

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

Teil 1 **Begründung**

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | <u>Allgemeines</u> | 4 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.2 | Planungsgrundlagen | 4 |
| 2. | <u>Erfordernis der Planaufstellung</u> | 5 |
| 2.1 | Planungsanlass | 5 |
| 2.2 | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3. | <u>Angaben zum Plangebiet</u> | 6 |
| 3.1 | Lage des Plangebietes | 6 |
| 3.2 | Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches | 6 |
| 4. | <u>Rahmenbedingungen</u> | 7 |
| 4.1 | Derzeitige Nutzung des Gebietes | 7 |
| 5. | <u>Vorgaben übergeordneter Planungen</u> | 7 |
| 5.1 | Landes- und Regionalplanung | 7 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 10 |
| 5.3 | Einzelhandelsgutachten | 11 |
| 6. | <u>Planinhalt</u> | 12 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 6.3 | Bauweise, Baugrenze | 14 |
| 6.4 | Waldschutzabstand | 15 |
| 6.5 | Bedingtes Baurecht | 16 |
| 6.6 | Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 6.7 | Verkehrerschließung | 17 |
| 6.8 | Technische Ver- und Entsorgung | 19 |
| 6.9 | Grünflächen | 24 |
| 7. | <u>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</u> | 25 |
| 7.1 | Allgemeines | 25 |
| 7.2 | Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes | 25 |
| 7.3 | Schutz zur Beeinträchtigung von Gerüchen | 27 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 8. | <u>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</u> | 27 |
| 9. | <u>Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</u> | 28 |
| 10. | <u>Städtebauliche Daten</u> | 28 |
| 11. | <u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u> | 29 |
| 11.1 | Verhalten bei Bodendenkmalfunden | 29 |
| 11.2 | Bau- und Kunstdenkmale | 29 |
| 11.3 | Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten | 29 |
| 11.4. | Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens | 29 |
| 11.5 | Munitionsfunde | 30 |
| 11.6 | Abfall und Kreislaufwirtschaft | 30 |
| 11.7 | Bodenschutz | 30 |
| 11.8 | Artenschutzrechtliche Belange | 31 |
| 11.9 | Hinweise aus Luftfahrtbehördlicher Sicht | 31 |
| 11.10 | Hinweise zum Schallschutz | 32 |
| 11.11 | Waldschutzabstand | 33 |
| 11.12 | Schutz vor Verkehrslärm | 33 |

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | <u>Anlass und Aufgabenstellung</u> | 34 |
| 2. | <u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u> | 34 |
| 3. | <u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u> | 35 |
| 4. | <u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u> | 36 |
| 4.1 | Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik | 36 |
| 4.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 39 |
| 4.3 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) | 43 |
| 4.4 | Darstellung des Bestandes und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung | 56 |
| 4.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt | 78 |
| 5. | <u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u> | 80 |
| 6. | <u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u> | 80 |
| 7. | <u>Zusätzliche Angaben</u> | 81 |
| 7.1 | Hinweise auf Kenntnislücken | 81 |
| 7.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen | 81 |
| 7.3 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 82 |

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG M-V) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.2 Planungsgrundlagen

Das Planverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim wurde durch den Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 24/09) der Stadtvertretung vom 28. Oktober 2009 eingeleitet. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Übrige Flächenanteile sind als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan), die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Roland Hiltcher erstellt wurden. Ergänzt wurde diese Kartengrundlage hinsichtlich des vorhandenen Gehölzbestandes durch die Auswertung von Luftbildern.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Mit dem Vorentwurf wurden der Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange abgefragt. Der vollständige Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind Bestandteil der Begründung. Grundsätzlich wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass das Vorhaben umweltverträglich entwickelt werden kann.

2. Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Planungsanlass

Innerhalb des Bereiches südlich der Ludwigsluster Chaussee und westlich des Juri-Gagarin-Ringes ist es das Ziel der Stadt Parchim, die vorhandenen industriellen und gewerblichen Bauflächen auch weiterhin für den Fortbestand bzw. für die Neuansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben zu nutzen. Durch ein beantragtes Bauvorhaben zur Errichtung eines SB-Marktes wäre dieses im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsziel insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gefährdet. Deshalb wird zur rechtsverbindlichen Festsetzung der Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim aufgestellt.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung westlich des Juri-Gagarin-Ringes (gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes). Für bereits ansässige Firmen sollen innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten für Erweiterungen und für neu gegründete sowie ausgegründete Firmen sollen Möglichkeiten der Ansiedlung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die zukünftige Nutzung der bereits gewerblich nutzbaren Bauflächen westlich des Juri-Gagarin-Rings und südlich der Ludwigsluster Chaussee geschaffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist darüber hinaus auch die Lenkung zur Entwicklung des Einzelhandels. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Parchim sind die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des

§ 34 Abs. 3 BauGB mit differenzierten Aufgabenzuweisungen benannt: Innenstadt, Stadtteilzentrum Weststadt, Stadtteilzentrum Regimentsvorstadt, Sonderstandort Parchim Center, Sonderstandort Neuhofer Weiche und Sonderstandort Ziegendorfer Chaussee. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sollen umgesetzt werden. Es sollen mit der Realisierung der Planung keine Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Parchim entstehen. Deshalb werden entsprechende Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete getroffen.

Um das Planungsziel zur Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu sichern, wurde am 16. Dezember 2009 durch die Stadtvertretung der Stadt Parchim die „Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39“ erlassen.

Es besteht das Ziel, mit dem Bebauungsplan die Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes umzusetzen. Dies bedeutet, dass der Grünbereich zum Juri-Gagarin-Ring planungsrechtlich gesichert wird. Unter Beachtung der Einfahrtsituation in die Stadt Parchim aus Richtung Westen wird ein Grünbereich straßenbegleitend zur Bundesstraße B 191 / Ludwigsluster Chaussee berücksichtigt. Erst mit einem würdigen Abstand zu den übergeordneten Straßen ist die dauerhafte Regelung zur gewerblichen Ansiedlung vorgesehen. In Umsetzung dieser Ziele ergeben sich Auswirkungen auf das im nordöstlichen Plangebiet vorhandene Gebäude, dessen Nutzung nur im Bestand gesichert ist. Ebenso ergeben sich Auswirkungen auf den Rückbau von derzeit vorhandenen Stellplätzen im Bereich zwischen Juri-Gagarin-Ring und zukünftig vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebieten.

3. Angaben zum Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Weststadt von Parchim im Stadtgebiet 04 „Parchim Stadt“ (Flur 42). Nördlich des Plangebietes verläuft die Ludwigsluster Chaussee (B191) und östlich des Plangebietes der Juri-Gagarin-Ring, die Teil des gesamtstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes sind.

3.2 Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim wird begrenzt:

- im Norden durch die Ludwigsluster Chaussee (B191),
- im Westen durch den alten Bahndamm (Flur 43, Flurstück 43),
- im Süden entlang einer im Abstand von ca. 195 m parallel zur B 191 verlaufenden Linie (Produktionshallen der Hydraulik-Gruppe) und
- im Osten durch den Juri-Gagarin-Ring.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der PlanzV 90 in der Planzeichnung dargestellt. Das Plangebiet bezieht sich in

der Gemarkung Parchim, Flur 42 auf die Flurstücke 2/4, 2/15, 2/16, 2/17, 2/20, 2/27, 2/28, 6/6, 7/5, 8/6, 8/11, 8/12, 8/14, 8/16 und 8/17.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 9,5 ha.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Derzeitige Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet liegt sich in der Weststadt der Stadt Parchim. Geprägt wird es durch die vorhandenen Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden. Die Freiflächen stellen sich als Grün- und Brachflächen teilweise mit Gehölzflächen und Einzelbäumen dar. Parallel zur Ludwigsluster Chaussee ist ein Grünstreifen mit Großgehölzen vorhanden. Am Juri-Gagarin-Ring befinden sich Flächen mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Umspannwerk vorhanden. Die 110kV-Freileitung, die aus südwestlicher Richtung kommt, wird hier in das Versorgungsnetz eingespeist.

Im Westen und im Südwesten des Plangebietes sind Flächen für Wald zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Waldbestandes ergeben sich Anforderungen an die Einhaltung des Waldschutzabstandes, der im Land Mecklenburg-Vorpommern derzeit mit 30 m geregelt ist.

Im westlichen Planbereich befindet sich auf dem Flurstück 8/16 die Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber. Die Gemeinschaftsunterkunft wurde teilweise innerhalb des 30-m-Waldabstandes errichtet. Die Baugenehmigung wurde durch den Landkreis Parchim als zuständige Baugenehmigungsbehörde am 4. August 2004 unter Aktenzeichen B-6747/04 erteilt. Die vorhandene und genehmigte Unterkunft für Asylbewerber wird innerhalb des Gewerbegebietes betrieben. Die Baugenehmigung ist auch unter Berücksichtigung dessen, dass sich die Eigenart der Umgebung der Gemeinschaftsunterkünfte als Gewerbegebiet darstellt, erteilt worden.

Die detaillierte Bestandsbeschreibung sowie der Bestandsplan sind Inhalt des Umweltberichtes und Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für das Gebiet der Stadt Parchim werden u.a. folgende Ziele benannt:

Die Stadt Parchim ist als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg eingestuft.

Die Stadt Parchim befindet sich

- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser für östliche Bereich des Stadtgebietes,
- im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im FFH-Gebiet für Bereiche südwestlich der Stadt, FFH-Gebiet „Sonnenberg bei Parchim“ (DE 2636-301) etwa 2 km südwestlich des Plangebietes.

Innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim sind dargestellt:

- im Nordwesten der Regionalflughafen Parchim,
- im Südwesten ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie als Standortneuerschließung.

Die Stadt Parchim ist an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden.

Die Elde, die das Stadtgebiet durchfließt ist als wichtige Binnenwasserstraße definiert.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die allgemeinen Aussagen der Raumordnung und Landesplanung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm „Westmecklenburg“ ergänzt und konkretisiert:

Die Stadt Parchim ist als Mittelzentrum im besonders strukturschwachen Ländlichen Raum klassifiziert.

Das Gebiet der Stadt Parchim befindet sich:

- im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Raum Parchim-Lübz-Plau“, ausgenommen sind Flächen um die Ortslage Dargelütz,
- im Vorranggebiet für Trinkwassersicherung für östliche Bereiche der Stadt,
- im Eignungsraum für Windenergie für Bereiche nördlich von Dargelütz,
- Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege für Bereiche südwestlich bzw. nord- und südöstlich der Stadt (NSG „Sonnenberg“ bzw. LSG „Wocker-See“, LSG „Buchholz bei Parchim“ und LSG „Slater Moor“). Diese Schutzgebiete liegen in einer Entfernung von mindestens 2 km zum Plangebiet.

Für das Gebiet der Stadt Parchim sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg u.a. dargestellt:

- Parchim als Ort mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus,
- das Umspannwerk (dieses befindet sich innerhalb des Plangebietes),

- der Regionalflugplatz Parchim auch als Konversionsfläche mit Bauschutzbereich im Nordwesten (das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bauschutzbereiches),

Die Elde, die die Stadt Parchim durchfließt, ist ein wichtiger Schifffahrtsweg (Bundeswasserstraße).

Die Stadt Parchim ist an das überregionale sowie regionale Straßennetz angebunden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Entwurf)

Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg, der im Entwurf (zum 2. Beteiligungsverfahren) vorliegt, werden die allgemeinen Aussagen der Raumordnung und Landesplanung auf die heutigen Gegebenheiten angepasst.



Abb.1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm, Entwurf zum zweiten Beteiligungsverfahren 2009

Die Stadt Parchim ist als Mittelzentrum im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis klassifiziert.

Das Gebiet der Stadt Parchim befindet sich:

- teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Tourismusentwicklungsraum, ausgenommen sind Flächen um die Ortslage Dargelütz,
- im Vorbehalts- und Vorranggebiet Trinkwasser für östliche Bereiche der Stadt,
- im Eignungsraum für Windenergie für Bereiche nördlich von Dargelütz (Nr. 21 Gemeinde Grebbin) und östlich von Parchim (Nr. 27 Parchim),
- Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege für Bereiche südwestlich der Stadt.

Innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim sind u.a. dargestellt:

- das Umspannwerk, innerhalb des Plangebietes,
- der Regionalflugplatz Parchim mit Bauschutzbereich und ein bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie im

Nordwesten. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bauschutzbereiches,

- ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie südwestlich der Stadt, westlich des Plangebietes.

Die Elde, die die Stadt Parchim durchfließt, ist ein wichtiger Schifffahrtsweg. Die Stadt Parchim ist an das überregionale sowie regionale Straßennetz angebunden.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Parchim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem sind für das Plangebiet dargestellt:

- Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in einer Breite von 50 m am Juri-Gagarin-Ring,
- ein Standort, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnte ,
- ein Standort zur Versorgung – Elektrizität (Umspannwerk).



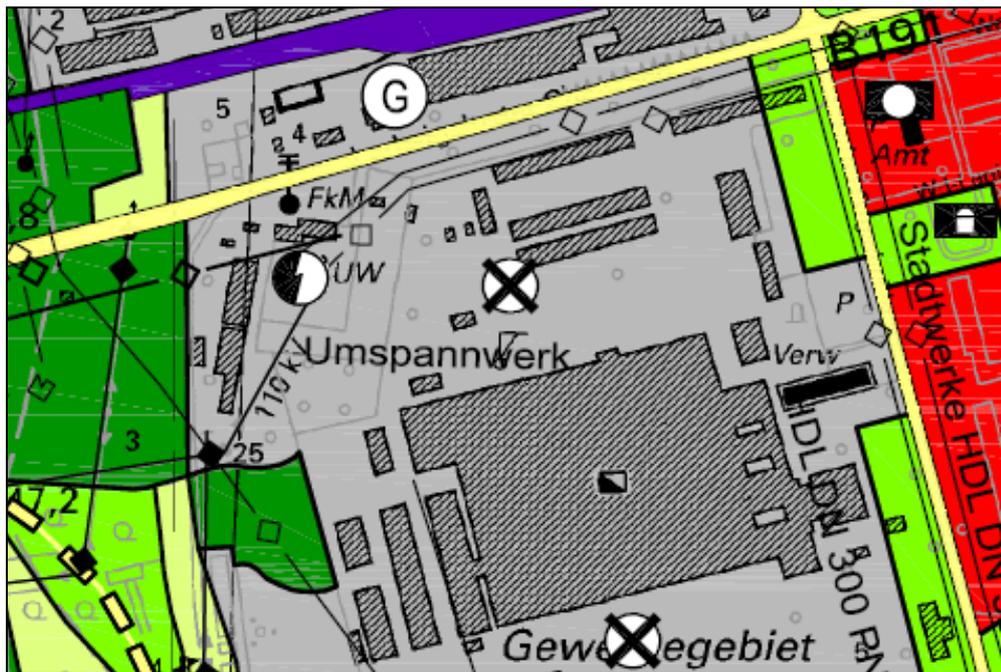


Abb.2 und 3: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Parchim

Die Ziele zur Entwicklung des Plangebietes, Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO und Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, stimmen mit Zielen der Flächennutzungsplanung der Stadt Parchim überein. Geringfügige Abweichungen bestehen hinsichtlich der Breite der festgesetzten Grünfläche. Im Bebauungsplan wird eine geringere Breite als im Flächennutzungsplan dargestellt berücksichtigt, um die Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht zu stark einzuschränken.

Hinsichtlich des Altlastenstandortes gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan liegen der Stadt Parchim keine Erkenntnisse vor.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Einzelhandelsgutachten

Nach dem von den Stadtvertretern beschlossenen Einzelhandelskonzept wurden mit differenzierter Aufgabenzuweisung die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB mit Innenstadt, Stadtteilzentrum Weststadt, Stadtteilzentrum Regimentsvorstadt, Sonderstandort Parchim-Center, Sonderstandort Neuhofer Weiche und Sonderstandort Ziegendorfer Chaussee benannt. Ziel ist es, die zentralen Nahversorgungsbereiche zu stärken und zu unterstützen. Um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Parchim zuzulassen, werden entsprechende Festsetzungen unter Bezug auf die vorrangige Ansiedlung produzierender Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Parchim getroffen.

6. Planinhalt

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet enthält dieser Bebauungsplan die rechtverbindlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise und nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise als betriebsbezogene Anlage, Betriebssportstätte, zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten unzulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden getroffen, um vorrangig die Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe und Anlagen zu unterstützen. Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan beachtlich, dass vorzugsweise innerhalb des Waldschutzabstandes die Ansiedlung von Lagerhäusern und Lagerplätzen unterstützt wird. Innerhalb des Plangebietes ist es vorzugsweise vorgesehen, Ansiedlungen für produzierende Unternehmen vorzubereiten. Deshalb werden Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

In den Eingeschränkten Gewerbegebieten wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung beschränkt. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Für Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen – zu denen auch Reparatur- und Serviceleistungen zählen – sind je Unternehmen maximal 200 m² Verkaufsraumfläche zulässig. Die Verkaufsraumfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, der 1/5 der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten darf.

Die Festsetzung zum Einzelhandel wird getroffen, um den Handwerkshandel zu unterstützen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim, beschlossen auf der Stadtvertreterversammlung am 3. November 2010, umgesetzt, das vorsieht, die festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiche zu sichern. Für den Bereich der Weststadt von Parchim gilt zur Sicherung des Einzelhandelsangebots der zentrale Bereich Weststadt. Völlig in die baulichen Strukturen integriert übernimmt der zentrale Bereich eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der Weststadt, die mit einer Einwohnerzahl von rund 5.400 Einwohnern den größten zusammenhängenden Siedlungsbereich der Kernstadt Parchim darstellt. Deshalb werden andere Einzelhandelseinrichtungen als solche, die

nur im Zusammenhang mit der Produktion der Betriebe stehen, ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

Da innerhalb des Plangebietes bereits Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber vorhanden sind, werden innerhalb des Plangebietes auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als allgemein zulässig festgesetzt. Sowohl die Asylbewerberunterkunft als auch das betriebsbedingte Wohnhaus werden mit dem Schutzanspruch wie für Gewerbe innerhalb der Schallbetrachtung beachtet.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist in den Eingeschränkten Gewerbegebieten der Einsatz von erneuerbaren Energien zur Eigenversorgung der Gewerbebetriebe als Nebenanlage zulässig; ausgenommen hiervon sind Windenergieanlagen, die innerhalb des Gebietes nicht zulässig sind.

Die Stadt Parchim möchte mit dieser Festsetzung die Ansiedlung und Nutzung regenerativer Energien fördern. Da für diesen Bereich der Stadt Parchim keine Eignungsräume für die Errichtung von Windenergieanlagen bestehen, wird die Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes der Region Westmecklenburg entsprechend beachtet und die Ansiedlung von Windenergieanlagen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone in der Planzeichnung bestimmt. Festsetzungen werden getroffen für:

- die Grundflächenzahl, GRZ,
- die maximale Traufhöhe, TH_{max} ,
- die maximale Oberkante, OK_{max} .

Als Bezugspunkt für die Höhenangabe innerhalb des Plangebietes wird die Höhenlage des anstehenden Geländes auf den Eingeschränkten Gewerbegebieten herangezogen. Innerhalb der Baugebiete dürfen die Gebäude die festgesetzte maximale Traufhöhe und die festgesetzte maximale Oberkante über den Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die verwendeten Begriffe sind wie folgt definiert:

Die Gebäudeoberkante (OK) wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern der Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Pultdächern bezieht sich die Festsetzung auf die höhere Gebäudeseite. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Abstand zwischen dem Schnittpunkt zwischen aufstrebender Außenwand und Dachaußenhautfläche und dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird der höchste Punkt der tatsächlich

vorhandenen unmittelbar an den Baukörper angrenzenden Geländeoberfläche festgesetzt.

Die Plangebietsfläche wird in Bezug auf ihre Festsetzungen zur Höhenlage differenziert betrachtet. Die straßenbegleitenden Flächen, straßenbegleitend zur Ludwigsluster Chaussee und zum Juri-Gagarin-Ring, werden restriktiver behandelt. Hier wird die Traufhöhe mit maximal 7 m begrenzt, um zu hohe Gebäude auszuschließen. Darüber hinaus wird die Nutzung nur innerhalb der Dachgeschossebene zulässig. Innerhalb des rückwärtigen Bereiches, innerhalb des GE_e2-Gebietes sind höhere Gebäude auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbeansiedlungen zulässig. Der Bezugspunkt wird auf die Höhe der Oberkante des anstehenden Geländes festgesetzt, weil der Bezug auf öffentliche Straßen nur eingeschränkt gegeben ist. Zur Ludwigsluster Chaussee hin ist durch erhöhtes Gelände ein klarer Bezug nicht darstellbar. Für den Bezug auf den Juri-Gagarin-Ring sind Teile des GE_e2-Gebietes teilweise zu weit entfernt. Die Festsetzung zur Höhenlage ist im laufenden Planverfahren durch konkrete zahlenmäßige Angaben zu ergänzen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind innerhalb des Gebietes GE_e2 für Kranbahnen mit einer maximalen Höhe von bis zu 12 m zulässig. Ausnahmen sind innerhalb des GE_e2 – Gebietes für untergeordnete Teile von Gebäuden oder Silos bis zu einer Höhe von 16,00 m zulässig, sofern die überbaubare Grundfläche 5 % des Grundstücksanteils für diese Teile nicht überschreitet und die Gesamtbauhöhe das Maß der Bauhöhenbegrenzung entsprechend Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim von 70,27 m über NN nicht überschreitet.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um derzeit nicht vorhersehbare Ansiedlungsbegehren, die im Zusammenhang mit der Produktion stehen, zu berücksichtigen.

Regelung im Schutzbereich der 110 KV-Freileitungstrasse:

Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 110 KV-Freileitungstrasse sind die Oberkanten der Gebäude nur bis zu einer Höhe über Bezugspunkt zulässig, die den Anforderungen des Betreibers der Leitungen, der WEMAG, entsprechen.

6.3 Bauweise, Baugrenze

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Abstände regeln sich nach der LBauO M-V.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entspricht den Anforderungen, wie sie für Industrie- und Gewerbebauten, die der Produktion dienen, erfordern.

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Festsetzung zur Baugrenze berücksichtigt die Bewahrung eines Grünbereiches zum Juri-Gagarin-Ring und zur Ludwigsluster Chaussee. In einem Abstand von 5 m zu den festgesetzten privaten Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Schutzpflanzung wird die Baugrenze festgesetzt. Ebenso wird der erforderliche Waldabstand berücksichtigt. Ansonsten werden keine starken Einschränkungen für die Baugrenze getroffen, die auch in südliche Richtung fortgeführt wird. Weil sich im südlichen Bereich des Plangebietes Produktions- und Industriebauten anschließen, wird die Baugrenze nicht umschlossen dargestellt. Dadurch ergibt sich Flexibilität für Ansiedlungswünsche.

Derzeit hat das nordöstlich im Plangebiet gelegene Gebäude, das auch von dem Planungsziel der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung überdeckt ist, Bestandsschutz. Wesentliche Änderungen sind durch den Bestandsschutz nicht gedeckt. Das Planungsziel der Stadt Parchim geht eindeutig dahin, dass die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung entwickelt wird und somit zukünftige Gebäude nur noch innerhalb der Baugrenzen entstehen.

6.4 Waldschutzabstand

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenen Flächen Waldschutzabstand (W) sind ausnahmslos solche baulichen Anlagen zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, zum Beispiel Stellplätze und Lagerräume. Die Übernahme des Waldabstandes gemäß Landeswaldgesetz M-V erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

Im Westen des Plangebietes wurde bei der Festsetzung der Baugrenze der nach § 20 Landeswaldgesetz erforderliche Abstand von 30 m zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen berücksichtigt.

Um eine weitergehende Nutzung zuzulassen wird innerhalb der Waldschutzabstandsfläche die Errichtung von Lagerhäusern und Lagerplätzen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, als zulässig festgesetzt.

Das Forstamt Friedrichsmoor hat für die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern mitgeteilt, dass bereits vorhandene Gebäude entgegen dem in § 20 Landeswaldgesetz M-V vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84) geforderten Mindestabstand baulicher Anlagen zum Wald von 30 m nicht aufweisen. Diese Gebäudeteile genießen Bestandsschutz. Ein Neubau von Gebäuden, welche dem zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, ist nicht zulässig. Solche Vorhaben werden auch durch die Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Hingegen ist die Errichtung von Lagerhallen und Plätzen im vorliegenden Bebauungsplan im Waldabstandsbereich vorgesehen. Die Forstbehörde hat mitgeteilt, dass eine Unterschreitung des Mindestabstandes entsprechend der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V vom 20.04.2005, GVOBl. M-V 2005, Nr. 7, S. 199) im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Voraussetzungen entsprechend den Maßnahmen des genannten Erlasses vorliegen. Eine Ausnahmegenehmigung ist unter anderem möglich, wenn es sich um Anlagen handelt, die nicht Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Das Forstamt hat mitgeteilt, dass die im Bebauungsplan Nr. 39 zum Waldschutzabstand formulierte Unterschreitung des Waldabstandes für die

Errichtung von Lagehäusern und Plätzen zulässig ist. Im Rahmen des Planverfahrens ist diese Forderung als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt.

6.5 Bedingtes Baurecht

Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse/oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Festsetzung wird erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Erschließungsplan, sondern um eine Angebotsplanung. Daher ist der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen noch nicht absehbar. Deshalb ist eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Für Umnutzungen des Bestandes ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – gegenwärtig das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen - Auf den Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind Werbeanlagen nur als Sammelanlagen für das Gesamtgebiet zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden oder reflektierenden Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur als angestrahlte Werbeanlagen oder ohne Lichtwerbung zulässig. Innerhalb der Eingeschränkten Gewerbegebiete sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden nur Festsetzungen zu Werbeanlagen definiert. Die Festsetzung von Werbeanlagen wird als erforderlich angesehen, weil bisher bereits auf der Grünfläche südlich der Ludwigsluster Chaussee / B 191 ein Wildwuchs an Werbeanlagen und Hinweisschildern entstanden ist. Um dieses auszuschließen, soll die Werbung nur auf Hinweisschildern auf den Grünflächen zugelassen werden. Hinsichtlich der Größe werden keine Vorgaben getroffen.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete wird lediglich geregelt, dass die Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig sind. Weitergehende Festsetzungen werden nicht als erforderlich angesehen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, wird auch eine Einschränkung der Größe als nicht erforderlich erachtet.

6.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Ludwigsluster Chaussee, Bundesstraße B 191, im Norden und Juri-Gagarin-Ring im Osten des Plangebietes. Ein gesondertes Verkehrsnetz ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Es wird vorausgesetzt, dass Grundstückszufahrten vom Juri-Gagarin-Ring bzw. von der Ludwigsluster Chaussee genügen, um die verkehrliche Anbindung der Grundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz zu sichern. Flächen für die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen sind derzeit nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich von vorhandenen Zufahrten und der geplanten Zufahrt am Juri-Gagarin-Ring werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung festgesetzt. Darüber hinaus sind jedoch auch außerhalb des Restriktionsbereiches für Zufahrten, der gesondert festgesetzt ist, weitere Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

Das Straßenbauamt Schwerin hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die festgesetzte Ortsdurchfahrtsgrenze auf der B 191 beim Ortseingang, 10.017 km, liegt. Für Flächen, die sich westlich der Ortsdurchfahrtsgrenze befinden, wird die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 berücksichtigt. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 191, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Neben den vorhandenen Zufahrten hat die Stadt Parchim eine weitere Zufahrt, die eine zusätzliche Anbindung für den östlichen Teil des GEE1-Gebietes von der B 191 zulässt, mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt. Die vorhandenen Zufahrten von der B 191 genießen im Sinne ihrer ursprünglichen Nutzung Bestandsschutz. Die zusätzliche Zufahrt befindet sich in einem Bereich, der bereits mit einem Ausfahrtstrichter straßenbegleitend im Fahrbahnrand gekennzeichnet ist.

Parallel zur Ludwigsluster Chaussee ist ein 5 m breiter Geh- und Radweg festgesetzt.

Daran schließt sich ein 10 m breiter privater Grünstreifen an, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung festgesetzt ist.

Straßenbegleitend zur Straße Juri-Gagarin-Ring werden Flächen für einen Geh- und Radweg beachtet und festgesetzt. Auch daran schließt sich ein Grünstreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung in einer Breite von 10 m an.

Durch Festsetzung der begleitenden Geh- und Radwegeflächen zur Bundesstraße B 191 / Ludwigsluster Chaussee und zum Juri-Gagarin-Ring werden die Anforderungen an die Verbesserung des Geh- und Radwegenetzes mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung berücksichtigt. Im

Knotenpunktbereich der Ludwigsluster Chaussee und des Juri-Gagarin-Ringes werden Aufweitungen der Verkehrsflächen für den Geh- und Radweg soweit berücksichtigt, dass eine harmonische Einbindung in das Verkehrsnetz radfahrgerecht erfolgen kann.

Im Bereich der Ausfädelung von der Ludwigsluster Chaussee in den Juri-Gagarin-Ring werden Zufahrten auf die Gewerbegrundstücke durch Festsetzungen ausgeschlossen. Dieser Bereich ist entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

Zur verkehrlichen Erreichbarkeit der Grundstücke werden Zufahrten von der Ludwigsluster Chaussee und vom Juri-Gagarin-Ring festgesetzt. Die Festsetzung für Zufahrten lautet:

Für den Anschluss der Eingeschränkten Gewerbegebiete GE_e1 und GE_e2 an das übergeordnete Verkehrsnetz sind Zufahrten von den übergeordneten Straßen unter Einhaltung nachfolgender Anforderungen zulässig:

- an der Ludwigsluster Chaussee an den gemäß Planzeichnung - Teil A festgesetzten Zufahrten,

- am Juri-Gagarin-Ring (Errichtung auf Antrag außerhalb dieser Bauleitplanung bzw. im Bereich des GFL-R gemäß Planzeichnung - Teil A).

Die Zufahrtsbreite ist je auf maximal 6,00 m zu begrenzen. Für die Zufahrt vom Juri-Gagarin-Ring bzw. der Ludwigsluster Chaussee darf die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung durchschnitten werden.

Darüber hinaus werden keine Ausschlussfestsetzungen für Zufahrten getroffen. Es wird geregelt, dass für Zufahrten der Geh- und Radweg überfahren und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung durchbrochen werden dürfen. Für Grünflächen wird eine gesonderte Festsetzung zur Überfahrung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung getroffen. Diese lautet:

Ausnahmsweise ist die Unterbrechung der festgesetzten Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung zulässig, sofern es sich um Grundstückszufahrten von Ansiedlungsgrundstücken innerhalb der Gebiete GE_e1 und GE_e2 handelt. Die Zufahrtsbreite darf 6,00 m nicht überschreiten und es darf sich je Ansiedlungsgrundstück nur um maximal eine Zufahrt von der Ludwigsluster Chaussee oder vom Juri-Gagarin-Ring handeln.

Somit werden bereits vorhandene Zufahrten auch für die dauerhafte Nutzung festgesetzt. Hier wird sowohl der Zufahrtsbereich festgesetzt als auch das zugehörige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anbindung des daran angeschlossenen Betriebsgrundstücks. Darüber hinaus wird am Juri-Gagarin-Ring gegenüber der Zufahrt zur W.-I.-Lenin-Straße eine verkehrliche Anbindung festgesetzt. Diese ist zum Ausbau eines geordneten Knotenpunktes zwingend vorzusehen, um eine verkehrsgerechte Erschließungsstruktur zu schaffen.

Gemeinschaftsstellplätze werden im südlichen Anschluss an die Grünfläche für die bestehende Stellplatzanlage berücksichtigt. Nördlich dieser vorhandenen Stellplatzfläche wird eine 32 m breite Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen als Gemeinschaftsstellplatzfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist auch die Anpflanzung von Bäumen vorzusehen, um einen begrünten Abstandsstreifen zwischen Ansiedlungsflächen für Gewerbe und den

Wohnbauflächen östlich des Juri-Gagarin-Ringes gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes darzustellen und dauerhaft zu sichern.

6.8 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird dauerhaft über einen zentralen Trinkwasseranschluss gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist über die Ludwigsluster Chaussee und den Juri-Gagarin-Ring vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss über das zentrale Abwassernetz der Stadt Parchim. Seitens der Stadtwerke Parchim und des Abwasserversorgungsbetriebes der Stadt Parchim wurden keine Einwände im Aufstellungsverfahren mitgeteilt. Bei der Neuansiedlung von Gewerbe können diese über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Parchim versorgt werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt teils über einen Freigefällesammler und teils über die Druckentwässerung.

Regenentwässerung

Durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Elde“ Parchim wurde mitgeteilt, dass im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Parchim „Ludwigsluster Chaussee II“ keine Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast vorhanden sind. Die Stadtwerke Parchim GmbH und der Abwasserentsorgungsbetrieb der Stadt Parchim haben im Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Es wurde mitgeteilt, dass die Regenentwässerung gegenwärtig über das öffentliche Kanalnetz der Stadt Parchim nicht möglich ist. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse durch Versickerung möglich. Für bereits vorhandene Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt. Deshalb wird auch für zukünftige Ansiedlungsbegehren und Ansiedlungen auf eine grundstücksbezogene Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers orientiert. In zukünftigen Ansiedlungsverfahren sind jeweils die grundstücksbezogenen Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers darzustellen.

Elektroenergieversorgung

Entsprechend Stellungnahme der WEMAG werden die Hinweise zum Leitungsbestand von 20 KV-Kabeln sowie der 110 KV-Freileitungstrasse der WEMAG Netz GmbH beachtet. Die Informationen wurden unverbindlich mit dem Hinweis darauf, dass die Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit haben, sowie Abweichungen zur Lage und zur Legetiefe aufweisen können, gegeben. Die Stadt Parchim berücksichtigt den vorhandenen Leitungsbestand und trifft eine Festsetzung bzw. eine Regelung im Schutzbereich der 110 KV-Freileitungstrasse. Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 110 KV-Freileitungstrasse sind die Oberkanten der Gebäude nur bis zu einer Höhe über Bezugspunkt zulässig, die den Anforderungen des Betreibers der Leitungen, der WEMAG, entsprechen. Sofern die Angaben präzisiert werden können, werden diese im weiteren Planverfahren bis zur Satzung ergänzt.

Näherungen in den Sicherheitsbereich, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sowie die Errichtung von Bauwerken oder Anpflanzungen unterhalb oder in der Nähe von Freileitungen sind nicht

zulässig. Es sei denn, die durch die Stadt Parchim getroffenen Regelungen im Schutzbereich der 110 KV-Freileitungstrasse im Einvernehmen mit der WEMAG werden bestätigt. Dies ist auch insbesondere deshalb von Bedeutung, weil bereits vorhandene Gebäude im Schutzbereich der Freileitung vorhanden sind, der mit 23 m beidseits der Trasse gekennzeichnet wurde. Im straßenbegleitenden Bereich zur B 191, Ludwigsluster Chaussee, werden Leitungsrechte für die Leitungen berücksichtigt. Auf den sonstigen Privatgrundstücken werden durch die Stadt Parchim keine Leitungsrechte festgesetzt. Die Einhaltung der Sicherheitsabstände zu den Leitungen ist gemäß DIN 1998, EN 50341, DIN VDE 0100 Teil 520 und Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ zu beachten. Bei Annäherungen jeder Art an die Anlagen ist die WEMAG Netz GmbH zu konsultieren.

Nach EN 50341 muss bei möglichen Höhenveränderungen zu den Freileitungen die Einhaltung der Durchfahrtshöhe bzw. des Sicherheitsabstandes nachgewiesen werden. Die Anfertigung des Gutachtens für Kreuzungen aller Art mit Hochspannungsfreileitungsanlagen wird durch die WEMAG in Auftrag gegeben. Hierfür sind die entsprechenden Projektdetailzeichnungen mit Höhenangabe sowie ein Auftrag mit Kostenübernahmeerklärung zur Verfügung zu stellen.

Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind mindestens vier Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit der WEMAG abzustimmen. Die Kosten sind von Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge.

Konkrete Aussagen zum elektrotechnischen Erschließungskonzept sind erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur geplanten Bebauung sowie zum elektrischen Leistungsbedarf vorliegen. Durch die Stadt Parchim ist der Anschluss an vorhandene Leitungen vorgesehen. Ein gesondertes Erschließungskonzept ist nicht vorgesehen, weil kein öffentlicher Bereich zusätzlich festgesetzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass auf umgebenden öffentlichen Flächen ausreichend Flächen für Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorger zur Verfügung stehen. Für notwendige Netzerweiterungen sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung gegebenenfalls Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 und DIN VDE 0100 Teil 520 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten. Diese Anforderungen sind im Rahmen konkreter Ansiedlungen der Vorhabenträger/Erschließungsträger zu beachten.

Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, jedoch mindestens 7 Monate vorher, der WEMAG Netz GmbH bekannt zu geben, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können. Die Aufwendungen für die Erstellung bzw. Verstärkung des Verteilungsnetzes zur Erschließung sind anteilig kostenpflichtig. Mit dem Erschließungsträger wird hierfür eine Vereinbarung abgeschlossen, in der alle technischen und kaufmännischen Details geregelt werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Gas und Fernwärme

In Nähe des Plangebietes befindet sich eine Mitteldruckgasleitung. Inwiefern ein Anschluss des Plangebietes an die Leitung möglich ist, ist mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die E.ON Hanse hat mitgeteilt, dass die mit gereichten Planauszüge nur zu Planungszwecken dienen und

nicht an Dritte weitergegeben werden dürfen. Es wird auf Unverbindlichkeit der Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe hingewiesen. Eine Übernahme der Leitungsverläufe in den Planunterlagen erfolgt durch die Stadt Parchim, um einem Hinweis auf vorhandene Leitungen gerecht zu werden. Auf mögliche Abweichungen wird hiermit hingewiesen. Für die Bauausführungen sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn abzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten. Zum Schutz der im angegebenen Bereich vorhandenen Hochdruckgasleitungen, der Druckregelanlage sowie der mit verlegten Informations-Steuerkabel in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der E.ON Hanse AG sind folgende Hinweise/Forderungen zu beachten. Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Bei Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung der Gasleitung mit Bitumen/Beton oder ähnlichen Baustoffen (außerhalb Kreuzungen). Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Anlage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein. Durch die Stadt Parchim werden die Hinweise zu Leitungsverläufen, das Merkblatt zum Schutz von Versorgungsanlagen entsprechend dem Inhalt der Stellungnahme beachtet.

Mit dem Versorgungsunternehmen ist abzustimmen, inwiefern eine Versorgung mit Fernwärme über das im Juri-Gagarin-Ring vorhandene Leitungsnetz möglich ist.

Abfallentsorgung und Abfallwirtschaft

Entsprechend § 6 der Neufassung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 07. Oktober 2004, zuletzt geändert mit der Änderung der Satzung zur Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim, sind zur Entsorgung der Abfälle die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises zu benutzen. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind. Erzeuger, Besitzer und Beförderer von Abfällen zur Beseitigung aus den Amtsbereichen des Landkreises Parchim haben diese entsprechend § 5 der Neufassung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 07. Oktober 2004, zuletzt geändert mit der Änderung der Satzung zur Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim, dem Landkreis zu überlassen, sofern die Abfälle durch den Landkreis nicht von der kommunalen Entsorgung ausgeschlossen wurden. Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (natürlich anstehendes oder bereits verwendetes, nicht verunreinigtes Erdmaterial) gelangen. Die Herkunft des Erdmaterials muss bekannt sein. Bei der Durchführung der baulichen Arbeiten ist darauf zu achten, dass die Entsorgung anderer Grundstücke im Rahmen der öffentlichen

Abfallentsorgung uneingeschränkt durchgeführt werden kann. Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass Ablagerungen von Abfällen auszuschließen sind. Wilde Ablagerungen sind auf eigene Kosten unverzüglich zu entsorgen. Die Straßen und die Wendemöglichkeiten sind für dreiaxlige Abfallentsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Aufstellung der Papiercontainer ist mit dem Entsorger ALBA Mecklenburg-Vorpommern GmbH Schwerin, Ziegeleiweg 12, 19057 Schwerin, abzustimmen. Eine Abstimmung für die Aufstellung der Glascontainer hat mit der Firma Rhenus AG & CO. KG, Niederlassung TES GmbH in 19406 Kobrow, Dorfstraße 10, zu erfolgen.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat im Stellungnahmeverfahren darauf hingewiesen, dass Leitungen der Telekom im öffentlichen und im nicht öffentlichen Raum vorhanden sind. Es werden nur Hauptleitungen berücksichtigt. Die dargestellten Leitungsverläufe gelten nur für Übersichtszwecke. Für konkrete Bauvorhaben ist eine erneute Abfrage erforderlich. Eine Information über Leitungsbestände erfolgt durch die nachrichtliche Übernahme der Leitungen im Plan. Die Telekom hat darauf hingewiesen, dass die Aufwendungen für die Telekom bei Realisierung des Planes so gering wie möglich gehalten werden sollen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netz Produktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Innerhalb des Planes werden keine zusätzlichen Öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Verkehrserschließung von den übergeordneten Straßen wird als ausreichend erachtet. Verlegungen von Leitungen sind somit im privaten Grundstücksbereich zwischen den Grundstückseigentümern / Ansiedlern und der Telekom Deutschland GmbH direkt abzustimmen. Die Hinweise der Telekom, die auf die Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit verweisen, haben somit eher redaktionellen Charakter, weil öffentliche Erschließungsanlagen, die der Ver- und Entsorgung der inneren Gebietsstruktur dienen, durch die Stadt nicht vorgesehen werden. Analog gelten die für den Öffentlichen Bereich genannten Forderungen aus Sicht der Stadt Parchim auch für die privaten Grundstückseigentümer. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich. Auf Festsetzung von Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes wird derzeit verzichtet, weil es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Zielsetzungen für die Ausnutzung der Grundstücke noch nicht konkret bestimmt sind. Die zukünftigen Vorhabenträger / Erschließungsträger sind selbständig verpflichtet, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern. Durch die Vorhabenträger / Erschließungsträger ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau vorzusehen. Die durch die Vorhabenträger / Erschließungsträger vorgesehenen Verkehrswege sind nach Abstimmung nicht mehr zu verändern.

Durch die die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wurde mitgeteilt, dass einer Überbauung der Telekommunikationslinien nicht zugestimmt wird, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH besteht. Durch private Vorhabenträger / Erschließungsträger sind selbständig Abstimmungen im Bedarfsfall zu führen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinie vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und gegebenenfalls mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Löschwasserbereitstellung

Für die ausreichende Löschwasserbereitstellung wird durch die Stadt Parchim eine Löschwassermenge von 96 m³ je Stunde Löschwasser für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden in einer Entfernung von höchstens 300 m zu den zu errichtenden Gebäuden als Grundsatz gemäß § 14 LBauO M-V i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 sichergestellt. Durch Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge kann ausreichender Löschwasserbedarf gesichert werden.

Vorhandener Leitungsbestand der Ver- und Entsorgungsträger

Der derzeit bekannte Verlauf zur vermutlichen Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die entsprechenden Grunddienstbarkeiten für die Leitungen sind zu sichern. In der Planzeichnung sind im Bereich vorhandener Leitungen Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Auf den Grundstücksflächen südlich der Ludwigsluster Chaussee wurde die Baugrenze außerhalb der festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, festgesetzt. Damit wird eine Überbauung der Leitungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat mitgeteilt, dass für die geplanten Baumpflanzungen das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten ist.

6.9 Grünflächen

Für die Flächen des Plangebietes wurden die Gehölzbestände nachrichtlich aus dem Luftbild übernommen. Für Einzelgehölze ist eine konkrete Einmessung durch einen ÖbVI erfolgt. Es werden sowohl Einzelgehölze/Einzelbäume als auch Gehölzflächen in der Planzeichnung dargestellt. Da innerhalb des Plangebietes maßgebliches Ziel die Vorbereitung und Ordnung von Ansiedlungsflächen für produzierende Unternehmen ist, beabsichtigt die Stadt Parchim nach entsprechender Genehmigung die Rodung von Einzelgehölzen bzw. Gehölzflächen vorzunehmen. Deshalb werden die Einzelbäume bzw. Gehölzflächen nicht für eine dauerhafte Erhaltung festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung festgesetzt:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. In Bereichen, in denen es keine Überschneidung mit vorhandenem Leitungsbestand und erforderlichen Zufahrten gibt, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Ausnahmsweise ist die Unterbrechung der festgesetzten Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung zulässig, sofern es sich um Grundstückszufahrten von Ansiedlungsgrundstücken innerhalb der Gebiete GE_e1 und GE_e2 handelt. Die Zufahrtsbreite darf 6,00 m nicht überschreiten und es darf sich je Ansiedlungsgrundstück nur um maximal eine Zufahrt von der Ludwigsluster Chaussee oder vom Juri-Gagarin-Ring handeln.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung wird an der Ludwigsluster Chaussee festgesetzt, um eine grünordnerisch gestaltete Eingangssituation dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auch beachtlich, dass die Flächen aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes nicht mit Hochbauten überbaut werden können. Der vorhandene Gehölzbestand soll möglichst erhalten werden und durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen ergänzt werden.

Die Grünfläche an der Juri-Gagarin-Straße wird festgesetzt, um einen weichen und harmonischen Übergang zwischen gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb des Plangebietes und der östlich angrenzenden Wohnbebauung in Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Eine derzeit vorhandene Fläche für Stellplätze von Kraftfahrzeugen wird im Zuge der Realisierung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung zurückgebaut.

Das im Nordosten des Plangebietes vorhandene Gebäude ist nur hinsichtlich des Bestandes gesichert. Bei zukünftigen wesentlichen Nutzungsänderungen müssten die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden; dies bedeutet, dass die Einschränkungen auf dem Grundstück hinsichtlich der festgesetzten Grünfläche und der Reduzierung der überbaubaren Fläche durch die Baugrenze zu beachten wären.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

7.1 Allgemeines

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Stadt Parchim durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg darauf hingewiesen worden, dass sich im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung folgende Anlagen befinden, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt bzw. diesem angezeigt wurden:

- Mecklenburger Agrarhandel GmbH, Körnerfrüchte-Umschlag,
- Flüssiggastankstelle, Flüssiggaslager,
- KG SML System- und Metallbau GmbH & Co. KG, Oberflächenbehandlungsanlage,
- Stadtwerke Parchim, Blockheizkraftwerk 1.

Die Hinweise zu den BImSch-genehmigten Anlagen werden durch die Stadt Parchim zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass Auswirkungen auf das Plangebiet und in Kumulation mit den Auswirkungen des Plangebietes nicht bestehen.

7.2 Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes

Die Stadt Parchim hat eine Schallimmissionsprognose erstellt und Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Dadurch werden für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben konkrete Vorgaben festgesetzt, die auf der Grundlage der Beurteilung des Bestandes und der bereits zu beachtenden Vorbelastung getroffen wurden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegenüber Nachbarbebauung ist nachzuweisen. Deshalb werden neben den konkreten Festsetzungen für flächenbezogene Schalleistungspegel und Emissionskontingente auch die entsprechenden Nachweismethoden festgesetzt. Damit wird eine rechtssichere Vorgabe getroffen.

Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

In den vorgegebenen Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} weder im Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingente Tags / T | Emissionskontingente Nachts / N |
|------------|----------------------------------|------------------------------------|
| GEE 1a | 58 dB(A)/m ² | 43 dB(A)/m ² |
| GEE 1b | 55 dB(A)/m ² | 48 dB(A)/m ² |
| GEE 2 | 59 dB(A)/m ² | 50 dB(A)/m ² |

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden; diese bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission im Plangebiet so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche und der Immissionsanteil des gesamten Bebauungsplangebietes nicht überschritten werden. Für eine geplante Ansiedlung muss das Einhalten der Emissionskontingente nachgewiesen

werden. Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Anlagen hat entsprechend der TA Lärm zu erfolgen. Die Einhaltung der Schallimmissionskontingente ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen:

Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung, der Berücksichtigung eines Raumwinkelmaßes von 3 dB für die Schallabstrahlung der Flächen sowie ohne die Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung und ohne den Korrekturfaktor C_{met} berechnet. Die emittierende Höhe ist auf 5 m über Geländeoberkante anzusetzen. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Zusammenfassende Beurteilung

Die Stadt Parchim erarbeitet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ im Westen des Stadtgebietes eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. In der schalltechnischen Untersuchung sollen die Geräuschemissionen der Teilflächen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung im Planungsumgriff so kontingentiert werden, dass die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes gewährleistet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 9,5 ha. Städtebauliches Ziel ist es, die erforderlichen Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe planungsrechtlich vorzubereiten und die Voraussetzungen für deren Erschließung zu schaffen. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ist vorrangig für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe angedacht. Die Ermittlung und Beurteilung der zulässigen Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der DIN 18 005. Für die Teilflächen des Bebauungsplanes werden entsprechend der DIN 45691 Emissionskontingente über Iterationsrechnungen bezüglich der maßgebenden Immissionsorte ermittelt und kontingentiert, dass die an den Immissionsorten geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Untersuchung zeigt, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Die vorgeschlagenen Emissionskontingente LEK betragen im Tagzeitraum zwischen 55 und 59 dB(A)/m² und entsprechen damit den Anhaltswerten eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Für den Nachtzeitraum weisen die Emissionskontingente LEK teilweise starke Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen auf. Die Kontingente liegen zwischen 43 und 50 dB(A)/m². Damit sind zum Teil nachts nur sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzungen möglich. Eine spürbare Erhöhung der Kontingente würde sich ergeben, wenn die beiden Wohnstandorte innerhalb des Plangebietes aus den Gewerbegebietsteilflächen ausgenommen werden würden. Da jedoch auch auf diesen Flächen zukünftig eine gewerbliche Nutzung offen gehalten werden soll, wurde dieser

Vorschlag nicht durch Festsetzungen berücksichtigt. Die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes ist bei Einhaltung der ermittelten Kontingente gewährleistet.

Hinsichtlich der Auswirkungen des vorbeifließenden Verkehrs sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehend von der Summe der Immissionspegel tags des allgemeinen Verkehrs die Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und damit verknüpfte erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Büroräume und betriebsbezogene Wohnungen) auszuführen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Gesamt-Außenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechend den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109. Die schutzbedürftigen Räume sind je nach den Anforderungen des Raumes mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (Einzelnachweis).

7.3 Schutz zur Beeinträchtigung von Gerüchen

Unter Berücksichtigung und Bewertung des derzeitigen Bestandes ist eine Geruchsprognose für Flächen innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Im Zuge von Ansiedlungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für einzelne Gewerbebetriebe, von denen Geruchsbelästigungen ausgehen können, bei der Einreichung der Bauanträge bzw. der Anträge auf Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz eine Geruchsprognose zur Beurteilung vorzulegen, um den Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich geregelt und gesichert werden. Da keine öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes vorgesehen sind und auch keine privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden, wird von einer Erschließung der Grundstücke über die übergeordneten Straßen, Juri-Gagarin-Ring und Ludwigsluster Chaussee, ausgegangen.

Die umweltrelevanten Auswirkungen wurden unter Berücksichtigung der Hinweise von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB überprüft und im Umweltbericht bewertet. Nach bisherigen Kenntnissen sind keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden.

Einwirkungen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen entstehen für Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbar hohen Belastungen. Die Anforderungen der immissionsrelevanten Umgebung sind bei der Bestimmung von Festsetzungen zum Schallschutz zu beachten.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Bodenordnende Maßnahmen sind derzeit aus Sicht der Stadt Parchim nicht vorgesehen. Die Stadt Parchim setzt voraus, dass die Vorbereitung der Ansiedlungen im Wege gütlicher Einigung zwischen den Betroffenen erfolgen kann.

10. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 9,5 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

| Flächennutzung | Flächengröße | |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Bauflächen | | 83.170 m² |
| ▪ GE _e 1 | 54.920 m ² | |
| ▪ GE _e 2 | 28.250 m ² | |
| Verkehrsflächen | | 2.905 m² |
| ▪ Straßenverkehrsfläche | 1.990 m ² | |
| ▪ Geh- und Radweg | 915 m ² | |
| Grünfläche | | 7.380 m² |
| ▪ Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung | 7.380 m ² | |
| Flächen für Wald | | 1.590 m² |
| ▪ Flächen für Wald | 1.590 m ² | |
| Gesamtfläche des Plangebietes | | 95.045 m² |

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

| Baugebiet | Baufläche | Art der Nutzung | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| | | Baugrenze | Erhaltungsgelände | Leitungsrecht | Gemeinschaftsstellplätze |
| | | darin enthaltene | | | |
| GE_e1 | 54.920 m ² | 42.050 m ² | 3.330 m ² | 2.910 m ² | 1.060 m ² |
| GE_e2 | 28.250 m ² | 28.250 m ² | 1.900 m ² | | |
| Summe | 83.170 m ² | 70.300 m ² | 5.230 m ² | 2.910 m ² | 1.060 m ² |

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird die Vorgehensweise für Bodendenkmalfunde geregelt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Bau- und Kunstdenkmale

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind.

11.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

11.4. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Durch den Landkreis Parchim wurde in der Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Altlasten für das Plangebiet bekannt sind. Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung von Vorhaben zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

11.5 Munitionsfunde

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

11.6 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11.7 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

11.8 Artenschutzrechtliche Belange

Um die potentiell vorkommenden Arten beim Brüten oder bei der Aufzucht nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind Gehölzabnahmen gemäß §39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

11.9 Hinweise aus luftfahrtbehördlicher Sicht

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim werden Beschränkungen zur Bauhöhe getroffen. Die Bauhöhenbegrenzung beträgt im Bebauungsplangebiet 70,27 m über NN. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziff. 1 Buchst. a) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) darf die für die Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen, wenn die Bauwerke die Höhenbegrenzung von 70,27 m über NN überschreiten sollen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungs- bzw. Genehmigungspflicht besteht auch für zeitweilige Luftfahrthindernisse, wie z. B. Baukräne.

11.10 Hinweise zum Schallschutz

Als Hinweis werden die aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten aufgeführt:

Immissionskontingente [dB(A)] entsprechend dem B-Plan - Tagzeitraum

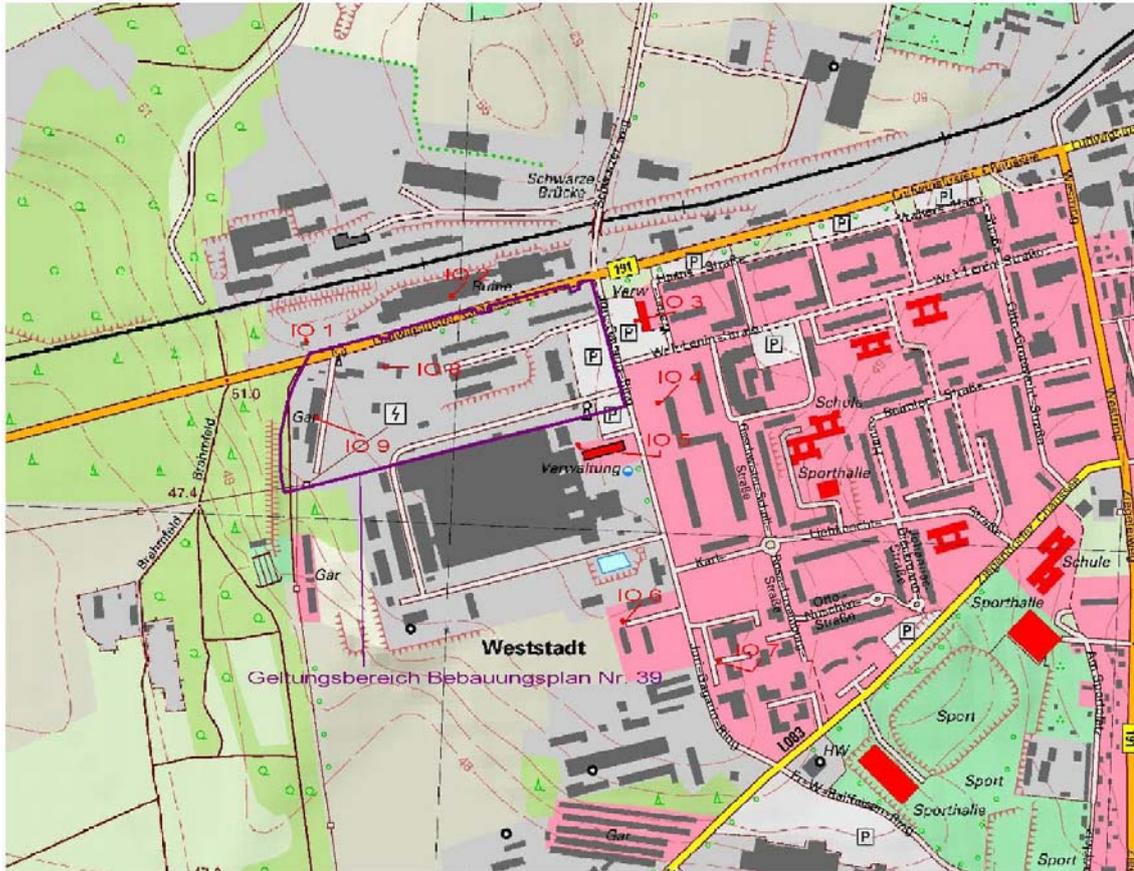
| IO | GEe 1a | GEe 1b | GEe 2 |
|-----------------|--------|--------|-------|
| L _{EK} | 58 | 55 | 59 |
| IO 1 | 54 | 36 | 46 |
| IO 2 | 53 | 43 | 51 |
| IO 3 | 44 | 46 | 47 |
| IO 4 | 43 | 45 | 47 |
| IO 5 | 46 | 48 | 51 |
| IO 6 | 41 | 36 | 43 |
| IO 7 | 39 | 34 | 40 |
| IO 8 | 62 | 40 | 54 |
| IO 9 | 62 | 34 | 48 |

L_{EK} - Emissionskontingente

Immissionskontingente [dB(A)] entsprechend dem B-Plan - Nachtzeitraum

| IO | GEe 1a | GEe 1b | GEe 2 |
|-----------------|--------|--------|-------|
| L _{EK} | 43 | 48 | 50 |
| IO 1 | 39 | 29 | 37 |
| IO 2 | 38 | 36 | 42 |
| IO 3 | 29 | 39 | 38 |
| IO 4 | 28 | 38 | 38 |
| IO 5 | 31 | 41 | 42 |
| IO 6 | 26 | 29 | 34 |
| IO 7 | 24 | 27 | 31 |
| IO 8 | 47 | 33 | 45 |
| IO 9 | 47 | 27 | 39 |

L_{EK} - Emissionskontingente



Lage der Immissionsorte IO

11.11 Waldschutzabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenen Flächen Waldschutzabstand (W) sind ausnahmslos solche bauliche Anlagen zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, zum Beispiel Stellplätze und Lagerräume.

11.12 Schutz vor Verkehrslärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausgehend von der Summe der Emissionspegel tags des allgemeinen Verkehrs die Anforderungen der DIN 4109 und damit verknüpfte erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Bürräume und betriebsbezogene Wohnungen) zu beachten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Gesamtaußenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechend den Tabellen 8 bis 10 nach DIN 4109. Die schutzbedürftigen Räume sind je nach den Anforderungen des Raumes mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteils gewährleisten. Ausnahmen davon können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (Einzelnachweis).

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Ziel für den Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim besteht in der Sicherung und Fortentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung sowie der Steuerung der räumlichen Struktur des Einzelhandels. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Neuansiedlungen und Erweiterungen bereits ansässiger Firmen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind in der Begründung Teil 1 unter Punkt 2. dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Plangeltungsbereich befindet sich am westlichen Stadtrand, südlich der Bundesstraße B 191. Westlich grenzen Waldflächen, südlich Gewerbeflächen und östlich das Wohngebiet am Juri-Gagarin-Ring an. Zukünftig ist zur Trennung zwischen dem gewerblichen Bereich und dem Wohnbereich die Umsetzung der Grünfläche / Grünzäsur gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9,5 ha. Die Flächen sind bereits bebaut und zum Teil durch private Verkehrsflächen versiegelt. Siedlungsgehölze, -hecken, Bäume, Ruderale Trittluren und Brachen des Siedlungsraumes , prägen die Freiflächen. Der naturräumliche Bestand wird unter 4.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Teil 2 der Begründung erläutert.

Mit dem Vorhaben sind zusätzliche Versiegelungen und gewerbliche Nutzungen verbunden. Insgesamt werden ca. 8,3 ha als Baufläche festgesetzt. Innerhalb dieser Baufläche werden Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Die Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für die Stadt Parchim ist jedoch vorrangiges Ziel, so dass Rodungen von Gehölzen erforderlich werden.

Die geplanten Nutzungen sind in der Begründung Teil 1 Punkt 6. detailliert erläutert.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht unter dem Abschnitt 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

In der Begründung Teil 1 unter Punkt 5. sind zu berücksichtigende übergeordneter Planungen bereits darlegt. Nachfolgend wird daher nur auf relevante, bisher nicht aufgeführte übergeordnete Planungen eingegangen.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Gemäß § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Vorhabens nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet „Sonnenberg bei Parchim“ (DE 2636-301) befindet sich ca. 2 km südwestlich des Vorhabenstandortes. Das Gebiet wird von Buchenwald und kleinen Fließgewässern mit begleitenden Erlen-Eschenwäldern geprägt [Standarddatenbogen unter www.umweltkarten.mv-regierung.de]. Nach bisherigem Erkenntnisstand ist das Vorhaben nicht geeignet, Auswirkungen auf den Schutzzweck des Europäischen Schutzgebietes zu verursachen.

Vom Vorhaben sind keine gemäß §20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Biotope betroffen.

Bei den Gehölzen entlang der Ludwigsluster Chaussee handelt es sich um eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte, lückige Baumreihe. Die Bäume weisen ein unterschiedliches Alter auf.

Eine zusätzliche verkehrliche Anbindung an die Ludwigsluster Chaussee ist vorgesehen. Die Fläche für die Zufahrt ist bereits teilversiegelt und befindet sich zwischen zwei gemäß §19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen. Der Abstand der Bäume beträgt 19 m. Die geplante Zufahrt hat eine maximale Breite von 6 m. Somit kann ein Abstand zwischen Stamm und Straßenbord von mehr als 6 m eingehalten werden. Da die Fläche zwischen den geschützten Bäumen bereits teilversiegelt ist und der Abstand zwischen Ihnen ausreichend ist, können Beeinträchtigungen der geschützten Bäume durch die Errichtung der Zufahrt ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind gemäß §18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Bäume vorhanden (siehe Abschnitt 4.4 des Teil 2).

Aufgrund der geplanten, intensiven Nutzung des Gewerbegebietes werden Rodungen von Einzelbäumen erforderlich.

Gesonderte Ausnahmeanträge nach § 18 NatSchAG M-V werden gestellt.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, 1. Fortschreibung 2007

Die westlich anschließenden Waldflächen sind in der Karte 1 Analyse der Arten und Lebensräume als Waldflächen mit deutlich strukturellen Defiziten dargestellt. Für das Vorhabengebiet und dessen Umgebung werden ansonsten keine Aussagen getroffen oder Erfordernisse und Maßnahmen dargestellt.

Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Parchim

Im Entwurf zum Landschaftsplan von 2006 sind die Flächen des Vorhabenstandortes als vorhandene gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Bundesstraße B191 sind Baumpflanzungen dargestellt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen und auf vorgesehene Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogene, unterschiedliche Untersuchungsräume. Auswirkungen auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere beziehen sich konkret auf das Plangebiet.

Die zu berücksichtigenden Wirkzonen, sind unter 4.4 Eingriffs-Ausgleichsermittlung des Umweltberichtes dargelegt.

Bereiche mit bestehenden und zu erwartenden Lärmemissionen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durch die Wahl entsprechender Wirkfaktoren berücksichtigt. Der Untersuchungsraum zur Ermittlung der bestehenden und zu erwartenden Lärmemissionen wird gesondert im Schallschutzgutachten festgelegt. Die Ergebnisse und erforderliche Schutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Schutzanspruch ist gemäß vorhandener Bebauung und Nutzung der angrenzenden Baugebiete vorgegeben.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind weiterhin zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die bisherige Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Ergebnisse der nachfolgend genannten Unterlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan,
- Flächennutzungsplan der Stadt Parchim,
- Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Parchim.
- Avifaunistische Potentialanalyse für den Bereich des B-Plan Nr.39 „Ludwigsluster Chaussee II“, Ingenieurbüro Volker Günther,05.04.2011.

Eine Potentialabschätzung des Vorkommens von Fledermäusen wird gegenwärtig erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) berücksichtigt.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist im Bereich des Vorhabenstandortes nur anteilig möglich.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

| | |
|------------|---------|
| sehr hoch: | Stufe 4 |
| hoch: | Stufe 3 |
| mittel: | Stufe 2 |
| gering: | Stufe 1 |

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden.

Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

Vorbelastungen

Der Vorhabenstandort ist anthropogen überprägt. Auf dem zum Teil versiegelten und durch hochbauliche Anlagen geprägten Standort befindet sich u.a. ein Sendemast.

Eine Verlärmung besteht aufgrund der vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen auf dem Grundstück und in der Umgebung und den Auswirkungen des Verkehrs auf der Bundesstraße B 191 (Ludwigsluster Chaussee) und dem Juri-Gagarin-Ring.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Der Landkreis Parchim teilte mit, dass gegenwärtig keine Erkenntnisse vorliegen, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Fläche ein Altlastenverdacht gemäß §22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wurde bezüglich der Kampfmittelbelastung beteiligt. Konkrete Informationen hierzu sind nicht erfolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Die Stadt Parchim berücksichtigt auf der Ebene des Bebauungsplanes die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelbelastung gegeben. Deshalb wird auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan davon ausgegangen, dass Kampfmittelfunde im Bereich des Plangebietes nicht zu befürchten sind.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | Auswirkungen und Bewertung |
|--|--|---|---|
| a1) Mensch | - | Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung nehmen das Plangebiet und dessen Umgebung eine geringe Bedeutung als Erholungsraum ein. | Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu einer Nutzungsintensivierung. Beeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Schutzansprüche der östlich angrenzenden Bebauung und der Nutzungen im Plangebiet sind zu beachten. Die bestehenden und zulässigen Lärmemissionen und ggf. daraus resultierende Erfordernisse und Maßnahmen wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens ermittelt (siehe Teil 1 Punkt 7 der Begründung). |
| a2-a4) Pflanzen Tiere, biolog. Vielfalt | erheblich im Sinne der Eingriffsregelung | Die überplanten Flächen sind bereits vollständig anthropogen überprägt. Daher nehmen die vorhandenen Freiflächen und Siedlungsgehölze eine potentiell geringe Bedeutung für Flora und Fauna ein. Die Biotopstrukturen sind ggf. als Lebensraum und Bruthabitat für Bruvogelarten des Siedlungsraumes bedingt geeignet. Vegetationsstrukturen am Rand des Waldes, im westlichen Plangebiet, können als Rückzugsraum für Insekten eine Bedeutung einnehmen. Bisher liegen keine Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Die potentiell vorkommenden Arten werden im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) betrachtet. Insgesamt nimmt das Plangebiet eine geringe floristische und faunistische Bedeutung ein. | Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu weiteren Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Aufgrund der geplanten, intensiven Nutzung des Gewerbegebietes werden Rodungen von Einzelbäumen und flächigen Gehölzbeständen erforderlich. Diese Beeinträchtigungen werden entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V ermittelt und bewertet. Zum Ausgleich der Eingriffe werden KFÄ des Ökokontos der Stadt Parchim angerechnet. Gemäß derzeitigem Planungsziel der Stadt Parchim wird der Vorbereitung von Ansiedlungsflächen von produzierenden Gewerbebetrieben Vorrang vor dem Erhalt von Einzelgehölzen oder Gehölzflächen eingeräumt. Beeinträchtigungen gemäß §19 NatSchAG M-V geschützter Bäume können ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen (Erhalt von Gehölzen, Bedingtes Baurecht und Verbot von Rodungen während der Brutzeit) werden keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | Auswirkungen und Bewertung |
|--|--|---|--|
| a5-a6) Boden, Wasser Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de | erheblich im Sinne der Eingriffsregelung | Es handelt sich um Siedlungsböden mit geringer Bedeutung , welche aufgrund von Verdichtung u.a. Bautätigkeiten kaum noch natürliche Bodenstrukturen aufweisen. Als Bodengesellschaften treten in der Umgebung und am Vorhabenstandort Sand-Podsol/ Braunerde- Podsole, Rosterde und Sandersande auf, welche z.T. von Flugsanden überlagert sind. Die Böden sind ohne Wassereinfluss. Die Grundwasserflurabstände betragen 5-10 m und damit sind die Flächen bedingt vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Siedlungsflächen nehmen generell eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung ein. | Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zur weiteren Versiegelung, Bodenverdichtung und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Diese Beeinträchtigungen werden gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V ermittelt, bewertet und vorrangig durch externe Maßnahmen ausgeglichen. Da sich das Vorhaben auf bereits baulich genutzte Flächen bezieht wird dem Grundsatz des Bundes-Bodenschutzgesetzes, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die bauliche Verdichtung der bereits anthropogen geprägten Flächen wird einer Neubebauung in der freien Landschaft vorgezogen. Die Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers innerhalb des Vorhabengebietes wird geprüft und ist vor Baugenehmigung nachzuweisen. |
| a7-a8) Luft, Klima | unerheblich | Es handelt sich um teilversiegelte Siedlungsböden, welche kaum eine Bedeutung für die lokalklimatische Situation einnehmen. | Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zur weiteren Versiegelung. Daraus resultieren stärkere Erwärmungen der Oberflächen, welche jedoch nur im mikroklimatischen Bereich bemerkbar sind. |
| a9) Landschaftsbild | - | Es handelt sich um bereits gewerblich genutzten Siedlungsraum mit sehr geringer Bedeutung. | Durch die zusätzliche Bebauung sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. |
| b) Erhalt. ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete | nicht betroffen | - | - |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | Auswirkungen und Bewertung |
|---|---------------|--|--|
| c) Umwelt- bezogene. Auswirk. auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung | | siehe a1) Mensch Der Bereich des Vorhabenstandortes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim als Altlastenverdachtsfläche (Ölschlammdeponie) dargestellt. Der Landkreis Parchim teilte mit, dass gegenwärtig keine Erkenntnisse vorliegen, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Fläche ein Altlastenverdacht gemäß §22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist. | siehe a1) Mensch und a5-a6) Boden, Wasser Die gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften zum Umgang mit Altlasten sind einzuhalten (siehe auch Begründung). |
| d) Umwelt- bezogene Ausw. auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter | - | Innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes bisher keine Bodendenkmale bekannt. | - |
| e) Vermeid. Von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen /Abwässern | | siehe a1) Mensch Der Bereich des Vorhabenstandortes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim als Altlastenverdachtsfläche (Ölschlammdeponie) dargestellt. Nach Angaben des Landkreises Parchim liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, dass bei der Fläche ein Altlastenverdacht gemäß §22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist. | siehe a1) Mensch Die gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften zum Umgang mit Altlasten sind einzuhalten (siehe auch Begründung). |
| f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie | - | - | - |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | Auswirkungen und Bewertung |
|---|---------------|--|--|
| g) Landschafts- pläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionssch utzrechts | - | Die Planungsziele entsprechen dem Flächennutzungsplan der Stadt Parchim. Im Entwurf zum Landschaftsplan von 2006 sind die Flächen des Vorhabenstandortes als vorhandene gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Bundesstraße B191 sind Baumpflanzungen dargestellt. | - |
| h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität | - | - | - |
| i) Wechsel- wirkungen zwischen einz. Belangen des Umwelt- schutzes nach den Buchstaben a, c, und d | unerheblich | Die bereits vorhandene Nutzung bewirkt Vorbelastungen des Naturhaushaltes, woraus insgesamt eine geringe Bedeutung des Vorhabenstandortes für den Naturhaushalt resultiert. Dieser Zustand wirkt sich gleichzeitig negativ auf alle Schutzgüter aus. | Die bauliche Verdichtung des Gebietes bewirkt voraussichtlich ausgleichende Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen. Diese Beeinträchtigungen stehen im Zusammenhang. |

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes:

„Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Bisher liegen keine Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes (siehe Beschreibung der Bestandsstrukturen unter 4.4 Teil 2 des Umweltberichtes) kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist.

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

I alle wildlebenden Vogelarten; Hier wird die Potentialabschätzung von Herrn Volker Günther vom April 2011 genutzt. In Auswertung der Messtischblattquadranten (MTB-Q 2536-4 und 2537-3) könnten nach Günther 50 Brutvogelarten als Nahrungsgast, bzw. brütend vorkommen. Diese Arten werden nachfolgend nachrichtlich übernommen. Die fett gedruckten Arten sind wertgebende Arten (auch unter Berücksichtigung ihres Schutzstatus in Europa, vgl. Potentialabschätzung S. 5 von Herrn Günther).

Tabelle: Potentiell vorkommende Brutvogelarten (Grundlage: Tabelle Messtischblattquadranten (MTB-Q 2536-4 und 2537-3) aus Avifaunistische Potentialanalyse für den Bereich des B-Plan Nr.39 „Ludwigsluster Chaussee II“, Ingenieurbüro Volker Günther,05.04.2011

| deutscher Artnamen | wissenschaftlicher Artnamen | Bestand gesamt 1994-98 | Brut (B) Nahrungs- gast (N) möglich | Schutz | | Gefährdung | | | Brutort der wert- gebenden Arten * |
|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| | | | | 2004 V SchRL | 2005 B ArtS chV | 2005 SPEC | 2007 RL D | 2003 RL MV | |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | 42-200 | B | | | | | | |
| Bachstelze | <i>Motacilla alba</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | 42-200 | B | | | | | | |
| Bluthänfling | <i>Carduelis cannabina</i> | 26-120 | B | | | 2 | V | | Gehölze |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | 42-200 | B | | | | | | |
| Buntspecht | <i>Dendrocopos major</i> | 42-200 | N | | | | | | |
| Dorngrasmücke | <i>Sylvia communis</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Eichelhäher | <i>Garrulus glandarius</i> | 10-40 | N | | | | | | |
| Elster | <i>Pica pica</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | 6-21 | B | | | 3 | V | V | Höhlenbrüter |
| Fitis | <i>Phylloscopus trochilus</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Gartenbaumläufer | <i>Certhia brachydactyla</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Gartengrasmücke | <i>Sylvia borin</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | 7-24 | B | | | 2 | V | | Höhlen- Halbhöhlenbrüter |
| Gelbspötter | <i>Hippolais icterina</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Gimpel | <i>Pyrrhula pyrrhula</i> | 7-24 | N | | | | | | |
| Girlitz | <i>Serinus serinus</i> | 6-21 | B | | | | | | |
| Goldammer | <i>Emberiza citrinella</i> | 10-40 | B | | | | | | |

| deutscher Artnamen | wissenschaftlicher Artnamen | Bestand gesamt 1994-98 | Brut (B) Nahrungs- gast (N) möglich | Schutz | | Gefährdung | | | Brutort der wert- gebenden Arten * |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| | | | | 2004 V SchRL | 2005 B ArtS chV | 2005 SPEC | 2007 RL D | 2003 RL MV | |
| Grünfink | <i>Carduelis chloris</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Grünspecht | <i>Picus viridis</i> | 7-25 | N | | st.g. | 2 | | 3 | |
| Habicht | <i>Accipiter gentilis</i> | 1 | N | | st.g. | | | | |
| Haubenlerche | <i>Galerida cristata</i> | 10-40 | B | | st.g. | 3 | 1 | V | Bodenbrüter |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Haussperling | <i>Passer domesticus</i> | 23-104 | B | | | 3 | V | V | Höhlenbrüter |
| Heckenbraunelle | <i>Prunella modularis</i> | 122-600 | B | | | | | | |
| Klappergrasmücke | <i>Sylvia curruca</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Kleiber | <i>Sitta europaea</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Kleinspecht | <i>Dryobates minor</i> | 10-40 | N | | | | V | | |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | 122-600 | B | | | | | | |
| Mauersegler | <i>Apus apus</i> | 23-104 | B | | | | | | |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | 10-40 | | | st.g. | | | | |
| Mehlschwalbe | <i>Delichon urbicum</i> | 103-504 | B | | | 3 | V | | Gebäude- und Koloniebrüter |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | 122-600 | B | | | | | | |
| Nachtigall | <i>Luscinia megarhynchos</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Nebelkrähe | <i>Corvus cornix</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Pirol | <i>Oriolus oriolus</i> | 7-24 | N | | | | V | | |
| Rabenkrähe | <i>Corvus corone</i> | 5-20 | B | | | | | | |
| Rauchschwalbe | <i>Hirundo rustica</i> | 7-24 | B | | | 3 | V | | Nischenbrüter |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Rotkehlchen | <i>Erithacus rubecula</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Schwanzmeise | <i>Aegithalos caudatus</i> | 6-21 | B | | | | | | |
| Singdrossel | <i>Turdus philomelos</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Sperber | <i>Accipiter nisus</i> | 1 | N | | st.g. | | | | |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | 42-200 | B | | | 3 | | | Höhlenbrüter |

| deutscher Artnamen | wissenschaftlicher Artnamen | Bestand gesamt 1994-98 | Brut (B) Nahrungs- gast (N) möglich | Schutz | | Gefährdung | | | Brutort der wert- gebenden Arten * |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| | | | | 2004 V SchRL | 2005 B ArtS chV | 2005 SPEC | 2007 RL D | 2003 RL MV | |
| Stieglitz | <i>Carduelis carduelis</i> | 7-24 | B | | | | | | |
| Straßentaube | <i>Columba livia f. domestica</i> | 23-104 | B | | | | | | |
| Sumpfmeise | <i>Parus palustris</i> | 42-200 | N | | | 3 | | | |
| Türkentaube | <i>Streptopelia decaocto</i> | 23-104 | B | | | | | | |
| Weidenmeise | <i>Parus montanus</i> | 7-24 | N | | | | | | |
| Zaunkönig | <i>Troglodytes troglodytes</i> | 26-120 | B | | | | | | |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | 42-200 | B | | | | | | |

*aus Tabelle Angaben zu den im M-V heimischen Vogelarten (Quelle LUNG)

Für die nicht fettgedruckten, übrigen Arten kann von vornherein davon ausgegangen werden, dass selbst bei einem Brutplatzverlust, oder durch die Tötung einzelner Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten sind, da diese Arten sehr häufig vorkommen. Ebenfalls kann eine erhebliche Betroffenheit von Nahrungsgästen ausgeschlossen werden, da die Verbote des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht tangiert werden. Im Rahmen der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird daher die Betrachtung der wertgebenden Brutvogelarten als ausreichend erachtet. Auf die Betrachtung der Haubenlerche wird ebenfalls verzichtet, da diese als Bodenbrüter einem hohen Prädatorendruck ausgesetzt wäre, was das potentielle Vorkommen erheblich mindert.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL, Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----------------------|-------------------------|--|--|
| Gruppe | wiss. Artname | dt. Artname | Relevanz im Plangebiet |
| Gefäßpflanzen | Angelica palustris | Sumpf-Engelwurz | Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Gefäßpflanzen | Apium repens | Kriechender Scheiberich, - Sellerie | |
| Gefäßpflanzen | Cypripedium calceolus | Frauenschuh | |
| Gefäßpflanzen | Jurinea cyanoides | Sand-Silberscharte | |
| Gefäßpflanzen | Liparis loeselii | Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout | |
| Gefäßpflanzen | Luronium natans | Schwimmendes Froschkraut | |
| Weichtiere | Anisus vorticulus | Zierliche Tellerschnecke | Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen |
| Weichtiere | Unio crassus | Gemeine Flussmuschel | |
| Libellen | Aeshna viridis | Grüne Mosaikjungfer | Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen |
| Libellen | Gomphus flavipes | Asiatische Keiljungfer | |
| Libellen | Leucorrhinia albifrons | Östliche Moosjungfer | |
| Libellen | Leucorrhinia caudalis | Zierliche Moosjungfer | |
| Libellen | <i>Leucorrhinia</i> | Sibirische | |
| Libellen | Leucorrhinia pectoralis | Große Moosjungfer | |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|--------------------|--|--|--|
| Gruppe | wiss. Artname | dt. Artname | Relevanz im Plangebiet |
| Käfer | <i>Cerambyx cerdo</i> | Heldbock | Da keine Eichenbestände vorhanden sind ist das Vorkommen ausgeschlossen |
| Käfer | <i>Dytiscus latissimus</i> | Breitrand | Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen |
| Käfer | <i>Graphoderus bilineatus</i> | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen |
| Käfer | <i>Osmoderma eremita</i> | Eremit, Juchtenkäfer | Da von den bevorzugten Baumarten Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer keine Altbäume mit Totholzanteilen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Falter | <i>Lycaena dispar</i> | Großer Feuerfalter | Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Falter | <i>Lycaena helle</i> | Blauschillernder Feuerfalter | Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Moorwiesen etc. vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Falter | <i>Proserpinus proserpina</i> | Nachtkerzenschwärmer | Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/feuchte Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Fische | <i>Coregonus oxyrinchus</i> ⁰¹⁾ | Nordseeschnäpel | - |
| Fische | <i>Acipenser sturio</i> | Europäischer Stör (Erg Mai09) | - |
| Lurche | <i>Bombina bombina</i> | Rotbauchunke | Da keine Gewässer oder Feuchtgebiete vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Lurche | <i>Bufo calamita</i> | Kreuzkröte | |
| Lurche | <i>Bufo viridis</i> | Wechselkröte | |
| Lurche | <i>Hyla arborea</i> | Laubfrosch | |
| Lurche | <i>Pelobates fuscus</i> | Knoblauchkröte | |
| Lurche | <i>Rana arvalis</i> | Moorfrosch | |
| Lurche | <i>Rana dalmatina</i> | Springfrosch | |
| Lurche | <i>Rana lessonae</i> | Kleiner Wasserfrosch | |
| Lurche | <i>Triturus cristatus</i> | Kammolch | |
| Kriechtiere | <i>Coronella austriaca</i> | Schlingnatter | Potentiell wäre ein Vorkommen im lichten Waldrand möglich. Da es sich jedoch um den östlichen Rand des Waldes handelt, stellt dies keinen |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|
| Gruppe | wiss. Artname | dt. Artname | Relevanz im Plangebiet |
| | | | wärmebegünstigten Standort dar. Weiterhin ist von einem hohen Prädatorendruck auszugehen. Daher ist ein Vorkommen auch am Rand des Plangebietes nahezu ausgeschlossen. Innerhalb des Waldschutzabstandes sind auch keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen. |
| Kriechtiere | Emys orbicularis | Europäische Sumpfschildkröte | Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Kriechtiere | Lacerta agilis | Zauneidechse | Auf den zum Teil trockenwarmen Standorten ist potentiell das Vorkommen möglich. Jedoch sind keine sonnenexponierten Flächen (Böschungen) oder aufgelockerte Substrate mit Versteckmöglichkeiten vorhanden. Das Potential wird weiterhin durch einen hohen Prädatorendruck gemindert. Daher ist ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen. |
| Meeressäuger | Phocoena phocoena | Schweinswal | - |
| Fledermäuse | Barbastella barbastellus | Mopsfledermaus | Für die Artengruppe der Fledermäuse wird zur Zeit eine Potentialabschätzung vorgenommen. Deren Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Gebäude und älterer Pappeln ist mit einem Vorkommen der Artengruppe zu rechnen. |
| Fledermäuse | Eptesicus nilssonii | Nordfledermaus | |
| Fledermäuse | Eptesicus serotinus | Breitflügelfledermaus | |
| Fledermäuse | Myotis brandtii | Große Bartfledermaus | |
| Fledermäuse | Myotis dasycneme | Teichfledermaus | |
| Fledermäuse | Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | |
| Fledermäuse | Myotis myotis | Großes Mausohr | |
| Fledermäuse | Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | |
| Fledermäuse | Myotis nattereri | Fransenfledermaus | |
| Fledermäuse | Nyctalus leisleri | Kleiner Abendsegler | |
| Fledermäuse | Nyctalus noctula | Abendsegler | |
| Fledermäuse | Pipistrellus nathusii | Rauhhaufledermaus | |
| Fledermäuse | Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | |
| Fledermäuse | Pipistrellus pygmaeus | Mückenfledermaus | |
| Fledermäuse | Plecotus auritus | Braunes Langohr | |
| Fledermäuse | Plecotus austriacus | Graues Langohr | |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| Gruppe | wiss. Arname | dt. Arname | Relevanz im Plangebiet |
| Fledermäuse | Vespertilio murinus | Zweifarbflodermäus | |
| Landsäuger | Castor fiber | Biber | - |
| Landsäuger | Lutra lutra | Fischotter | - |
| Landsäuger | Muscardinus avellanarius | Haselmaus | Waldflächen als potentieller Lebensraum sind nur am westlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Bei Vorhandensein der Art wäre keine Betroffenheit gegeben. |

Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zum Artenschutz

Die künftig bebauten Bereiche sind in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Planungsrechtlich werden zusätzliche Flächenversiegelungen und die Errichtung weiterer hochbaulicher Anlagen vorbereitet.

Baubedingt kann es zu Verlusten von potentiellen Brutplätzen und zur Tötung einzelner Individuen kommen. Rodungen verschiedener Gehölze, auch von älteren Pappeln mit potentiellen Höhlungen, sind vorgesehen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen der Arten des Siedlungsraumes insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Es ist derzeit nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang Abriss oder Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden vorgesehen sind. Daher kann eine konkrete Betroffenheit der Artengruppen Gebäudebrüter und Fledermäuse derzeit nicht eingeschätzt werden.

Anlagebedingt sind neben den möglichen, zusätzlichen hochbaulichen Anlagen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt sind maßgeblich die Verkehrsströme von der Bundesstraße B191 in das Plangebiet zu nennen. Aufgrund der bereits vorhandenen, starken Frequentierung der Bundesstraße bestehen bereits Verlärmungen der Biotope des Plangebietes.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

- 1. Erhaltung von Gehölzen.** Innerhalb des Plangebietes ist die Erhaltung eines flächenhaften Gehölzbestandes vorgesehen, in welchem auch Pappelbestände vorhanden sind, die mittelfristig eine Bedeutung für Höhlenbrüter darstellen. Ein Teil der Gehölze bleibt somit als potentieller Brutplatz und Lebensraum erhalten.
- 2. Einschränkung der Zeit für Abnahmen/Schnitt von Gehölzen.** Um die potentiell vorkommenden Arten beim Brüten oder bei der Aufzucht nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind Gehölzabnahmen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen....)Somit können Brutvögel, die in Sträuchern oder Bäumen brüten, während der Brutzeit geschützt werden. Der Verweis auf den einzuhaltenden §39 (5)Nr. 2 BNatSchG wird als Hinweis in den Text Teil B zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 3. Bedingtes Baurecht** Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse/oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der

zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Festsetzung wird erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Erschließungsplan, sondern um eine Angebotsplanung. Daher ist der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen noch nicht absehbar. Deshalb ist eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Für Umnutzungen des Bestandes ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – gegenwärtig das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind.

Diese Festsetzung wird in den Text Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

| Artengruppe/ Art | Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen |
|---|--|
| I alle wildlebenden Vogelarten wertgebende Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann | |
| Bluthänfling | Als potentieller Brutvögel der Gehölze wären die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG durch die Rodung von Gehölzen betroffen. Siehe Maßnahmen: 1. Erhaltung von Gehölzen und 2. Einschränkung der Zeit für Abnahmen/Schnitt von Gehölzen. |
| Feldsperling | Da im Plangebiet verschiedene ältere Pappeln, deren Rodung vorgesehen ist, vorhanden sind und als potentieller Brutplatz fungieren könnten, würden die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG tangiert werden. siehe Maßnahmen 1. Erhaltung von Gehölzen und 2. Einschränkung der Zeit für Abnahmen/Schnitt von Gehölzen. |
| Garten- rotschwanz | Die Gebäude und potentielle Höhlen in Bäumen fungieren als potentieller Brutplatz. siehe Maßnahmen 1. Erhaltung von Gehölzen und 2. Einschränkung der Zeit für Abnahmen/Schnitt von Gehölzen und 3. Bedingtes Baurecht |
| Haussperling | Beeinträchtigung einzelner o. mehrerer Nester des Höhlenbrüters führt i.d.R zu keiner Beeinträchtigung*. Die Maßnahmen 1- 3 wirken jedoch auch für diese Art, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. |
| Star | Beeinträchtigung einzelner o. mehrerer Nester des Höhlenbrüters führt i.d.R zu keiner Beeinträchtigung*. Die Maßnahmen 1- 3 wirken jedoch auch für diese Art, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. |
| Mehl- schwalbe | Bisher sind keine Brutplätze des Gebäude- und Kolonienbrüter bekannt. Die Maßnahme 3 wirkt jedoch auch für diese Art, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden könnten. |
| Rauch- schwalbe | Bisher sind keine Brutplätze des Nischenbrüters bekannt. Die Maßnahme 3 wirkt jedoch auch für diese Art, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden könnten. |
| II sämtliche Arten des Anhangs IVa der Richtlinie 92/43/EWG die nach Relevanzprüfung potentiell vorkommen könnten und betroffen wären. | |
| Fledermäuse | Mit dem Abriss/Umbau während der Nutzung als Sommerquartier lägen Verstöße gegen § 44 Abs.1 BNatSchG und bei Vorhandensein von Wochenstuben gegen § 44 Abs.1 Nr.2 und Nr. 3 BNatSchG vor. Mit den Maßnahmen 1-3 können erhebliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Fledermäuse vermieden werden. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von |

| Artengruppe/ Art | Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen |
|-----------------------------|---|
| | Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – gegenwärtig das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind. |

*Tabelle Angaben zu den im M-V heimischen Vogelarten(Quelle LUNG)

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen werden die Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbote des § 44 BNatSchG nicht tangiert. Der Verlust unbebauter Fläche und von Gehölzstrukturen, als möglicher Lebensraum potentiell vorkommender Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Erhebliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender heimischer Gebäudebrüter und FFH-Anhang IV Arten (Fledermäuse) können durch die Festsetzung eines bedingten Baurechtes ausgeschlossen werden.

Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotope des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

4.4 Darstellung des Bestandes und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 12 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

In der nachfolgenden Eingriffsermittlung erfolgt eine getrennte Betrachtung der Eingriffe durch das geplante Baugebiet und der Eingriffe für die zukünftige Nutzung der bereits gewerblich nutzbaren Bauflächen westlich des Juri-Gagarin-Rings und südlich der Ludwigsluster Chaussee (B 191).



Abb. 1 Abgrenzung der Plangeltungsbereiches

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B -

Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlagenteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sowie Baumreihen (§ 19 NatSchAG M-V), die ihren Standort nicht an Bundesstraßen B 191 haben, werden gemäß Baumschutzkompensationserlass bewertet. Darüber hinaus gehende, örtliche Schutzvorschriften zum Baumbestand sind entsprechend zu beachten. Eingriffe auf Baumreihen (§ 19 NatSchAG M-V) an Bundes- und Landesstraßen sind entsprechend dem Gemeinsamen Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers zum Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in Mecklenburg-Vorpommern vom 20.10.1992 zu bewerten.

Bestand

Naturraum und Geologie

Die Landschaft um Parchim liegt innerhalb der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und gehört zur Großlandschaft „mittleres Eldegebiet mit westlicher Prignitz“. Kleineräumiger ist der Bereich von und um Parchim der Landschaftseinheit Parchim-Meyenburger Sand- und Lehmfleichen zuzuordnen.

Das Plangebiet westlich am Rande der Stadt Parchim liegt im Bodenfunktionsbereich mit sickerwasserbestimmten Sanden. Das Relief ist eben bis flachwellig. Die Entstehung von Mallisser Schichten durch die Präquartären Vereisungsphasen ist zur Zeitepoche Pleistozän und zur Stufe Weichselglazial einzuordnen. Hauptbodenarten sind die Sande und Kiessande der Sander. Diese Bodensubstrate sind sehr feinanteilarm, zum Teil überlagert von Flugsanden. Die natürlichen Entwicklungen von Bodengesellschaften wie Sand- und Braunerdepodsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker) stehen dementsprechend trocken ohne Wassereinfluss.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 51 m im Westen und 53 m ü.HN im Osten. Das Gelände fällt somit in westlicher Richtung.

Lage des Plangebietes und vorhandener Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Westen an der Randlage der Stadt Parchim. Dieses Plangebiet liegt in Innenbereich und wurde bislang als Gewerbefläche dargestellt.

Das Plangebiet wird im Westen und Südwesten durch Waldflächen und den alten Bahndamm (Flurstück Nr. 43 der Flur 43 und Flurstück Nr. 2/20 Flur 42) abgegrenzt. Die Waldflächen weisen überwiegend heimische Laubbaumarten (WXS) auf. In der zweiten Baumschicht sowie im Vorwaldbereich (WKH) dominieren heimische Baumarten für trockene

Standorte, z.B. Kiefern, Birke, Ahorn und Pappeln. Teilweise sind innerhalb der Waldbereiche auch Flächen integriert die vorwaldartig (WKH) ausgebildet sind.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Bundesstraße B 191 (Ludwigsluster Chaussee). Entlang der Bundesstraße B 191, Ludwigsluster Chaussee, befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte lückige Baumreihe (BRL). Diese besteht aus Ulmen mit Stammdurchmessern von 0,5 bis 0,9 m. Die Straße (OVU) Juri Gagarin Ring bildet die östliche Begrenzung des Plangebietes. Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang einer im Abstand von ca. 195 m parallel zur B 191 verlaufenden Linie (Produktionshallen der Hydraulik-Gruppe, OIG) und des Flurstücks Nr. 2/28 Flur 42, Gemarkung Parchim.

Das Plangebiet ist von mehreren großflächigen gewerblich genutzten Gebäuden (OIG) überbaut. Erfasst wurden darunter Lagerhallen, Verwaltungsgebäude, Werkstätte, das Pförtnerhaus und andere Nebengebäude. Diese Art von Versiegelung betrifft die Flurstücke Nr. 2/28, Nr. 2/27, und Nr. 8/17, Flur 42, Gemarkung Parchim. Das Flurstück Nr. 2/15 (Teilweise) ist als Parkfläche (OVP) überbaut worden. Im westlichen Plangebiet sind zwei Gebäude die dem Wohnen (OE) dienen und dazu gehörende Nebengebäude (Flurstücke Nr. 2/4, Nr. 8 /16 und Nr. 8/6, 8/11) vorhanden. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Umspannwerk (OIG, Flurstück Nr. 8/12 und Nr. 8/14) vorhanden.

Im südwestlichen Plangebiet ist der Waldrand des Flurstücks 2/20 als (WKH) dargestellt. Das Flurstück Nr. 7/5 wird gärtnerisch genutzt.

Die versiegelten Flächen des Plangebietes sind als Parkplatzflächen (OVP) dargestellt. Darüber hinaus sind asphaltierte-, gepflasterte- und Betonplatten-Wege (OVW) im Plan dargestellt. Nicht versiegelte Wege und Flächen (OVU) sind kleinflächig innerhalb des Plangebietes dargestellt. Ein unbefestigter Fußweg (OVD) führt durch die Grünfläche im Norden des Plangebietes; er verbindet das Asylbewerberheim mit dem Wohngebiet am Juri-Gagarin-Ring. Die Gebäude und Freiflächen des Flurstücks 8/16 werden als Asylbewerberheim genutzt.

Die Freiflächen des Plangebietes sind als Rasenflächen (PER und PEG), Ruderale Trittflur (RTT) und Gewerbebrache (OBV) dargestellt. Durch intensives Mähen der Flächen ist ein artenarmes Biotop entstanden. Die Grünflächen des östlichen Plangebietes, entlang der Ludwigsluster Chaussee werden extensiv gemäht. Es ist hier ein Zierrasen mit höherem Kräuteranteil vorhanden. Die Rasenfläche ist öffentlich begehbar und wird durch einen Trampelpfad beeinträchtigt. Im Randbereich der Fläche ist eine Ausbreitung von Säumen, die durch kleinere Gebüschgruppen (PHX) geprägt sind, vorhanden. Die Flächen im nordwestlichen Plangebiet werden der Ruderalen Trittflur zugeordnet. Diese Fläche wird durch den vorhandenen Sommerweg und Trampelpfade beeinträchtigt. Ein Teil der Gewerbefläche (Flurstück Nr. 2/28) ist als Brachfläche einzuschätzen. Hier ist eine Ausbreitung von jungen Pappeln und Ginster vorhanden.

Das Plangebiet prägen weiterhin Siedlungshecken (PHX und PHZ), Siedlungsgehölze (PWH), Baumgruppen (BBG) und diverse Einzelbäume (BBA, BBJ und PGT) im privaten und öffentlichen Bereich. Die

Fichtenbestände des Plangebietes sind heckenartig an der privaten Grundstücksgrenze angelegt. Der Standort der Fichten lässt darauf schließen dass diese Waldbäume westlich im Plangebiet keinen natürlichen Ursprung haben. An der westlichen Plangrenze ist eine Nadelgehölz-Gruppe (BBG) aus Kiefern und einigen Fichten vorhanden. Hier sind gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSch AG M-V zu beachten.

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1

| Werteinstufung | Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) | Bemerkung |
|----------------|--|---|
| 0 | 0 – 0,9fach | Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln |
| 1 | 1 – 1,5 fach | - Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2). |
| 2 | 2 – 3,5 fach | |
| 3 | 4 – 7,5 fach | |
| 4 | ≥ 8 fach | |

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Die potentiell vorkommenden Arten werden im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) betrachtet. Insgesamt nimmt das Plangebiet eine geringe floristische und faunistische Bedeutung ein. Auf Grundlage der Vermessung und durch eigenen Begehungen und Erfassungen im Jahr 2011 wurden die entsprechenden Aussagen zu den örtlichen Biotoptypen präzisiert. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet reduzierte sich jedoch der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme.

Die Festlegung des Kompensationswertes für die Biotoptypen des Plangebietes wird im Anschluss begründet.

| Biototyp M-V | | | Bewertung M-V | | | K-Wert |
|--------------|---------------|--|------------------------|------------|--------|--------|
| Biotop-Nr. | Biotop-Kürzel | Biototyp | Regenerationsfähigkeit | Rote Liste | Status | |
| 1.9.2 | WKH | Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte | 2 | 1 | BWB | 2,5 |
| 2.6.4 | BRL | Lückige Baumreihe | 3 | 3 | §19 | |
| 2.6.6 | BRN | Nicht verkehrswegbegleitende Baumreihe | 3 | 2 | §18 | |
| 2.7.1 | BBA | Älterer Einzelbaum | 4 | 3/2 | §18 | |
| 2.7.2 | BBJ | Jüngerer Einzelbaum | 1 | | (§18) | |
| 2.7.3 | BBG | Baumgruppe | 3 | 2 | §18 | |
| 10.2.1 | RTT | Ruderales Trittflur | | 1 | | 1,5 |
| 13.1.1 | PWX | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | 1-2 | | §18 | |
| 13.2.1 | PHX | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen | 1 | | | 1,0 |
| 13.2.3 | PHZ | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen | 1 | | | 1,0 |
| 13.2.4 | PHW | Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen | - | | | 0,5 |
| 13.3.1 | PEG | Artenreicher Zierrasen | - | | | 1,5 |
| 13.3.2 | PER | Artenarmer Zierrasen | - | | | 0,4 |
| 14.4 | OE | Einzel- und Reihenhausbebauung | - | | | 0,0 |

| Biotoptyp M-V | | | Bewertung M-V | | | K-Wert |
|---------------|----------------|---|------------------------|------------|--------|--------|
| Biotopt-Nr. | Biotopt-Kürzel | Biotoptyp | Regenerationsfähigkeit | Rote Liste | Status | |
| 14.7.1 | OVD | Pfad, Rad- und Fußweg | - | | | 0,3 |
| 14.7.3 | OVU | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt | - | | | 0,2 |
| 14.7.4 | OVW | Wirtschaftsweg, versiegelt | - | | | 0 |
| 14.7.5 | OVL | Straße | - | | | 0 |
| 14.7.6 | OVB | Bundesstraße | - | | | 0 |
| 14.7.8 | OVP | Parkplatz, versiegelt Freifläche | - | | | 0 |
| 14.8.2 | OIG | Gebäudefläche des Gewerbegebietes | - | | | 0 |
| 14.11.3 | OBV | Gewerbebrache | 1 | | | 1,5 |

Im südwestlichen Plangebiet ist der Waldrand **als heimische Baumarten für trockene Standorte (WKH)** kartiert. Hier stehen junge Kiefern und Birken. Vereinzelt kommen ebenso einige Ginstersträucher vor. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 festgelegt.

Die Ruderalen Trittfluren (RTT) entwickelten sich vornehmlich im Randbereich der unterschiedlichen Siedlungsflächen. Sie resultieren zumeist aus einer sukzessiven Entwicklung ehemals intensiv genutzter Flächen. Typisch ist die anthropogene Nutzung dieser Flächen. Es wird deshalb für diesen Biotoptyp ein niedrigerer Kompensationswert von 1,5 verwendet.

Vorbelastungen der **lückigen Baumreihe (BRL)** ergeben sich durch die vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Bundesstraße B 191. Die Ulmenreihe besitzt eine hohe Bedeutung nicht nur für die Brutvogelarten. Sie nimmt wichtige ökologische Funktionen im Siedlungsgebiet ein. Die Ulmen haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,5 m bis 0,9 m. Für diese Baumreihen erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Eine verkehrswegbegleitende **Baumreihe (BRN)**, bestehend aus Ahorn und einer Robinie, umrandet den Parkplatz im südöstlichen Plangebiet. Die Bäume haben einen durchgängigen Stammdurchmesser von 0,2 m. Für diese Baumreihen erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Für **Einzelbäume (BBJ und BBA), Baumgruppen (BBG) und Baumreihen (BRN)** erfolgt keine Festlegung des Kompensationswertes. Die Berechnung von Eingriff und notwendigem Ausgleich wird auf der Grundlage der Erlasse zum Baumschutz bzw. aufgrund örtlicher Festsetzungen getroffen. Hier ist die Gesetzgebung gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Im Falle der Betroffenheit gesetzlich geschützter Bäume sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen. Die älteren Einzelbäume (BBA) des Plangebietes sind Bäume, die einen Stammumfang von 100 cm aufweisen. Es handelt sich um Bäume der Arten Ahorn, Kastanie, Pappel, Linde, Birke und Fichten. Für diese Einzelbäume erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Die **Siedlungshecken (PHZ) und -gebüsche (PHX)** sind durch eine standortgemäße und heimische Ausstattung gekennzeichnet. Die Nähe zu Verkehrsanlagen (Parkplätze und Bundesstraße) ist u. a. an den vorhandenen Verschmutzungen (Müll) erkennbar. Bedingt durch die teilweise geringe Größe der einzelnen Bereiche und die anthropogenen Beeinträchtigungen wird ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) sind durch eine standortgemäße und heimische Ausstattung gekennzeichnet. Bedingt durch die teilweise geringe Größe der einzelnen Bereiche und die anthropogenen Beeinträchtigungen wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) sind im östlichen Plangebiet vorhanden. Diese bestehen aus Schneebeere, Forsythie und Stechpalme. Für dieses Biotop wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,5 verwendet.

Die **Zierrasen (PER)** im Plangebiet wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme intensiv genutzt. Neben der regelmäßigen Mahd der Flächen wurden Teilbereiche auch als Weidefläche für Pferde genutzt. Bedingt durch die kleine Flächengröße resultiert daraus eine fast vollständige Beseitigung der Grasnarbe durch Trittschäden. Bereichsweise waren und sind jedoch auch ruderale Strukturen vorhanden. Aus diesen Gründen wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,4 festgelegt.

Die **Großbäume im Hausgarten** (Flurstück 8/6 und 8/11, **PGT**) sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Ein Teil des Flurstücks wird als private Grünfläche eingeschätzt.

Bei den **nicht- und teilversiegelten Wegen und Flächen (OVU und OVD)** wird ein Kompensationswert von 0,1 verwendet. Ausschlaggebend dafür ist, dass diese Bereiche trotz ihrer Teilversiegelung bereichsweise auch eine Vegetationsdecke haben. Dadurch können naturräumliche Funktionen übernommen werden.

Für die **hochbaulichen Anlagen (OIG)** und die versiegelten **Bewegungsflächen (OVL, OVP und OVW)** wird eine Wertstufe von 0 angenommen. Bei diesen Flächen werden durch die Vollversiegelung keine bzw. nur sehr geringe naturräumliche Funktionen übernommen. Deshalb wird ein Kompensationswert von 0 verwendet.

Die **Brachflächen (OBV)** befinden sich im Randbereich der intensiv genutzten Gewerbeflächen. Typisch sind artenarme und nitrophile Ruderalfluren die durch heimische und nichtheimische Gehölze ergänzt werden. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von 1,5 festgelegt

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet

| | |
|---|--------------------------|
| Gesamtgröße des Untersuchungsgebietes: | 95.047,83 m ² |
| WKH Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte | 1.590,34 m ² |
| BRN Nicht verkehrswegbegleitende Baumreihe | 156,56 m ² |
| BBA Älterer Einzelbaum | 27 Stück |
| BBJ Jüngerer Einzelbaum | 40 Stück |
| BBG Baumgruppe | 1.204,42 m ² |
| RTT Ruderale Trittplur | 2.807,77 m ² |
| PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | 3.219,88 m ² |
| PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen | 1.407,42 m ² |
| PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen | 602,90 m ² |
| PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen | 485,86 m ² |
| PEG Artenreicher Zierrasen | 6.750,11 m ² |
| PER Artenarmer Zierrasen | 41.125,47 m ² |
| OE Einzel- und Reihenhausbauung | 3.099,10 m ² |
| OVD Pfad, Rad- und Fußweg | 613,49 m ² |
| OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt | 946,29 m ² |
| OVW Wirtschaftsweg, versiegelt | 11.599,66 m ² |
| OVP Parkplatz, versiegelt Freifläche | 8.507,41 m ² |
| OIG Gebäudefläche des Gewerbegebietes | 9.791,10 m ² |
| OBV Gewerbebrache | 1.402,13 m ² |

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich in der Regel um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es durch die Ausweisung von eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) zu Versiegelungen und Veränderungen der Nutzungsintensität. Es werden Zierrasenflächen, ruderale Trittplur, Gehölz- und Strauchflächen sowie unversiegelte Wege und Einzelbäume für die Neubebauung beansprucht. Für die geplante Versiegelung wird ein Versiegelungsgrad von 80 % (GEe2) und (GEe1) angenommen (Haupt- und Nebengebäude sowie mögliche vollversiegelte Wege- und Parkflächen). Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung ist die maximal mögliche Bebauung (=Versiegelung) relevant. Die vorhandenen

Biotope besitzen nur einen mäßigen bis mittleren Biotopwert (Wertstufe 0-2,5).

Weiterhin bemisst sich der Eingriff an wesentlichen Änderungen der Nutzung von Flächen. Bei den entstehenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Flächenanteile weiterhin (Zierrasen=0,5) genutzt werden. Soweit diese Bereiche weiterhin als Rasen, Gehölzflächen, Verkehrsflächen bzw. Gebäude genutzt werden, erfolgt keine Berücksichtigung in der Kompensationsermittlung. Eine Biotopverschlechterung bzw. Beeinträchtigung findet hier nicht statt. Sind jedoch von der Umnutzung Biotoptypen mit einem höheren Kompensationswert ($\geq 0,6$) betroffen, ist dieser Eingriff entsprechend zu bilanzieren.

Von höherwertigeren Biotopen sind insgesamt von **28 Stück Jüngere und 24 Stück Ältere Einzelbäume** (Flurstück 2/28) zu roden. Davon sind 11 Stück Bäume (Linden, Kastanien und Birken) nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Zusätzlich sind voraussichtlich durch Überbauung des Flurstücks 2/27 weitere **4 Stück Jüngere Einzelbäume** zu roden.

Durch die Überbauung der Flurstücke 2/27 und 2/28 sind 569,88 m² Siedlungsgehölz aus Pappeln (PWX), 935,84 m² Siedlungsgebüsch (PHX), 570,40 m² Siedlungshecken aus heimischen (PHZ) Gehölzen zu roden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Grundstücke nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Herstellung der Bebauung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als angemessen anzusehen. Wesentliche Grünstrukturen des Landschaftsraumes werden nicht beeinträchtigt.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation.

Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (zulässige Bebauung und Verkehrsflächen, im Eingriffsbereich der Straße)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Sondergebiet außerhalb der überbaubaren Flächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzonen

Auf die Ausweisung einer Wirkzone für das Vorhaben wird verzichtet. Es werden mittelbare Wirkungen auf die angrenzenden Lebensräume zu verzeichnen sein. Diese sind jedoch vergleichbar mit bestehenden Auswirkungen oder ähnlich.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet stellt selbst einen bebauten Bereich dar. Deshalb wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor K_1 von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs für das Baugebiet

Radweg **1.620,00 m²** (1.150,00 m² Vollversiegelung + 470,00 m² Teilversiegelung)
(403,30 m Länge x 2, 5 m (3,0 m) Breite x 1 m Bankett (2x0,5 m) + Zufahrten mit Bankett)

GEe1 **45.776,824 m²** (57.221,03 m² x 0,8) überbaubare Fläche

GEe2 **22.598,128 m²** (28.247,66 m² x 0,8) überbaubare Fläche

Gesamt

Versiegelung: **69.994,952 m²**

Versiegelung

| <i>Biotoptyp</i> | Flächenverbrauch (A in m²) | Kompensations- erfordernis (K) | Zuschlag Versiegelung (Z) | Korrekturfaktor für Freiraumbe- eintrchtigungs- grad (F) | Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+Z)xF |
|---|--|---|--------------------------------------|---|---|
| Ruderales Trittschotter | 1.833,98 | 1 | 0,5 | 0,75 | 2.063,23 |
| Ruderales Trittschotter | 58,00 | 1 | 0,2 | 0,75 | 52,20 |
| Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen | 209,10 | 1 | 0,5 | 0,75 | 235,24 |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen | 32,5 | 1 | 0,5 | 0,75 | 36,57 |
| Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen | 48,00 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 36,00 |
| Artenreicher Zierrasen | 4.839,79 | 1 | 0,5 | 0,75 | 5.444,77 |
| Artenreicher Zierrasen | 412,00 | 1 | 0,5 | 0,75 | 463,50 |
| Artenarmer Zierrasen | 25.625,89 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 19.219,42 |
| Einzel- und Reihenhausbebauung | 3.099,10 | 0 | 0 | 0,75 | 0 |
| Wirtschaftsweg, nichtversiegelt | 916,29 | 0,1 | 0,5 | 0,75 | 412,34 |
| Wirtschaftsweg versiegelt | 11.599,66 | 0 | 0 | 0,75 | 0 |
| Parkplatz, versiegelt Freifläche | 8.507,41 | 0 | 0 | 0,75 | 0 |
| Gewerbeanlagen | 9.791,10 | 0 | 0 | 0,75 | 0 |
| Gewerbebrache | 1.402,13 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 2.103,20 |
| Gesamt | 69.994,952 | | Gesamt Versiegelung: | | 31.281,47 |

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 und für die Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung. Für die Bauflächen wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 0,80 angenommen. Für die festgesetzten

Straßenflächen (Rad und Gehwege) wird im Mittel ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Biotopverlust

| Biototyp | Flächenverbrauch (A in m²) | Kompensations- erfordernis (K) | Minimierung (M) | Korrekturfaktor für Freiraumbe- eintrchtigungs- grad (F) | Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+Z)xF |
|---|--|---|------------------------|---|---|
| Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | 569,88 | 2,5 | -0,5 | 0,75 | 854,82 |
| <i>Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen</i> | 935,84 | 1 | -0,5 | 0,75 | 350,94 |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen | 570,40 | 1 | -0,5 | 0,75 | 213,90 |
| Gesamt | 2.076,12 | Gesamt Biotopverlust: | | | 1.419,66 |

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiototypen zerstört bzw. Gehölz- und Heckenflächen gerodet. Diese Änderungen wirken sich unterschiedlich auf den Naturhaushalt aus. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bauflächen wird eine Entwicklung als Rasenfläche (Biotopwert=0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Durch Biotopverlust ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **1.419,66 m² KFÄ**.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (A in m ²) | Kompensationswert (K) | Zuschlag Entsiegelung (Z) | Wirkfaktor (W) | Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+Z)xW |
|--|--|--|------------------------------|----------------|--|
| Gewerbeanlagen | | | | | |
| Öffentliche Grünflächen Park und Schutzgrün | 113,05 | 1,0 | 1,0 | 1 | 226,10 |
| Parkplatz, versiegelt Freifläche | | | | | |
| Öffentliche Grünflächen Park und Schutzgrün | 947,97 | 1,0 | 0,5 | 1 | 1421,96 |
| Gesamt | 1.061,02 | Gesamt Minimierung Baugebiet: | | | 1.648,06 |

In der Tabelle Minimierung werden die Bereiche erfasst, für die eine Aufwertung des Biotopwertes durch eine entsprechende Entsiegelung zu erwarten ist. Die Biotoptypen OIG und OVP sind vollversiegelt und besitzen einen Biotopwert von 0. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden die in der Tabelle benannten Flächenanteile entsiegelt und entsprechend ihrer Lage als öffentliche Grünfläche oder als private Gartenfläche (unversiegelte Flächen der Sondergebiete) entwickelt. Die geplanten Grünflächen werden mit einem Biotopwert von 1,0 bewertet, da sich diese Bereiche als öffentliche Grünflächen entwickeln werden. Innerhalb der nördlichen und westlichen (teilweise) Grünflächen wird nicht als Minimierung angerechnet, weil in diesem Bereich schon vorhandene Grünfläche als öffentliche Grünflächen vorgesehen ist.

Für die Entsiegelung wird weiterhin ein Zuschlag von 0,5 auf den Kompensationswert verwendet. Der Wirkfaktor wird mit 1 festgelegt, da die entstehenden Biotope typische Siedlungsbiotope sind, in deren Wertigkeit die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Lage im Siedlungsbereich schon berücksichtigt sind.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen sind die Artenschutzbelange, die für dieses Plangebiet betrachtet wurden, zu beachten. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren

für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – zurzeit das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind. Die möglichen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben sind vollständig ausgeglichen, so dass Auswirkungen auf die lokalen Populationen verhindert werden.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der erhebliche Vorbelastungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Das Plangebiet selbst ist durch die Gewerbeanlagen stark überformt und naturfremd geprägt. Auch die umliegenden Waldflächen sind von der anthropogenen Nutzung nicht ausgeschlossen.

Zusammenstellung des Eingriffs auf Biotoptypen und Sonderfunktionen

| Eingriff | Gesamt |
|--|--------------------------------|
| Versiegelung Überbaubare Fläche | +31.281,47 m ² |
| Biotopverlust Baugebiet | +1.419,66 m ² |
| Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen | -1.117,55 m ² |
| Gesamt Baugebiet | 31.053,07 m² |

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V und weiteren jüngeren Bäumen im Plangebiet. Die Stadt Parchim verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Bestand an Einzelbäumen bzw. Baumreihen. Grundsätzlich ist der Erhalt dieser Bäume vorgesehen. Insbesondere wurde die vorhandene Ahorn-Baumreihe südlich des Weges bei der Planung berücksichtigt. Die Arbeiten erfolgen unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zum Schutz der Bäume. Teilweise werden auch die vorhandenen Versiegelungen zurückgebaut. Aus diesen Gründen wird nicht von einem zusätzlichen Kompensationserfordernis ausgegangen.

Es ist jedoch die Rodung von 11 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen nicht zu vermeiden.

Der Kompensationsumfang für die Beseitigung von **geschützten Bäumen** ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

| Einzelbaum mit Angabe der Art, | Stammumfang in m | Kronendurchmesser in m | Vorschädigungen | Ausgleichserfordernis in Bäumen gesamt |
|--|------------------|------------------------|-----------------|--|
| Fichte, § 18 NatSchAG M-V | 1,86 | 10,00 | | 2,0 |
| Birke § 18 NatSchAG M-V | 1,60 | 10,00 | | 2,0 |
| Ahorn, § 18 NatSchAG M-V | 1,62 | 10,00 | | 2,0 |
| Roßkastanie, § 18 NatSchAG M-V | 1,31 | 8,00 | | 1,0 |
| Roßkastanie, § 18 NatSchAG M-V | 1,64 | 6,00 | | 2,0 |
| Roßkastanie, § 18 NatSchAG M-V | 1,62 | 6,00 | | 2,0 |
| Birke, § 18 NatSchAG M-V | 1,28 | 6,00 | | 1,0 |
| 2 Stämmig, Birke, § 18 NatSchAG M-V | 2 x 1,30 | 4,00 | | 3,0 |
| Birke, § 18 NatSchAG M-V | 1,27 | 7,00 | | 1,0 |
| Linde, § 18 NatSchAG M-V | 1,35 | 8,00 | | 1,0 |
| Linde, § 18 NatSchAG M-V | 1,58 | 7,00 | | 2,0 |
| 11Stück | | | | |

Für die Rodung der 11 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume ist eine Kompensation von **19 Bäume** zu erbringen.

Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung von Bäumen

Für die Rodung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von 19 Einzelbäumen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage im östlichen Plangebiet, am Juri-Gagarin-Ring vorgesehen.

Als Ausgleich für die Rodung von 11 geschützten Einzelbäumen ist die Pflanzung von 19 Stück einheimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm 3-mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume : Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Winter-Linde `Rancho` (*Tilia cordata`Rancho`*),
 Gemeine Birke (*Betula pendula*),
 Flatter-Ulme (*Ulmus leavis*).

Neben der Fertigstellungspflege ist eine zweijährige Entwicklungspflege für die Pflanzung vorgesehen.

Eingriffs- Ausgleichsregelung/ Kompensationserfordernis

Die für die Bebauung gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Kompensationsflächenäquivalente des Ökokontos der Stadt Parchim ausgeglichen. Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Maßnahme „Umgehungsgerinne zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit eines Teilabschnittes des Roten Baches bei Klein Godems“ (Aktiva 59.400,00 m²) die erforderlichen **28.588,07 m²** Flächenäquivalente vom Ökokonto der Stadt Parchim zugeordnet.

Gemäß Punkt I.5 der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird für die Maßnahme eine Kompensationswert von 2 und eine Leistungsfaktor von 0,85 verwendet.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung (Flurstück 2/27 und 2/28) ist eine fünfreihige Hecke als Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Es sind verpflanzte Sträucher 60-100 cm hoch bzw. Heister 2 x verpflanzt 150-200 cm hoch zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aus Sträuchern, Heistern und Hochstämmen aufzubauen. Die Pflanzfläche ist je Strauch mit 1 m² je Stück und für Heister mit 1,5 m² je Stück zu bemessen.

Es sind folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume : (Anteil ca. 25%),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Gemeine Birke (*Betula pendula*).

Heister: (Anteil ca. 25%),
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Wilder Apfel (*Malus sylvestris*).

Sträucher: (Anteil ca. 50%),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Gold-Hasel (*Corylus avellana* `Àurea`),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
Sauerdorn (*Berberis vulgare*),
Pfaffenhüdschen (*Euonymus europaeus*),
Rose (*Rosa carnima*).

Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege vorgesehen.

| Maßnahme | Flächenansatz (A in m ²) | Kompensations- wert (K) | Zuschlag Entsiegelung (Z) Wirkfaktor (W) | Kompensations- flächenäquivalent KFÄ=AxKxL |
|--|---|----------------------------|--|--|
| Anpflanzung von einer mehrreihigen Hecke | 1.450 | 2 | 0,85 | 2.464 m ² |

Gesamtbilanzierung

| Flächenäquivalent Bedarf | Planung |
|---|--|
| <p>Kompensationsbedarf aus:</p> <p>Eingriffsbereich Baugebiet: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation= 31.053,07 KFÄ</p> <p>Anpflanzung von 19 Stück Bäume einheimischen standortgerechten Laubgehölzen</p> | <p>Kompensation durch die der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:</p> <p>Eingriffsbereich Baugebiet: Ausgleich von 19 Stück Bäume - einheimischen standortgerechte Laubgehölze im Plangebiet.</p> <p>und Anpflanzung von einer mehrreihigen Hecke mit einem Gesamtumfang von 2.464 m² Flächenäquivalenten.</p> <p>Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Baugebietes:</p> <p>Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Maßnahme „Umgehungsgerinne zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit eines Teilabschnittes des Roten Baches bei Klein Godems“ (Aktiva 59.400,00 m²) die erforderlichen 28.588,07 m² Flächenäquivalente vom Ökokonto der Stadt Parchim zugeordnet.</p> |

Bemerkungen/Erläuterungen

Die erforderlichen Flächenäquivalente für Kompensationsmaßnahmen betragen 31.053,07 m². Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke im Plangebiet und durch Bereitstellung von Flächenäquivalenten vom Ökokonto der Stadt Parchim.

Für die Rodung der 11 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von 19 Einzelbäumen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage im östlichen Plangebiet, am Juri-Gagarin-Ring vorzusehen. Der Eingriff wird vollständig im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Maßnahmen sind im Teil B festgelegt.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. In Bereichen, in denen es keine Überschneidung mit vorhandenem Leitungsbestand und erforderlichen Zufahrten gibt, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Ausnahmsweise ist die Unterbrechung der festgesetzten Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung zulässig, sofern es sich um Grundstückszufahrten von Ansiedlungsgrundstücken innerhalb der Gebiete GE_e1 und GE_e2 handelt.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung (Flurstück 2/27 und 2/28) ist eine fünfreihige Hecke als Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Es sind verpflanzte Sträucher 60-100 cm hoch bzw. Heister 2 x verpflanzte 150-200 cm hoch zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aus Sträuchern, Heistern und Hochstämmen aufzubauen. Die Pflanzfläche ist je Strauch mit 1 m² je Stück und für Heister mit 1,5 m² je Stück zu bemessen.

Es sind folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume : (Anteil ca. 25%),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Gemeine Birke (*Betula pendula*).

Heister: (Anteil ca. 25%),
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Wilder Apfel (*Malus sylvestris*).

Sträucher: (Anteil ca. 50%),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Gold-Hasel (*Corylus avellana Aurea*),

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
Sauerdorn (*Berberis vulgare*),
Pfaffenhüdschen (*Euonymus europaeus*),
Rose (*Rosa carnima*).

Für die Pflanzung ist nach der einjährigen Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorgesehen.

Erforderliche Anpflanzungen für Rodungen

Für die Rodung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von 19 Einzelbäumen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage im östlichen Plangebiet, am Juri-Gagarin-Ring vorzusehen.

Als Ausgleich für die Rodung von 11 geschützten Einzelbäumen ist die Pflanzung von 19 Stück einheimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm 3-mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume : Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Winter-Linde `Rancho` (*Tilia cordata`Rancho`*),
 Gemeine Birke (*Betula pendula*),
 Flatter-Ulme (*Ulmus leavis*).

Für die Pflanzung ist nach der einjährigen Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorgesehen.

Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen nach zu pflanzen.

Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Bäume : Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 Gemeine Birke (*Betula pendula*)
 Flatter-Ulme (*Ulmus leavis*)

Eingriffs- Ausgleichsregelung/ Kompensationserfordernis

Die für die Bebauung gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Kompensationsflächenäquivalente des Ökokontos der Stadt Parchim ausgeglichen. Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Maßnahme „Umgehungsgerinne zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit eines Teilabschnittes des Roten

Baches bei Klein Godems“ (Aktiva 59.400,00 m²) die erforderlichen **28.588,07 m²** Flächenäquivalente vom Ökokonto der Stadt Parchim zugeordnet.

Bedingtes Baurecht

Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Artenschutzrechtliche Belange

Um die potentiell vorkommenden Arten beim Brüten oder bei der Aufzucht nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind Gehölzabnahmen gemäß §39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen. Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde. Um einer Landschaftszerschneidung und zusätzlicher Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und somit sparsam mit dem Schutzgurt Boden umzugehen, weist der Vorhabenstandort gegenüber unbebauten Flächen wesentliche Vorteile auf. Daher wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sofern nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinde, nach § 4 Abs. 3 BauGB, unterrichten, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, wird sich die Stadt Parchim damit beschäftigen. Bisher liegen solche Informationen nicht vor.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, welche im Rahmen der Entwicklungspflege umgesetzt wird.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert und durch Minimierungsmaßnahmen gemindert.

Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen festgesetzt.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.