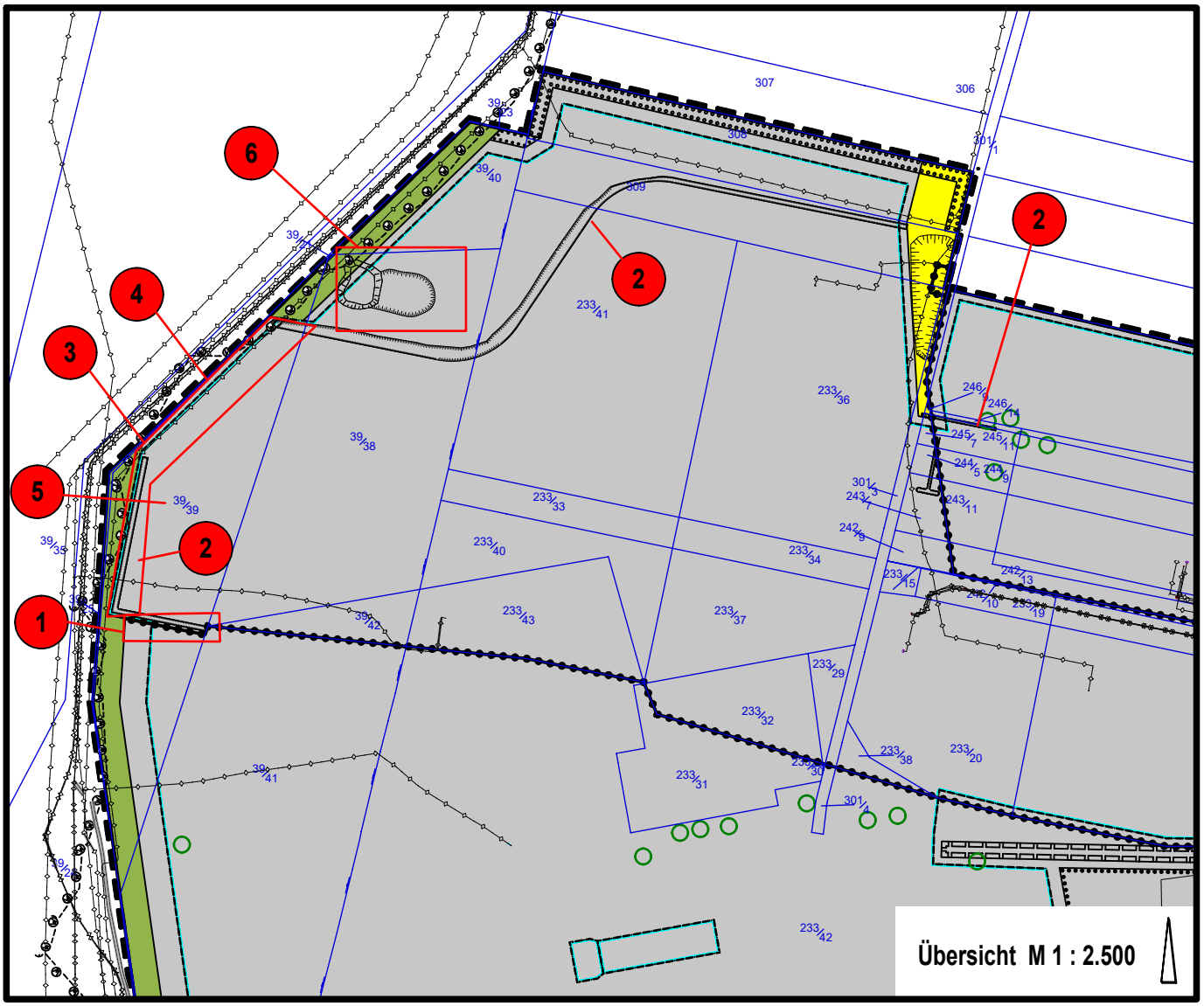
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1
"SCHWARZER WEG WEST"
DER STADT PARCHIM
i.V.m. DER 15. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: September 2025

BETROFFENENBETEILIGUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim im Zusammenhang mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Begründung 2

1. Vorbemerkung 2

2. Anlass 3

3. Inhalte und Auswirkungen 4

3.1 Inhalte mit Übersicht der Planung 4
3.2 Inhalte und Auswirkungen nach Teilbereichen 7
3.2.1 Änderung der Abgrenzung der Baugebiete GI1 und GI2 7
3.2.2 Nachrichtliche Übernahme der Regenwassermulden in den Gebieten GE und GI1 7
3.2.3 Reduzierung der Grünfläche zugunsten des Gebietes GI1 7
3.2.4 Vergrößerung des GI1 Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung 8
3.2.5 Vergrößerung der Baugrenze 9
3.2.6 Nachrichtliche Kennzeichnung des Versickerungsbeckens 9
3.3 Schlussbemerkung 9

4. Flächenbilanz 10

5. Verfahrensdurchführung 10

Teil 2 Ausfertigung 11

1. Arbeitsmerke 11

2. Ausfertigung 11

Teil 1 Begründung

1. Vorbemerkung

Die Stadt Parchim hat das Planaufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 54.1 im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim durchgeführt.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung am 06.03.2025 bestätigt.

Aus Sicht der Behörden und TÖB ergeben sich Hinweise innerhalb des Planverfahrens, die nicht zu einer grundsätzlichen Änderung oder Überarbeitung führen. Es handelt sich überwiegend um deklaratorische Anpassungen. Geforderte Nachweise werden entsprechend des Beteiligungsverfahrens erbracht.

Die Löschwasserbereitstellung wird für das gesamte Gebiet durch die Stadt Parchim bestätigt.
Ein Redaktionsversehen zur Anpassung des GI Gebietes innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes wird behoben.
Die Schalluntersuchung wurde präzisiert, ohne dass sich Auswirkungen zur Änderung des Planes ergeben. Die immissionsorte wurden zusätzlich mit den Straßenbezeichnungen benannt.
Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Baumarten entsprechend Stellungnahmeverfahren ergänzt. Die Biotoptypenkarte wird angepasst. Die Weißflächen werden entsprechend benannt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend Anforderung der Behörde präzisiert und Annahmen klargestellt. Dies führt zu einer Präzisierung des flächenhaften Eingriffs und zu den Pflanzstandorten für Einzelbäume. Die Anpflanzung von Einzelbäumen wird für den Fall der Rodung erforderlich. Die Bäume sollen solange wie möglich erhalten bleiben. Für den Fall der Rodung werden Vorgaben für Anpflanzungen gebietsbezogen getroffen. Die Anpflanzungen können innerhalb der jeweiligen Teilgebiete erfolgen oder innerhalb des Plangebietes oder auf städtischen Flächen.

Die abschließenden Regelungen erfolgen vor Satzungsbeschluss.

Der flächenhafte Ausgleich ist durch die Stadt Parchim durch ein eigenes Ökokonto gesichert. Es handelt sich hier um das städtische Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“. Die erforderliche Ausgleichsmenge in Höhe von 85.943,59 m² (derzeitiger Stand) kann abgesichert werden; davon als externe Maßnahme 81.522,29 m². Der interne Ausgleich reduziert sich um 948 m². Der zusätzliche Eingriff auf dem GI1 Gebiet beträgt 474 m². Somit sind zusätzlich 1.422 m² KFÄ außerhalb des Plangebietes abzusichern. Diese Punkte sind aus dem Ökokonto zu akquirieren.

Die Ergänzungen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgen in der Begründung und im Teil B-Text durch interne und externe Maßnahmen. Die Anforderungen werden durch die Stadt Parchim im Erschließungsvertrag mit den Vorhabenträgern geregelt.

Zusätzlich wurden potentielle Eingriffe in den Wurzelschutzbereich eingefügt. Eine Kumulation mit dem Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Parchim ist nicht zu befürchten. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan „Vietingshof Nord“.

In Bezug auf die Fledermausquartiere sollen Standorte innerhalb des Plangebietes festgelegt werden. Dies ist Gegenstand der städtebaulichen Verträge und wird abgesichert.

Im Zusammenhang mit dem Belang des Waldes gilt die Waldabstands-verordnung. Unterschreitungen sind zulässig.

Die Stadt Parchim hat festgestellt, dass aufgrund der öffentlichen Widmung die Straße „Schwarzer Weg“ bereits als öffentliche Straße genutzt wird. Zusätzlich wurde in Bezug auf die Bewertung der Bahnbelange um Inaussichtstellung der Freistellung von Flächen für Bahnbetriebszwecke für die Straße und für einen Teil des GI2 Gebietes gebeten. Die betroffenen Flächen sind bereits im Entwurf der Satzung gekennzeichnet. Die Stadt Parchim geht davon aus, dass eine öffentliche Widmung bereits durch die politische Wende eingetreten ist. Unabhängig davon wird das Verfahren zur Freistellung der Flächen für Bahnbetriebszwecke sowohl für die öffentliche Straße als auch für Teile des GI2 Gebietes fortgeführt.

Der Abwägungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Parchim am 11.06.2025 gefasst. Die Beschlussvorlagen für den Satzungsbeschluss bestehend aus Plan-Teil A, Text-Teil B und Begründung wurden vorbereitet.
Zusätzlich ergibt sich nunmehr das Erfordernis für die Durchführung einer Betroffenenenbeteiligung. Die näheren Ausführungen sind nachfolgend dargestellt.

2. Anlass

Die Stadt Parchim hat den Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 54.1 und den Abwägungsbeschluss zur zugehörigen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim gefasst. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstandenen und zu bewertenden Themen wurden soweit erörtert.
Nunmehr ergibt sich die Anforderung, die Planzeichnung entsprechend Vorgaben des Bauantragsverfahrens anzupassen. Das ursprüngliche Konzept sah in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine durchgehende Grünverbindung im westlichen Teil des Plangebietes vor. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vorhabens und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ist eine optimierte Ausnutzung auf Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes zu orientieren, die maßgeblich den Bereich des GI1 Gebietes betrifft.

Für die Stadt Parchim wird hier das ergänzende Verfahren für die Beteiligung gewählt. Die einzelnen Belange und Anforderungen werden im nachfolgenden angesprochen. Die Änderungen beziehen sich auf einen untergeordneten Teil des Plangebietes. Das bisherige Konzept ist nicht mehr umsetzbar. Die Zielsetzungen verlangen die Anpassung des Planes und die Durchführung der erforderlichen Beteiligungen. Hierzu wäre die zeitsparende und zielführende Lösung eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

3. Inhalte und Auswirkungen

3.1 Inhalte mit Übersicht der Planung

Die Änderungsinhalte sind in der Gegenüberstellung dargestellt.
In der Gegenüberstellung der Planunterlagen „Ausgangsdokument – Beschlussvorlage Satzung nach Abwägung“ und „Ziele der Änderung für die Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss“ sind vergleichend die Änderungsinhalte dargestellt. Auf die Änderungsinhalte und Auswirkungen wird nachfolgend Bezug genommen. Die Plandokumente werden anliegend beigefügt. Die Änderungsinhalte sind gekennzeichnet und werden danach im Einzelnen bewertet und beschrieben.

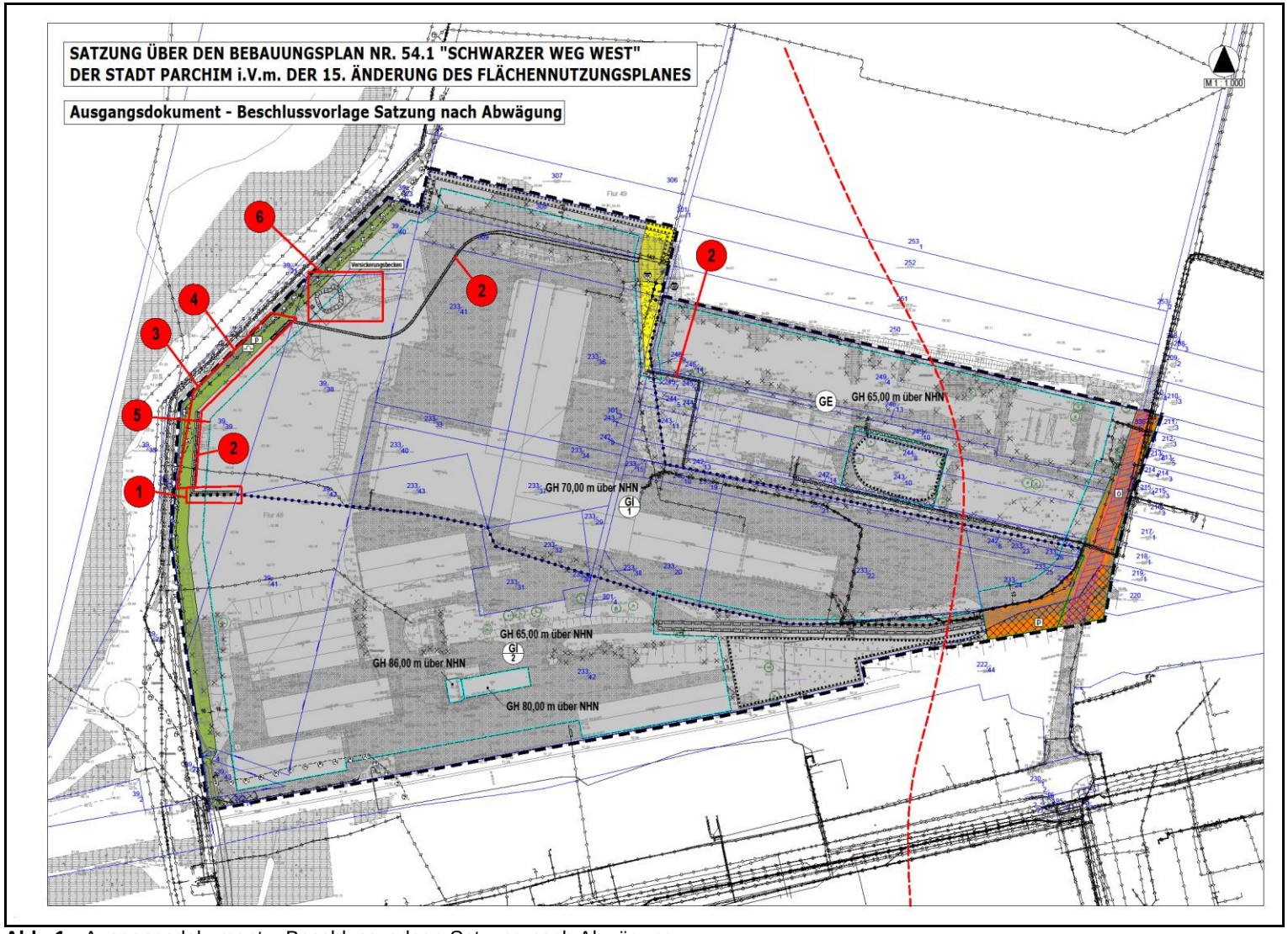


Abb. 1: Ausgangsdokument – Beschlussvorlage Satzung nach Abwägung

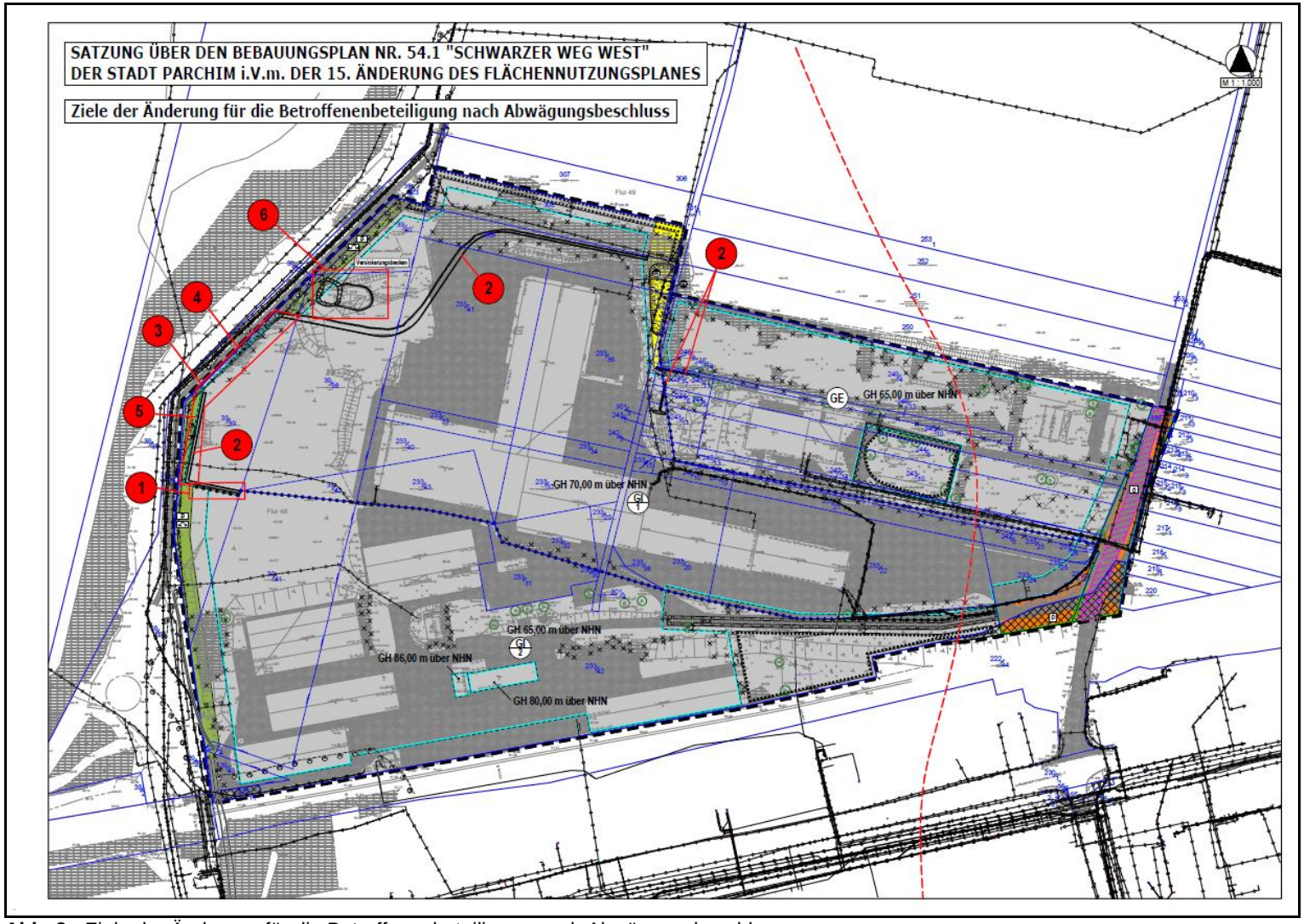


Abb. 2: Ziele der Änderung für die Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss

Die Änderungsinhalte im Einzelnen.

1. Änderung der Abgrenzung der Baugebiete GI1 und GI2
2. Nachrichtliche Übernahme der Regenwassermulden in den Gebieten GE und GI1
3. Reduzierung der Grünfläche zugunsten des Gebietes GI1
4. Vergrößerung des GI1 Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung
5. Vergrößerung der Baugrenze
6. Nachrichtliche Kennzeichnung des Versickerungsbeckens

3.2 Inhalte und Auswirkungen nach Teilbereichen

3.2.1 Änderung der Abgrenzung der Baugebiete GI1 und GI2

Inhalte

Unter Berücksichtigung des konkreten baulichen Konzeptes und der Anforderungen des Bauantrages wird die Regenwassermulde angepasst. Die nachrichtliche Übernahme der Flächen für die Aufnahme des Regenwassers wird dargestellt. In diesem Zusammenhang ergeben sich Anforderungen an die Abgrenzung des Baugebietes. Die Grenze zwischen dem Gebiet GI1 und GI2 wird geringfügig verschoben.

Auswirkungen

Auswirkungen ergeben sich hinsichtlich der Größe der einzelnen Baugebiete. Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ergeben sich keine Auswirkungen auf private Belange. Von der Änderung der Gebietszuordnung ist der Grundstückseigentümer betroffen. Nachbarliche Belange werden nicht berührt und werden nicht befürchtet.

3.2.2 Nachrichtliche Übernahme der Regenwassermulden in den Gebieten GE und GI1

Inhalte

Unter Berücksichtigung der Anforderungen und des Nachweises zur Ableitung des anfallenden Oberflächenflächenwassers werden die Regenwassermulden gemäß Stand des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

Auswirkungen

Mit der veränderten Darstellung der Regenwassermulden wird das konkrete Bauliche Konzept gemäß Bauantragsverfahren berücksichtigt. Die Flächen werden nachrichtlich übernommen. Veränderungen der Flächen sind weiterhin möglich, da es sich um keine verbindlichen Festsetzungen handelt. Es wird der Nachweis erbracht, dass ausreichend Flächen für die Aufnahme und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung stehen.
Die Einzelnachweise für die gesicherte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers befinden sich teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen überdeckt sind.

3.2.3 Reduzierung der Grünfläche zugunsten des Gebietes GI1

Inhalt

Durch Berücksichtigung der Unterlagen gemäß Bauantragsverfahren wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung reduziert. Dadurch reduziert sich der Anteil an Grünfläche zugunsten von Industriegebietsfläche, um das Bauvorhaben zu realisieren.

Auswirkungen

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche ergeben sich in Bezug auf die Anpflanzung von Einzelbäumen. Hier sind Flächen, die nur noch eingeschränkt für die Anpflanzung von Einzelbäumen genutzt werden können, vorhanden. Für die nicht mehr anzupflanzenden Einzelbäume auf dem Abschnitt von ca. 70 m sind Ersatzstandorte innerhalb des Gebietes GI1 zu finden. Weitere Ausführungen hierzu finden sich unten. Im Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche ergeben sich andere Auswirkungen auf den Ortsrand. Diese Auswirkungen werden bewertet. Unter Berücksichtigung der Umsäumung des Plangebietes durch die Forstflächen wird die weitere Ausstrahlung und die Auswirkung auf das Landschaftsbild als gering erheblich und vertretbar bewertet. Auswirkungen auf die großflächige Umgebung ergeben sich nicht. Die innere Verdichtung des Gebietes zugunsten der Schaffung der Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Betriebsstandort werden vorangestellt, da sich die Auswirkungen als gering erheblich darstellen. Die Anzahl der Einzelbäume ist auf anderen Standorten anzupflanzen. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen erhöhen sich geringfügig. Der Ausgleich wird geregelt.

Das Gebiet GI 1 vergrößert sich um 948 m². Im gleichen Zuge reduziert sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung um 948 m².

Dies bedeutet folgendes für die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen. Anforderungen an den Funktionsverlust verändern sich nicht. Hier entsteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis. Durch die Versiegelung ergibt sich eine Erhöhung des erforderlichen Ausgleichs um 474 m² KFÄ. Dies ergibt sich aus 948 m² Fläche x 0,5 für die Vollversiegelung = 474 m².

Durch die Inanspruchnahme von privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung zugunsten von GI1 Gebiet reduziert sich der Umfang für die interne Kompensationsmaßnahme um 948 m² KFÄ. Dies ergibt sich durch die Fläche von 948 m² x 2 (Kompensationswert) x 0,5 (Leistungsfaktor).

Somit erhöht sich der Kompensationsbedarf an externen KFÄ um 1.422 m² KFÄ. Dieser Kompensationsumfang ist den Eingriffen im GI1 Gebiet zuzuordnen.

Darüber hinaus ergeben sich veränderte Anforderungen an die Anpflanzung von Einzelbäumen. Der Abschnitt für die Anpflanzung von Einzelbäumen im GI1 Gebiet beträgt zukünftig ca. 170 m. Unter Berücksichtigung, dass diesem Bereich 24 Einzelbäume zugeordnet sind, würde der Pflanzabstand 7 m betragen.

Nach HzE 2018 sind für die Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Maßnahmeblatt 6.2.1 mit mindestens 6 m und maximal 15 m zu realisieren. Damit liegt der Abstand der Bäume auf der verbleibenden Grünfläche innerhalb dieses Bereiches und die Maßnahme ist umsetzbar. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild ändert sich marginal. Die Außenwirkung von diesem Teil des Grundstücks ist durch die umsäumenden Waldflächen reduziert.

Die Stadt geht davon aus, dass bei größeren Pflanzabständen die Anpflanzung der Einzelbäume auf dem Grundstück des GI1 Gebietes umgesetzt werden kann.

3.2.4 Vergrößerung des GI1 Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung

Inhalt

Die Ansiedlungsfläche erhöht sich unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauantragsverfahren geringfügig. Die Anforderungen an die Realisierung des Bauvorhabens werden berücksichtigt.

Auswirkungen
Auswirkungen in Bezug auf die Ausdehnung des Baugebietes ergeben sich dahingehend, dass Grünflächen reduziert werden und Anpflanzstandorte für Einzelbäume umdisponiert werden. Die Anpflanzungen sind auf anderen Standorten zu realisieren. Der Ausgleichsumfang wird adäquat erhöht. In Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens wurden die Anforderungen an Schleppkurven geprüft und die Abstandsflächen für das Bauvorhaben durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten. Die Anforderungen an den Waldabstand werden weiterhin eingehalten. Das Vorhaben kann gemäß Festsetzung des Bauleitplanes umgesetzt werden.

3.2.5 Vergrößerung der Baugrenze

Inhalt
Die Baugrenze wird verändert festgelegt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von maximal 3,00 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Im gleichen Zuge werden im nördlichen Teil des Baufeldes die Abstände zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung auf 3,00 m reduziert. Dadurch erhöhen sich die Ausnutzungsmöglichkeiten für die Nutzung des Grundstückes.

Auswirkungen

Die Grundstücksausnutzung wird optimiert. Die Abstandsflächen sind weiterhin einzuhalten und können eingehalten werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

3.2.6 Nachrichtliche Kennzeichnung des Versickerungsbeckens

Inhalt
Die Versickerungsanlagen werden nachrichtlich aus dem Bauantragsverfahren übernommen.

Auswirkungen
Die Auswirkungen durch die Versickerungsanlagen und die nachrichtliche Darstellung und Kennzeichnung sind unerheblich. Der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens final zu führen.
Ohnehin kann sich die Lage der Regenwasserrückhaltebecken oder der Versickerungsmulden beim weiteren Vollzug und der Umsetzung innerhalb des Rahmens, den der Angebotsplan liefert, weiter ändern, um eine optimierte Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

3.3 Schlussbemerkung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine Defizite für die Umsetzung des Planvorhabens. Der zusätzliche Ausgleichsumfang von 1.442 m² ist dem GI1 Gebiet zuzuordnen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist weiterhin zu sichern. Erhebliche Beeinträchtigungen aus umweltrechtlicher Sicht sind nicht zu befürchten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist weiterhin gegeben. Veränderte Anforderungen in Bezug auf die Auswirkungen des damit induzierten Verkehrs sowie durch Industrie- und Gewerbelärm ergeben sich durch diese marginalen Änderungen nicht.

4. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für die geänderte Planvorlage Betroffenenbeteiligung wird im Folgenden beigefügt. Dadurch ergeben sich Änderungen im Bereich der Flächen. Die Fläche des Industriegebietes vergrößert sich um 948 m². Im gleichen Zuge reduziert sich die Grünfläche um 948 m², private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung. Die veränderten Auswirkungen in Bezug auf die Flächenbilanz werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-regelung geregelt.

Bauflächen		**qm**
GE		30.598,50
GI 1		74.921,50
GI 2		55.418,00
Summe		**160.938,00**

Grünflächen		**qm**
Grünflächen		3.473,90
Summe		**3.473,90**

Versorgungsflächen		**qm**
Regenwasserrückhaltebecken		1.163,60
Gas		55,60
Summe		**1.219,20**

Straßenflächen		**qm**
Privat		1.269,00
Öffentlich		2.743,90
Summe		**4.012,90**

Fläche/Summe	**qm**
Baufläche	160.938,00
Grünflächen	3.473,90
Versorgungsflächen	1.163,60
Straßenflächen	4.012,90
Gesamtfläche in qm:	**169.588,40**

5. Verfahrensdurchführung

Nach Durchführung der Verfahren des zweitstufigen Regelverfahrens und dem Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 54.1 und die zugehörige 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Anpassung der Bauleitplanung im Bauantragsverfahren die Durchführung der erforderlichen Beteiligungen notwendig. Hierzu wird eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB gewählt. Die Betroffenenbeteiligung berücksichtigt die Beteiligung

- des Landkreises,
- der Forstbehörde,
- der Grundstückseigentümer,
- der Grundstücksnachbarn.

Teil 2 Ausfertigung

1. Arbeitsmerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Parchim durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

2. Ausfertigung

Die Begründung für die Unterlagen zur Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss und vor Satzungsbeschluss wird für das Verfahren bestätigt.
Die Änderungsinhalte werden entsprechend nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens Bestandteil der Satzungsunterlage und innerhalb der Planzeichnung – Teil A, im Text – Teil B und in der Begründung inklusive Umweltbericht berücksichtigt.

Parchim, den …….. 2025 (Siegel)

……..……....
Dirk Flörke
Bürgermeister der Stadt Parchim