



Begründung  
zur Satzung der Stadt Parchim über den

**Bebauungsplan Nr. 41 "Vietingshof Nord"**



## BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Stadt Parchim

über den Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

## INHALT

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
1.1. Verfahrensablauf.....	5
1.2. Rechtsgrundlagen.....	5
<b>2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>6</b>
2.1. Planungsanlass, Planungsgrundsätze.....	6
2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	7
<b>3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>7</b>
3.1. Lage des Plangebietes.....	7
3.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
<b>4. RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>8</b>
4.1. Derzeitige Nutzung des Gebietes.....	8
4.2. Topographie.....	8
4.3. Beschränkter Bauschutzbereich.....	8
4.4. Geschützte Biotope.....	9
4.5. Belange der Denkmalpflege.....	9
4.6. Forstrechtliche Belange.....	9
4.7. Erschließung.....	9
4.8. Bodenschutz.....	10
4.9. Allgemeiner Klimaschutz.....	10
4.10. Stadtökologie.....	10
4.11. Nutzung erneuerbarer Energien.....	10
4.12. Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.....	11
4.13. Umweltschutz.....	11
4.14. Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	11
<b>5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
5.1. Landes- und Regionalplanung.....	11
5.2. Flächennutzungsplan.....	12
<b>6. PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>13</b>

---

6.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.3. Bauweise, Baugrenze .....	16
6.4. Nebenanlagen .....	17
6.5. Verkehrserschließung .....	17
6.6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte .....	17
6.7. Technische Ver- und Entsorgung .....	17
6.8. Grünflächen .....	19
<b>7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>19</b>
7.1. Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet .....	19
7.2. Externe Kompensationsfläche .....	20
7.3. Artenschutzbezogene Maßnahmen im Plangebiet .....	21
<b>8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN .....</b>	<b>21</b>
8.1. Allgemeines .....	21
8.2. Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes .....	22
<b>9. AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>23</b>
9.1. Auswirkungen auf Stadtstruktur und – entwicklung .....	23
9.2. Auswirkung auf dem Umwelt .....	23
9.3. Soziale Auswirkungen .....	23
9.4. Wirtschaftliche Auswirkungen .....	23
<b>10. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>23</b>
10.1. Bodenordnende Maßnahmen .....	23
<b>11. ERGEBNISSE DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b>	<b>24</b>
11.1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange .....	24
<b>12. HINWEISE .....</b>	<b>27</b>
<b>13. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>29</b>

## UMWELTBERICHT

gemäß § 2a Nr. 2 Satz 3 BauGB

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Verfahrensablauf

Das Planverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ der Stadt Parchim wurde durch den Aufstellungsbeschluss (DS-Nr. 495/09) der Stadtvertretung vom 04. März 2009 eingeleitet. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig - im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 08.09.2009 - über die Planungsabsichten informiert. Die Veranstaltung wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Pütt“ in der Ausgabe vom 25.07.2009 bekannt gemacht. Von der Möglichkeit der Information, Äußerung und Erörterung wurde an diesem Abend kein Gebrauch gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann mit dem Schreiben vom 21.12.2009 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen und Bedenken geäußert. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Naturschutzbelange
- Belange des Immissionsschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften (bspw. zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz);

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten eingeflossen. Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

Am 11.12.2013 hat die Stadtvertretung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der gemeindlichen Abwägung und entsprechenden Beschlussfassung in der 36. Sitzung vom 07.05.2014 sind verschiedene Änderungen erfolgt, die eine erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen erforderlich macht. Die Begründung zum Bebauungsplan vom Mai 2014 wurde im Vergleich zu der Version vom Oktober 2013 überarbeitet bzw. aktualisiert.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurde der Plan überarbeitet und eine vereinfachte Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 1.2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Vietingshof Nord“ und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 1990) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-VS. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz– NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26. Februar 2010 S.66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- 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) 27. Juli 2011

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

### **2.1. Planungsanlass, Planungsgrundsätze**

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Parchim bestehen in der Stärkung der Leistungskraft der Stadt, einer ausgewogenen Entwicklung von Industrie, Gewerbe, und Handwerk sowie des Dienstleistungssektors.

Die bauliche Entwicklung der Stadt Parchim orientiert sich am Leitbild des nachhaltigen Städtebaus.

Die Stadtentwicklungsplanung verfolgte in den letzten Jahrzehnten mit Erfolg das Ziel, die gewerbliche Entwicklung im westlichen Gemeindegebiet zu konzentrieren. In der Weststadt, westlich des Juri-Gagarin-Ringes hat sich einer der bedeutendsten Gewerbestandorte der Stadt und der Region entwickelt. Die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Betrieben sind hier sehr günstig. Technische Ver- und Entsorgungssysteme sind vorhanden und können genutzt bzw. mit vergleichsweise geringem Aufwand erweitert werden. Es besteht eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Das Gewerbegebiet ist hervorragend für den Lieferverkehr, mit dem motorisierten Individualverkehr, dem ÖPNV aber auch fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar. Die Nähe zu den Wohngebieten sowie den Versorgungs-, Dienstleistungs-, und Verkaufseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft sowie in der näheren Umgebung garantiert kurze Wege; unnötiger Verkehr wird vermieden. Der Flächennutzungsplan greift diese Entwicklung auf und setzt den Rahmen für ihre Verfestigung.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Er rundet das vorhandene Gewerbegebiet städtebaulich ab. Die überplanten Flächen sind von gewerblicher Nutzung eingerahmt und eignen sich damit für eine optimale Ausnutzung von Flächenreserven. Es werden Möglichkeiten für die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung vorhandener Betriebe geschaffen. Im bereits bebauten Bereich sind die Möglichkeiten der Nutzung von Baulücken, Brachflächen und Leerständen, d.h. der Nachverdichtung, bereits ausgeschöpft. Im Innenbereich sind keine Flächen in der geplanten Größenordnung mehr verfügbar.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2006 macht folgende Aussagen in Bezug auf den Bereich, in dem sich auch das Plangebiet befindet:

„Derzeit sind im Bereich Hydraulik ... im Bestand ... keine Reserven mehr vorhanden.“  
Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ist vorrangig für kleine- und mittlere Gewerbebetriebe notwendig, deren Befristung für die Nutzung des PITZ- Parchimer

Innovations- und Technologiezentrums- kurz- oder mittelfristig ausläuft.

„Ein Ansiedlungspotenzial besteht noch auf ca. 21,4 ha, die derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen befinden sich in privatem -, zum Teil auch städtischem Eigentum.“ Hier können „Erweiterungsoptionen für die bereits ansässigen Betriebe vorbereitet“ werden. „Entsprechend sollen die gewerblichen Erweiterungsflächen für eine Ausweitung der Unternehmen im Bereich Maschinenbau und Präzisionsmaschinenbau vorgehalten werden. Die Erweiterungsfläche Vietingshof Nord wird von städtischer Seite als derzeit wichtigster Handlungspunkt eingeschätzt, bei dem die Stadt zur Förderung der lokalen Wirtschaft tätig werden und mit der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sowie einer Erschließung beginnen muss.“ (ISEK 2006, Abschnitt Gewerbliche Bauflächen, Blatt 34-36)

## 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 der Zielsetzung des gültigen Flächennutzungsplanes). Für bereits ansässige Firmen sollen innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten für Erweiterungen, für neu gegründete sowie ausgegründete Firmen sollen Möglichkeiten der Ansiedlung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen und die Voraussetzungen für die Erweiterung der Gewerbeflächen im Bereich westlich des Juri-Gagarin-Rings sowie zwischen Ludwigschluster Chaussee und Ziegendorfer Chaussee geschaffen. Es besteht das Ziel, mit dem Bebauungsplan die Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes umzusetzen.

## 3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet 04 „Parchim Stadt“ (Flur 41, Flur 42). Im Osten des Plangebietes verläuft der Juri- Gagarin- Ring, der Teil des gesamtstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes ist. Im Süden wird das Gebiet von der Ziegendorfer Chaussee tangiert, die als Landesstraße 38 die Verbindung über Groß Godems zur Autobahn A 24 herstellt.

### 3.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt. Er wurde so gefasst, dass die zu bebauenden Flurstücke und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Bereiche einbezogen wurden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15,7 ha.

Das Plangebiet beinhaltet in der Gemarkung Parchim folgende Flurstücke:

Flur 41	Flurstück	Größe gesamt [m <sup>2</sup> ]	Eigentümer
	20/18	45.870,00	Gut Parchim GmbH & Co. KG
	20/24	1.414,00	Bundesrepublik Deutschland
	20/28	4.906,00	privat
	20/33	5.167,00	Stadt Parchim
	20/35 (teilweise)	2.4831,00	privat
	20/37 (teilweise)	1.1148,00	Stadt Parchim
Flur 42	Flurstück	Größe gesamt [m <sup>2</sup> ]	Eigentümer

2/20 (teilweise)	68.421,00	Stadt Parchim
2/23 (teilweise)	10.589,00	CAB Management GmbH
41/3	1.734,00	Stadt Parchim
41/4	1.035,00	Stadt Parchim
42	1.794,00	privat
43	3.471,00	jedwede andere Eigentümer
44	3.460,00	privat
45	6.948,00	privat
46	6.788,00	Stadt Parchim
47	6.766,00	Gut Parchim GmbH & Co. KG
60/14	9.673,00	Stadt Parchim
76/3	759,00	Stadt Parchim

## 4. RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1. Derzeitige Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Brachflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen im Bereich südlich der Hydraulikwerke und östlich der ehemaligen Bahntrasse nach Putlitz.

Der Planbereich wird dominiert von mageren, sandigen Böden, die für diesen Landschaftsraum charakteristisch sind. Entlang der ehemaligen Bahntrasse am westlichen Rand des

Plangebietes ist ein bedeutsamer Bestand an Bäumen vorhanden. Die hier wie auch am nördlichen Rand des Plangebietes zum Teil vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht einer gesonderten Betrachtung unterzogen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche.

Eine 110 KV- Freileitung tangiert den westlichen Bereich des Plangebietes. Das Gebiet zwischen der östlichen/ südlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Juri- Gagarin- Ring bzw. der Ziegendorfer Chaussee ist charakterisiert durch gewerbliche Gemengelagen. Die nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung befindet sich östlich des Juri- Gagarin- Rings in der Weststadt. Das Plangebiet wird derzeit über einen ca. 9,0 m breiten unbefestigten Weg erschlossen, der von der Ziegendorfer Chaussee aus als Zufahrt dient.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### 4.2. Topographie

Das Gelände steigt von Westen nach Osten leicht an. Es weist Höhen von 47,0 m üHN (Ziegendorfer Chaussee) bis 53,5 m üHN (Einmündung Juri-Gagarin-Ring) auf. Die Bauflächen im östlichen Plangebiet liegen auf ca. 46,5 m üHN.

### 4.3. Beschränkter Bauschutzbereich

Gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) besteht ein Zustimmungsvorbehalt der Luftfahrtbehörde wegen der Lage des Plangebietes und der externen Ausgleichsfläche im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin- Parchim, der sich auf die Höhe der geplanten baulichen Anlagen bezieht. Die Höhe des Bauschutzbereiches beträgt 70,27 m über NN bezogen auf den Flughafenbezugspunkt, der 45,27 m über NN liegt. Sofern im Bebauungsplangebiet die Höhe von 70,27 m über NN durch Bauwerke, bauliche Anlagen oder auch durch zeitweilige Hindernisse (z.B. Baukräne) überschritten werden soll, ist die

---

Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

#### **4.4. Geschützte Biotope**

Im Plangebiet befinden sich mehrere geschützte Biotope. Das betrifft insbesondere die Biotope mit der Nr. 08980 und Nr. 08981, die sich innerhalb der Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes befinden und sich als naturnahe Feldgehölze darstellen sowie die Nr. 09826 im südlichen Teil des Plangebietes, das durch naturnahe Feldgehölze und einen sonstigen Laubbaum (Eiche) charakterisiert ist.

Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes bildet der Damm einer ehemaligen Eisenbahnstrecke den westlichen Rand des Plangebietes. Auf der Dammkrone befindet sich eine geschützte Baumhecke. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Saum, bestehend aus ruderalisierten Staudenfluren und Feldgehölzen, die dem Schutz des NatSchAG M-V unterliegen. Südlich und westlich des Garagenkomplexes haben sich Gehölzbiotope eingestellt. Die gesetzlich geschützten Biotope sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nach dem NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können unzulässig, soweit nicht auf der Grundlage der §§ 18 Abs. 3, 19 Abs. 2 oder 20 Abs. 3 eine Ausnahme oder Befreiung erteilt wurde. Im Bebauungsplan sind deshalb angemessene Abstände zwischen den Biotopen und den Baufenstern der gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

#### **4.5. Belange der Denkmalpflege**

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

Gemäß §11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ist bei Bauarbeiten dennoch folgendes zu berücksichtigen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten

#### **4.6. Forstrechtliche Belange**

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V). Laut § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Zur Unterschreitung des Waldabstandes wurde eine Stellungnahme der zuständigen Forstbehörden eingeholt. Das Forstamt Friedrichsmoor stimmt einer Abstandsunterschreitung zum Wald von 15,0 m zu. Die Baugrenze hält diesen Abstand ein.

#### **4.7. Erschließung**

Das Plangebiet wird derzeit über einen ca. 9,0 m breiten unbefestigten Weg erschlossen, der von der Ziegendorfer Chaussee aus als Zufahrt dient.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung eine 110-kV-Freileitung der WEMAG Netz GmbH. Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes verläuft eine Mitteldruckgasleitung DN 100. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen ist

darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Der Verlauf dieser Leitungen ist nachrichtlich im Plan dargestellt (Abweichungen zur Lage sind möglich).

#### **4.8. Bodenschutz**

##### **Altlastverdachtsflächen**

Der Stadt Parchim sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. 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 der Antragsteller dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

##### **Kampfmittelbelastung**

Nach Auskunft des Munitionsbergungsdienstes beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV vom 14.01.2010 für das Gebiet des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

#### **4.9. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

#### **4.10. Stadtökologie**

Bei Überplanung des Gewerbegebietes wird auf stadtoökologische Ansätze geachtet. Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,8 wird die Anlage von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

#### **4.11. Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz– EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

#### **4.12. Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs**

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Es befinden sich Haltestellen westlich des Gebietes. Eine weitere Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt durch den vorhandenen Anschluss des Plangebietes an örtliche und überörtliche Radwegeverbindungen.

#### **4.13. Umweltschutz**

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht besteht aus den in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und die menschliche Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) und deren spezifischen ökologischen Funktionen sowie die soziokulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen.

Die Inhalte des Umweltberichts werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in geeigneter Weise als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

#### **4.14. Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

##### *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim*

Im November 2010 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim durch die Stadtvertretung beschlossen. Aufgrund des förmlichen Beschlusses ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept formuliert übergeordnete Zielstellungen zur künftigen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Parchim und konkretisiert die räumliche Ausprägung wie auch die Lage der zentralen Versorgungsbereiche.

Basierend auf den bestehenden Warenangeboten und unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen definiert das Einzelhandelskonzept eine ortsspezifische Sortimentsliste – „Parchimer Sortimentsliste“ –, die die Warensortimente in die Kategorien zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant einordnet. In der Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zudem die Ausweisung der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die „Parchimer Sortimentsliste“ stellt den Bezug zu den räumlichen Beschränkungen der Einzelhandelsbetriebe dar. Sie wurde daher in den Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung aufgenommen.

##### *Lärmtechnische Untersuchung*

In Hinblick auf den zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm wurde im Juni 2009 eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Diese Untersuchung wurde im Oktober 2013 ergänzt und als Anlage zum Umweltbericht beigelegt.

## **5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG**

### **5.1. Landes- und Regionalplanung**

#### **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V 2005) werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung festgelegt. 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 Bereiche 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)

Innerhalb des Stadtgebietes sind dargestellt:

- im Nordwesten der Regionalflyghafen Schwerin- Parchim
- im Südwesten ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg ist die Stadt Parchim 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:

- der Regionalflygplatz Parchim mit Bauschutzbereich
- (das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bauschutzbereiches) und
- ein bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie im Nordwesten
- 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.

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 05. März 2009 angezeigt. Die Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 06. April 2009 und 13.02.2014 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ der Stadt Parchim ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## **5.2. Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt für das Plangebiet eine

gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 (5) BauGB in einer Breite von 50 m am Juri- Gagarin- Ring dar.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Parchim



## 6. PLANFESTSETZUNGEN

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

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier soll– ausgehend von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes– eine Erweiterung der schon vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich Juri-Gagarin-Ring-Ziegendorfer Chaussee realisiert werden. Das geplante Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

§ 8 BauNVO lässt folgende Nutzungen in Gewerbegebieten zu:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Im Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ werden aus städtebaulichen Gründen folgende abweichende Festsetzungen getroffen:

- *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.*

Der Ausschluss von selbstständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen im Bebauungsplangebiet ist überwiegend in ihrer Eigenart begründet. Zu den Lagerhäusern und Lagerplätzen gehören selbständige Anlagen wie Lagergebäude der Spediteure, Bauhöfe, Schrott- und Brenn-stofflagerplätze. Ihre optisch ungünstige Wirkung würde den vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten in der Umgebung und der geplanten Struktur für das Bebauungsplangebiet störend entgegenwirken.

- *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten die nach § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.*

Die textliche Festsetzung schließt die Ansiedlung von Tankstellen in den Gewerbegebieten aus. Kommerziell betriebene, nicht betriebseigene Tankstellen jeglicher Art sind nicht zulässig, da sie an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht sind. Die baulichen Anlagen mit auffälliger Werbung, wie sie typischerweise Tankstellen darstellen, würden den städtebaulichen Zielen nicht entsprechen. Weiterer Zielverkehr, den kommerzielle Tankstellen hervorrufen, und die damit verbundenen zusätzlichen Immissionsbelastungen, sollen angesichts eines im Plangebiet selbst möglichst schlanken und für die öffentliche Hand kostengünstigen Erschließungsnetzes vermieden werden.

Die Versorgung mit Treibstoffen ist zudem in unmittelbarer Nähe durch die zahlreichen Tankstellen im Stadtgebiet schon heute gewährleistet.

- *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise als betriebszugehörige Anlage/ Betriebssportstätte zulässig.*

Anlagen für sportliche Zwecke, die in Gewerbegebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind, werden nur ausnahmsweise als betriebszugehörige Anlage/ Betriebssportstätte zugelassen. Somit können Sportanlagen für die Mitarbeiter der ansässigen Betriebe im Ausnahmefall zugelassen werden. Einer übermäßigen Häufung von sportlichen Anlagen wird vorgebeugt.

Weiterhin werden im Bebauungsplangebiet gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Betriebe, die ihre Waren ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen – Einzelhandelsbetriebe – eingeschränkt.

- *Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung eingeschränkt. 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 max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, der ein Fünftel der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten darf.*

- *Die Festsetzungen der Textziffern 1.4.1 gilt nicht für Kioske und Backshops. Diese sind allgemein zulässig*

Einzelhandelsbetriebe gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besteht jedoch die Gefahr einer unerwünschten Umstrukturierung des Gebietes. Darüber hinaus ist ein übermäßiger Flächenverbrauch zu befürchten, der angesichts der beabsichtigten Vorhaltung der Flächen vorwiegend für produzierende Gewerbe an diesem Standort aus Sicht der Stadt Parchim nicht wünschenswert wäre. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim (beschlossen auf der Stadtvertreterversammlung am 3. November 2010) umgesetzt, welches vorsieht die festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiche zu sichern. Für den Bereich der Weststadt von Parchim dient 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.

Allerdings soll es den produzierenden Betrieben bzw. Handwerksbetrieben ermöglicht werden, kleinräumlich ihre hergestellten Waren zu verkaufen, sofern der Ladenverkauf lediglich zweitrangig, in seiner Größe als unschädlich anzusehen und als ein untergeordneter und integraler Bestandteil des produzierenden Betriebes anzusehen ist. Somit kann eine Einzelhandelsnutzung in beschränktem Umfang zugelassen werden, wenn sie im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft dazu beiträgt, die wirtschaftliche Grundlage für die Betriebe zu stärken, für die innerhalb des Plangebiets ein Standortangebot bereitgestellt werden soll. Verkaufsstätten sollen jedoch nur dann zugelassen werden, wenn sie der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind. Die städtebauliche Zielsetzung, Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern, soll nicht beeinträchtigt werden. Zudem sollen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Aus diesen Gründen wird das Merkmal der gewollten „deutlichen Unterordnung“ in der Festsetzung durch die Begrenzung von Verkaufssortimenten präzisiert.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Parchim bestimmt die Festsetzung 1.4 daher, dass Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie *im Zusammenhang mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen*. Die Beschränkung soll sich nicht auf Kioske erstrecken; diese sollen zur Versorgung der im Gebiet beschäftigten Personen regelmäßig zulässig sein.

- *Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, um grundsätzlich Konflikte zu vermeiden, die durch Nutzungen mit unterschiedlichen Ansprüchen zu erwarten sind. Durch die Gewerbenutzung sind Beeinträchtigungen der Wohnqualität unabdingbar, Schutzansprüche die es ansonsten für Wohnungen gibt, gelten hier nicht (z.B. Lärmschutz). Eine schleichende Umnutzung des Gebietes (insbesondere bei kleinteiliger Nutzung) soll vermieden werden.

- *Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.*

Vergnügungsstätten sind wegen ihres starken Besucherverkehrs insbesondere in den Abendstunden oder am Wochenende wegen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete ebenfalls nicht zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden getroffen, um vorrangig die Ansiedlung produ-

zierender Gewerbebetriebe und Anlagen zu unterstützen.

## 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 Höhe der baulichen Anlagen, OK.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Eine effektive Auslastung der gewerblichen Bauflächen wird angestrebt. Für das Plangebiet wird eine bauliche Dichte angestrebt, die eine angemessene Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke sicherstellt, sich an der umgebenden Bebauung orientiert und sich städtebaulich verträglich einfügt. Die mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten GE 1, 2 und 4 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für Gewerbegebiete. Sie stellt sicher, dass ein Anteil von mindestens 20 % eines Grundstücks unversiegelt bleibt, der auch zu begrünen ist.

### Höhe baulicher Anlagen (OK)

Eine Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da bereits die maximalen Höhen baulicher Anlagen bestimmt sind. Die Höhe dient als Maßbestimmungsfaktor der dritten Dimension und wurde innerhalb des Geltungsbereiches in den einzelnen Gebieten festgesetzt. Die Festsetzung soll bewirken, dass im Gewerbegebiet keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend beeinträchtigen. Die Höhenfestsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und passt sich an die benachbarte gewerbliche Bebauung an.

Innerhalb der GE- Gebiete sind die Gebäudehöhen von 12,0 m bzw. 25,0 m unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbeansiedlungen festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird der Flughafenbezugspunkt des Flughafens Schwerin- Parchim mit 45,27 m über NN festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind innerhalb der Gebiete GE 1, GE 2 und GE 4 für Kranbahnen mit einer maximalen Höhe von bis zu 16,0 m zulässig. Ausnahmen sind für untergeordnete Teile von Gebäuden oder Silos bis zu einer Höhe von 16,0 m zulässig, sofern die überbaubare Grundfläche 5 % des Grundstücksanteils für diese Teile nicht überschreitet und die Gesamtbauhöhe das Maß der Bauhöhenbegrenzung entsprechend Bauschutz-bereich des Flughafens Schwerin- Parchim von 70,27 m über NN nicht überschreitet.

## 6.3. Bauweise, Baugrenze

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im GE 3 eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass alle hier geplanten Gebäude allseits freistehend in einem bestimmten Mindestabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden.

Die in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 4 festgesetzte *abweichende Bauweise* legt fest, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach der Landesbauordnung M-V einzuhalten. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entspricht den Anforderungen, wie sie für Gewerbebauten, die der Produktion dienen, erfordern. Die Festsetzung der Bauweise als offene Bauweise in GE 3 entspricht den städtebaulich vorhan-

denen Bebauungsstrukturen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet als Flächenausweisung mittels *Baugrenzen* festgesetzt, um den Anforderungen der gewerblichen Nutzungen zu entsprechen und die erforderliche Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

#### **6.4. Nebenanlagen**

- *Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Eigenversorgung der Gewerbebetriebe als Nebenanlage zulässig, ausgenommen hiervon sind Windenergieanlagen.*

Die Stadt Parchim möchte mit der Festsetzung die Nutzung regenerativer Energien fördern. Die Errichtung von Windenergieanlagen würde aber sehr viel Fläche in Anspruch nehmen, die für gewerbliche Anlagen nicht mehr zur Verfügung stünden. Zudem erreichen moderne Windenergieanlagen Höhen von mehr als 100 m und würden damit das Stadtbild in diesem Bereich wesentlich prägen. Auch die Höhenbegrenzung innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens erlaubt die Errichtung solcher Anlagen nicht. Die Errichtung von Windenergieanlagen wird daher ausgeschlossen.

#### **6.5. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist im Süden über eine vorhandene Anbindung an die Landesstraße L 083 innerhalb der Ortsdurchfahrt Parchim erschlossen. Im Osten mündet die Planstraße in den Juri- Gagarin- Ring. Die Planstraße innerhalb des Gewerbegebietes stellt somit eine Verknüpfung der beiden überörtlichen Trassen her. Durch ihren Verlauf wird das Gewerbegebiet gegliedert; es werden die einzelnen Baufelder gebildet. Eine 14,0 m breite Straßenverkehrsfläche, gegliedert in Fahrbahn (6,50 m), Gehweg (2,00 m) und Mehrzweckstreifen mit Längsparkplätzen und sporadisch gliedernde Bäume (2,50 m), ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Von der Planstraße aus erfolgt die Erschließung der Gewerbegrundstücke. Damit ist die verkehrliche Anbindung der Grundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz gesichert.

#### **6.6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient zur Sicherung der Grundstücke bzw. Nutzungen, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegen.

Im Westen des Plangebietes verläuft in Nord- Süd- Richtung eine 110- KV Freileitung. Der Verlauf der Leitung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung eines 5,0 m breiten Leitungsrechtes gesichert. Die Flächen dürfen wegen der erforderlichen laufenden Unterhaltung nicht überbaut werden. Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Parchim GmbH festgesetzt. Hier verläuft eine Mitteldruckgasleitung DN 100.

#### **6.7. Technische Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden zum Teil nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird dauerhaft über einen zentralen Trinkwasseranschluss gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist über die Anbindungen im Juri- Gagarin- Ring und in der Ziegendorfer Chaussee im Bereich der Planstraße vorgesehen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt Parchim. Seitens der Stadtwerke und des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim wurden keine Einwände im Aufstellungsverfahren mitgeteilt.

Innerhalb des Plangebietes kann die Erschließung mittels Freigefälleleitung unter Berücksichtigung der Geländehöhen erfolgen. Die Anbindung an das Kanalnetz ist über den Juri-Gagarin- Ring in Richtung Weststadt mittels eines zentralen Schmutzwasserpumpwerkes und einer Druckrohrleitung herzustellen.

### **Regenentwässerung**

Durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Elde“ Parchim wurde mitgeteilt, dass im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Parchim „Vietingshof Nord“ 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.

Generell ist das Problem der Regenentwässerung innerhalb des Plangebietes zu lösen. Eine Entwässerung über das öffentliche Kanalnetz der Stadt Parchim ist gegenwärtig nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse durch Versickerung erreichbar. 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.

### **Erforderlichkeit der Einordnung eines Regenrückhaltebeckens**

Die Stadtwerke Parchim GmbH teilten mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Regenwasserrückhaltebecken in einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> Becken Grundfläche für eine gesicherte Erschließung eines Einzugsgebietes von ca. 10,5 ha erforderlich ist. Die Stadt Parchim hat diese Forderung in die Planung aufgenommen. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorgesehene Festsetzung einer gewerblichen Baufläche im Teilbereich des jetzigen Garagenstandortes (Flurstück 20/.37) entfällt. Hier wurde eine geeignete Fläche mit einer Größe von ca. 2.600 m<sup>2</sup> für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dem öffentlichen Belang einer gesicherten Erschließung wurde der Vorrang eingeräumt.

### **Löschwasserversorgung**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung gemäß § 14 LBauO M-V sicherzustellen. Entsprechend dem technischen Regelwerk W 405 müssen 96 m<sup>3</sup>/ Stunde Löschwasser in einer Entfernung von höchstens 300 m zu den Gebäuden für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung über ein zu verlegendes Niederspannungsnetz setzt den Bau einer Trafostation voraus. Das hierfür erforderliche 20 kV- Kabel verläuft innerhalb des B- Plangebietes.

### **Gas und Fernwärme**

An der Peripherie des Plangebietes befindet sich eine Mitteldruckgasleitung DN 100. Die weitere Erschließung könnte von dieser Leitung erfolgen.

Mit dem vorhandenen Leitungsnetz im Juri- Gagarin- Ring und den freien Kapazitäten im

BHKW besteht ebenso die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung. Vorhandene Leitungen der Strom- und Gasversorgung verlaufen teilweise innerhalb der geplanten Baugrenze. Inwieweit hier Leitungsumlegungen erforderlich werden, bedarf einer detaillierten Planung.

### **Abfallwirtschaft**

Entsprechend § 7 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 21.12.1998, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 13.12.1999, 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.

### **Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für die Neuansiedlung von Gewerbeeinheiten sind darüber hinaus neue Anschlüsse erforderlich. Hierfür sind im Rahmen der technischen Planung und Bauausführung die Anforderungen der Deutschen Telekom AG zu berücksichtigen. Die Kosten für eine Um- oder Neuverlegung von Telekommunikationslinien sind vom Verursacher zu tragen.

## **6.8. Grünflächen**

Das gesamte Gewerbegebiet soll durch Begrünungsmaßnahmen, insbesondere durch die Begrünung der Planstraße und einer angemessenen Begrünung der Baugrundstücke in seiner Außenraumqualität aufgewertet werden. In den GE Gebieten sind entlang der Straßengrenzen auf privatem Grund mindestens 1,5 m breite Grünstreifen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Für Grundstückszufahrten dürfen diese in einer Breite von maximal 7,5 m pro Grundstück unterbrochen werden.

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der langfristigen Sicherung der naturschutzfachlich wertvollen Gehölzstrukturen entlang des Damms der ehemaligen Bahntrasse nach Putlitz. Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand von Bedeutung. Die öffentliche Grünfläche nördlich des Gewerbegebietes GE 1 mit ihren Feldgehölzen soll in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die für das Plangebiet gewählten Strauch- bzw. Baumarten haben sich in gewerblich genutzten Gebieten bewährt und sind auch für den Landschaftsbereich typisch, so dass sich darin ihre Festsetzung begründet.

## **7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Das stadtplanerische Konzept sieht vor, den Geltungsbereich möglichst umfassend als Baugebiet für die geplante gewerbliche Nutzung in Anspruch zu nehmen. Auf grünbauliche Maßnahmen innerhalb der Baugebiete wird deshalb weitgehend verzichtet. Aufgrund der hohen Grundflächenzahlen besteht in den Baugebieten bei vollständiger Ausnutzung kein Raum für Baumpflanzungen. Nicht überbaute oder versiegelte Freiflächen in den Baugebieten sollen mit Rasen oder mit Strauchpflanzungen begrünt werden.

### **7.1. Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet**

Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes sollen vorrangig an der Planstraße sowie in den nördlichen und westlichen Randbereichen mit Übergängen zu bislang nicht baulich genutzten Landschaftsbereichen erfolgen. Die geplanten Übergangflächen an der Peripherie dienen auch zur Einhaltung von Schutzabständen der baulichen Anlagen gegenüber Waldflächen und Flächen der gesetzlich geschützten Biotope, was insbesondere auch von der Naturschutzbehörde des Landkreises in der Stellungnahme vom 05.02.2010 gefordert wurde. Der festgesetzte Abstand der Baugrenze gegenüber an das Plangebiet angrenzenden Wald- und Gehölzflächen beträgt 32,5 m nach Westen und 15,0 m nach Norden.

Entlang der Planstraße sehen die Festsetzungen die Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe, alternierend mit Stellflächen, im Seitenstreifen der Fahrbahn vor. Es sollen 40 Bäume gepflanzt werden, davon 10 Stück als Kompensation für erforderliche Baumfällungen im Plangebiet, die anderen 30 Stück als Kompensation für andere betroffene Biotopfunktionen sowie für das Landschaftsbild. Die Pflanzgröße (16-18 cm) und die festgelegten 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche pro Baum werden durch die Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG M-V vorgegeben.

Im Nordosten des Plangebietes ist der Anschluss der Planstraße an den Juri- Gagarin- Ring vorgesehen. Zu diesem Zweck werden bisherige Rasenflächen südlich der vorhandenen Wohnhäuser in Anspruch genommen. Die schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass sich aus dem Bau und Betrieb der Planstraße kein Anspruch auf besondere Lärmschutzmaßnahmen am Wohnhaus Juri- Gagarin- Ring Nr. 65 ableiten lässt. Um dennoch künftig einen gewissen Schutz vor verkehrsbedingtem Staub und Licht zu erreichen, ist in der öffentlichen Grünfläche nördlich der Planstraße bzw. östlich des Baugebietes GE 1B die Anpflanzung einer Hecke aus Bäumen und Sträuchern geplant.

Die Grünflächen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sollen aus der bisherigen Ackernutzung genommen und der Sukzession überlassen werden. Durch die festgesetzte jährlich einmalige Mahd oder eine extensive Beweidung wird sich entsprechend der sandigen Standortbedingungen eine Grünlandflora frischer bis trockener Standorte einstellen. Diese Kompensationsmaßnahmen dienen dem Teilausgleich für betroffene Biotopfunktionen im Plangebiet, zugleich bilden sie geeignete Übergangsbereiche zu angrenzenden geschützten Biotopen und Waldrändern. Zum Dritten befinden sich in den Randbereichen im Norden und Westen des Plangebietes Habitate der Zauneidechse, einer streng geschützten und nach Roter Liste M-V stark gefährdeten Art. Trockene Grasflora, auch im Randbereich von Gewerbeflächen, stellt einen typischen Lebensraum der Art dar, so dass mit den dargestellten Grünflächen zum Erhalt der ökologischen Funktion der Landschaft für die Art beigetragen wird. Eingriffe in die bestehenden Habitate am bisherigen Ackerrand werden vermieden.

Die Zuordnung der privaten Grünflächen erfolgt nach ihrer Lagebeziehung zu den Baugebieten. Die öffentliche Grünfläche im Nordosten wird sinnvoll den Eingriffen durch die Planstraße zugeordnet. Der im Zuge der o.g. Baumpflanzungen an der Planstraße zu erbringende Baumersatz wird nach dem Verursacherprinzip den einzelnen Eingriffen in Geltungsbereich zugeordnet.

Zur Sammlung und gebietszentralen Versickerung von unverschmutztem bzw. mechanisch vorgereinigtem Niederschlagswasser wird im Südteil des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt. Zum Schutz des angrenzenden gesetzlich geschützten Gehölzbiotops vor baubedingten Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Herstellung des RRB wurde ein 3,0 m Schutzabstand festgelegt.

## **7.2. Externe Kompensationsfläche**

Da aufgrund der Größe der geplanten Bau- und Verkehrsflächen ein vollständiger Ausgleich gemäß Bundesnaturschutzgesetz im Plangebiet nicht möglich ist, wird für den Ausgleich eine externe Kompensationsfläche in der Gemeinde Damm zugeordnet, die sich exterritorial im Eigentum der Stadt Parchim befindet.

Im Rahmen einer Studie zu Flächen der Stadt Parchim in anderen Gemeindegebieten im Hinblick auf ein Kompensationsflächenkataster im Jahr 2004 wurde bereits die grundsätzliche Eignung der geplanten Kompensationsfläche in der Gemarkung Damm (Flur 2, Flurstück 193) festgestellt. Von dem ca. 11,8 ha großen Ackerstück sollen ca. 9,6 ha dem Ausgleich für den B- Plan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ zugeordnet werden. Als Maßnahme wird die Dauerstilllegung mit jährlich einmaliger Mahd zur Aushagerung festgelegt. Außerdem sollen zur angepassten Strukturaneicherung der Fläche Feuchtstellen bzw. flache Tümpel

durch Ausschleichen von Boden angelegt und durch Kleinstrukturen wie Stein- und Holzhaufen ergänzt werden. Die funktionale Eignung der Kompensationsmaßnahme für das geplante Baugebiet ist gegeben, da von den Eingriffen in erster Linie Ackerflächen sowie in geringem Umfang Rasenflächen und Ruderalfluren betroffen sind.

Die externe Kompensationsfläche wird den Baugebieten anteilig, nach dem bestehenden Kompensationsbedarf zugeordnet.

### **7.3. Artenschutzbezogene Maßnahmen im Plangebiet**

Im Jahr 2012 fand im Plangebiet eine artenschutzbezogene faunistische Kartierung zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes geschützter Arten statt. Der Ergebnisbericht ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Im Ergebnis der artenschutzbezogenen Bewertung und bei Beachtung der nachfolgend genannten Maßnahmen und Vorkehrungen ist der Bebauungsplan nicht dauerhaft artenschutzrechtlich vollzugsgehindert. Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen Angebots- B-Plan handelt, können sich für die Zukunft in Einzelbereichen, vor allem bei Baumfällungen und bei Gebäudeabbrüchen, veränderte artenschutzrechtliche Betroffenheiten in der Umsetzung ergeben.

Entsprechende Vorkehrungen und Untersuchungserfordernisse werden festgelegt und in die Planzeichnung als Hinweise aufgenommen, die bei der Planumsetzung hinsichtlich des Artenschutzes zu beachten sind. Da es sich nicht um Regelungen gemäß § 9 Abs. 1 oder Abs. 1a BauGB handelt, wird von einer Formulierung als Festsetzung abgesehen. Eine Erläuterung der artenschutzbezogenen Erfordernisse und Maßnahmen erfolgt im Artenschutzfachbeitrag, der als Fachkapitel in den Umweltbericht integriert wurde.

## **8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**

### **8.1. Allgemeines**

Für das Plangebiet wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese ist als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt. Ziel dieser Untersuchung ist es, die Geräuschemissionen der Teilgebiete des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen so zu kontingentieren, dass an schutzwürdigen Nutzungen (WA- und MI-Gebiete), die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräuschemissionen auftreten und die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes sicher gestellt ist.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen wurden in Optimierungsrechnungen diejenigen Emissionskontingente (LEK) für die Teilflächen ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten noch eingehalten werden. Die Ausbreitungsrechnungen zur Kontingentierung erfolgen nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung der Bodendämpfung, des Raumwinkelmaßes und der meteorologischen Korrektur. Es werden Richtungssektoren ausgewiesen, in welche Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten gegeben werden.

Die Emissionskontingente (LEK) liegen für den Tagzeitraum ohne die Zusatzkontingente zwischen 60 und 65 dB(A)/ m<sup>2</sup> und entsprechen damit den Anhaltswerten eines eingeschränkten- (Flächen GE 1B, GE 3 und GE 4) bzw. eines uneingeschränkten Gewerbegebietes (Flächen GE 1A, GE 2). Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente im Sektor C erhöhen sich die LEK auf den Gewerbeflächen GE 1B und GE 4 um 5 dB(A)/ m<sup>2</sup> und auf der Fläche GE 3 um 1 dB(A)/ m<sup>2</sup>, so dass auf allen geplanten Gewerbeflächen im Tagzeitraum eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist.

Für den Nachtzeitraum weisen die Emissionskontingente (LEK) aufgrund der Vorbelastung

teilweise starke Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen für gewerbliche Nutzungen auf. Für die Flächen GE 1A und GE 1B liegen die Emissionskontingente bei LEK= 37 bzw. 35 dB(A)/ m<sup>2</sup>, für die Fläche GE 4 bei 40 dB(A)/ m<sup>2</sup>. Eine relevante nächtliche Betriebstätigkeit ist hier nicht möglich. Die Kontingente für die übrigen Teilflächen GE 2 und GE 3 liegen bei 42 dB(A)/ m<sup>2</sup> bzw. 45 dB(A)/ m<sup>2</sup>. Damit sind hier nachts eingeschränkte gewerbliche Nutzungen möglich. Maßgebende Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich des Juri- Gagarin- Ringes. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente für den Sektor B werden die Kontingente auf maximal 53 bzw. 55 dB(A)/ m<sup>2</sup> erhöht, so dass die Emissionskontingente in diesem Sektor den Anhaltswerten (entsprechend dem Stand der Lärmmin-derungstechnik) für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet entsprechen. Im Sektor C sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden so dass hier keine Einschränkungen getroffen werden müssen. Die angegebenen Emissionskontingente entsprechen denen eines uneinge-schränkten Gewerbegebietes. Die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes ist bei Einhaltung der ermittelten Kontingente gewährleistet.

Ebenfalls wurden die Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen ohne und mit Plangebiet ermittelt und diskutiert.

Die Beurteilungspegel der neu zu bauenden Planstraße liegen an allen Immissionsorten imTag- und Nachtzeitraum unterhalb der zulässigen Orientierungswerte für die jeweilige Gebietseinstufung. In der Betrachtung des Gesamtverkehrsaufkommens auf den vorhandenen Straßen Juri- Gagarin- Ring und Ziegendorfer Chaussee erhöhen sich die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs mit Plangebiet gegenüber dem Zustand ohne Plangebiet an den Wohnstandorten im Juri-Gagarin-Ring (IO 2, IO 3) tags und nachts um 1,2 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird sowohl tags als auch nachts bereits ohne Plangebiet überschritten.

Die Überschreitungen erhöhen sich weiter, sind aber kleiner als 3 dB(A). Die Erhöhungen können ausgeglichen werden, in dem auf dem Juri- Gagarin- Ring eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/ h angeordnet wird. Dadurch wird die bestehende Geräusch-situation mit Plangebiet sogar leicht verbessert. An dem Wohngebäude Vietingshof 1 in der Nähe der Ziegendorfer Chaussee (IO 5-O) erhöhen sich die Beurteilungspegel mit Plangebiet um 0,7 dB(A) tagsüber und um 0,5 dB(A) nachts.

Der Orientierungswert für Gewerbegebiete wird auch mit dem Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

An den am dichtesten zur Ziegendorfer Chaussee liegenden Kleingärten (IO 6) erhöhen sich die Beurteilungspegel mit Plangebiet tagsüber und nachts um 1,2 dB(A). Der Orientierungswert für Kleingärten wird tagsüber bereits ohne Plangebiet überschritten. Die Über-schreitungen erhöhen sich weiter um 1,2 dB(A), sind aber geringer als 3 dB(A) und damit kaum spürbar. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kleingartenanlagen (64 dB(A) tagsüber) wird auch mit dem Plangebiet unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Kleingärten auch mit dem Plangebiet eingehalten.

## **8.2. Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes**

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente für die einzelnen Teilgebiete sowohl im Tagzeitraum (06:00- 22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00- 06:00 Uhr) ist die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes gewähr-leistet. Gewerbebetriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Lärmkontingent und die sich daraus errechnenden zulässigen Immissionsanteile von ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf ihrem Gelände, eingehalten werden.

## **9. AUSWIRKUNG DER PLANUNG**

Im Rahmen der Planaufstellung ist es notwendig, sich mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auseinanderzusetzen. Obwohl das Spektrum der Festsetzungen thematisch sehr beschränkt ist, ist davon auszugehen, dass vielfältige Folgewirkungen entstehen. Zu betrachten sind daher die Auswirkungen auf:

- die Stadtstruktur und deren Entwicklungen,
- die Umwelt,
- soziale Aspekte,
- wirtschaftliche Effekte.

### **9.1. Auswirkungen auf Stadtstruktur und – entwicklung**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zu erwarten. Östlich der Weststadt hat sich in den letzten Jahrzehnten ein bedeutender Gewerbestandort entwickelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ soll ein weiterer Bereich dieses traditionell gewachsenen Gewerbestandorts am südwestlichen Stadtrand zwischen Juri- Gagarin- Ring und Ziegendorfer Chaussee in seiner Funktion gesichert und weiterentwickelt sowie flächenmäßig erweitert werden. In diesem Gewerbegebiet soll der Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe bzw. Dienstleistung liegen, deren Sicherung bzw. Ansiedlung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bodenrechtlich unterstützt werden soll.

Die künftige Entwicklung an diesem Standort hat mittel- und langfristig Einfluss auf die Entwicklung der gesamtstädtischen Strukturen. Durch den Ausschluss bzw. durch die Beschränkungen von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsangebote in zentralen Versorgungsbereichen in der Weststadt und der Altstadt Parchim unterstützt.

### **9.2. Auswirkung auf dem Umwelt**

Eine ausführliche Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

### **9.3. Soziale Auswirkungen**

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt ebenfalls die Berücksichtigung der sozialen Auswirkungen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich des Schutzgutes Mensch analysiert. Aus den Darstellungen des Umweltberichts wird deutlich, dass unter Beachtung der Vorgaben zum Erhalt der menschlichen Gesundheit von einer nachhaltigen Verschlechterung nicht auszugehen ist.

### **9.4. Wirtschaftliche Auswirkungen**

Die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft wird gestärkt und der Gewerbestandort im Westen der Stadt gefestigt und weiterentwickelt.

## **10. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **10.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Ein Ankauf der für die Umsetzung der Planung erforderlichen nichtstädtischen Flächen durch die Stadt Parchim wird derzeit geprüft.

## 11. ERGEBNISSE DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 11.1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

#### Belange des Einzelhandels

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind Anregungen zur Zulassung von Einzelhandelsnutzungen vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) und vom Einzelhandelsverband Nord e.V. vorgebracht worden. Von Beiden wird bemängelt, dass im Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe (bei Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche) allgemein zulässig sein sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Parchim im Einzelhandelskonzept die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auf bestehende Versorgungsbereiche favorisiert. Darüber hinaus sollen die Aussagen, des in Aufstellung befindlichen strategischen Bebauungsplanes Nr. 47 „Einzelhandel“, berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung des in unmittelbarer Nähe gelegenen Wohngebietszentrums „Weststadt“ war im Vorentwurf geregelt, dass *„Einzelhandel nur in Verbindung mit vorhandenen Betrieben“* zulässig ist.

Zu dieser Festsetzung ist das Planungsbüro um eine Einschätzung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel“, gebeten worden. In der dazu ergangenen Stellungnahme wurde klargestellt, dass der strategische Bebauungsplan „Einzelhandel“ nur auf den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente abzielt. Der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, mit Ausnahme des Annex-Handels sein mit dem strategischen Bebauungsplan nicht begründbar. Vielmehr bedürfe es dafür einer weitergehenden Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 ist daraufhin an die Empfehlungen des strategischen Bebauungsplanes Nr. 47 für Gewerbegebiete angepasst worden: „Folgende Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zulässig:

Nach Auswertung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde herausgearbeitet, dass sich der Standort durch spezifische Rahmenbedingungen von anderen Gewerbegebieten unterscheidet. Dies sind insbesondere:

- eine hervorragende Verkehrsanbindung
- die Möglichkeit, den Lieferverkehr ohne Beeinträchtigungen des Stadtzentrums und der Wohngebiete abzuwickeln
- die gewerblich industrielle Vorprägung durch die angrenzenden Betriebe
- das Vorhandensein eines Wohngebietszentrums in unmittelbarer Nähe, das Wohngebiet „Weststadt“ versorgt und die Versorgung der Beschäftigten des künftigen Gewerbegebietes mit übernehmen kann und hinreichend Raum bietet für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird nunmehr die Einzelhandelsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Zugelassen werden soll nur der sogenannte Annex-Handel, das heißt der Verkauf von Waren die einen unmittelbaren Bezug zum sonstigen Gewerbebetrieb haben und diesem untergeordnet sind. Die textliche Festsetzung 1.4. wird ersatzlos gestrichen. Dafür soll in Teil B – Text – folgende Festsetzung aufgenommen werden:

*„Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 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 max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, der ein Fünftel der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten darf.“*

Mit dieser Festsetzung wird den Anregungen des Einzelhandelsverbandes und des AfRL WM Rechnung getragen.

Die Beschränkung des Einzelhandels soll die Ansiedlung bzw. Erweiterung sonstiger Gewerbebetriebe, insbesondere im Bereich der Produktion, an diesem Standort begünstigen.

Mit der Änderung der Festsetzung zum Einzelhandel werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe bleibt unberührt.

### **Belange der Luftfahrt**

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V hat hingewiesen, dass vor der Errichtung der baulichen Anlagen mit der maximal zulässigen Höhe von 25,0 Meter ü. Bezugspunkt eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen ist.

Weiterhin wird auf § 18 a Luftverkehrsgesetz hingewiesen. „Danach dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen, sowohl zivile als auch militärische Anlagen, gestört werden können. Eine genaue Bewertung der einzelnen Bauvorhaben erfolgt zu gegebener Zeit bei Vorlage eines Bauantrages. Ich bitte Sie, die der Luftfahrtbehörde einzureichenden Unterlagen entsprechend dem beigefügten Merkblatt aufzubereiten.“

Um auf das Problem eventueller Bauhöhenbeschränkungen aufmerksam zu machen, sind in der Begründung - HINWEISE - entsprechende Ausführungen ergänzt worden. Im Bebauungsplan wurde auf die Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde hingewiesen.

### **bergrechtliche Belange/Geothermie**

Das Bergamt Stralsund hat darauf aufmerksam gemacht, dass im Planbereich zurzeit eine Bergbauberechtigung „Erlaubnis Parchim Stadt“ vorliegt. Diese Erlaubnis wurde für den Bodenschatz „Erdwärme und Sole (Geothermie)“ beantragt.

Die Ausübung, der bereits bestehenden Rechte wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht behindert. Die Anlagen zur Gewinnung und Fortleitung von geothermischer Energie sind in den Gewerbegebieten zulässig. Eine Ausnahmeregelung ist nicht erforderlich. Der Inhaber der Bergbauberechtigung, Stadtwerke Parchim, wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) beteiligt. Er hat erklärt, dass gegen die Planung der Stadt Parchim keine Bedenken bestehen.

### **Belange des Verkehrs**

Das Straßenbauamt Schwerin hat auf die geplante Ortsumgehung Parchim hingewiesen.

Derzeit erfolgt die Linienbestimmung. Die Trassenvarianten sind in der beigefügten Abbildung (s.u.) dargestellt. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung Parchim kann es zu einem höheren Lärmpegel kommen.



Die mit der Umgehungsstraße verbundenen höheren Lärmwerte werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens näher untersucht. Es ist zurzeit nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte für Gewerbegebiete überschritten werden. Eventuell dennoch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wären vom Straßenbauamt vorzunehmen, da der Bebauungsplan vor dem Planfeststellungsbeschluss in Kraft treten wird.

Weitere abwägungsrelevante Belange sind daher nicht zu berücksichtigen.

### **Belange der Landwirtschaft**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg macht auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche aufmerksam.

Der Bebauungsplan trifft konkrete Festsetzungen zur zukünftigen Nutzung basierend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung entschieden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. In das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan waren die TÖB, auch das StALU, einbezogen. Da sich die Anregungen des StALU auf Grundlage der beabsichtigten Planung beziehen, wird folglich auf die Abwägung im Rahmen des Verfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Parchim verwiesen.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Gewerbegebiete auf der anderen Seite, hat die Stadt Parchim in der Summe aller Belange der Entwicklung der Gewerbegebiete das höhere Gewicht beigemessen. Dabei hat sie in die Abwägung eingestellt, dass ein öffentliches Interesse an der Entwicklung des Gewerbegebietes besteht und mit der Realisierung der Flächen positive Effekte auf die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde und den der Flächen positive Effekte auf

die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde und den örtlichen Arbeitsmarkt erwartet werden. Da im Stadtgebiet keine Innenentwicklungspotenziale für die vorgesehene gewerbliche Nutzung vorhanden sind, ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die beabsichtigte behutsame gewerbliche Entwicklung notwendig. Darüber hinaus besteht in der Stadt Parchim ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen, insbesondere für ortsansässige Betriebe. Durch die Angliederung der gewerblichen Flächen an den vorhandenen Gewerbe- und Industriestandort wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche gegenüber einem alternativen Standort an anderer Stelle im Gemeinde/Stadtgebiet deutlich begrenzt. Insofern wird die Planung der Anforderung mit Grund und Boden sparsam umzugehen und u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen im notwendigen Umfang umzunutzen gerecht.

## 12. HINWEISE

1. Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V hat hingewiesen, dass vor der Errichtung der baulicher Anlagen mit der maximal zulässigen Höhe von 25,0 Meter ü. Bezugspunkt eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen ist.
2. Weiterhin wird auf § 18 a Luftverkehrsgesetz hingewiesen. „Danach dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen, sowohl zivile als auch militärische Anlagen, gestört werden können. Eine genaue Bewertung der einzelnen Bauvorhaben erfolgt zu gegebener Zeit bei Vorlage eines Bauantrages. Ich bitte Sie, die der Luftfahrtbehörde einzureichenden Unterlagen entsprechend dem beigefügten Merkblatt aufzubereiten.“
3. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmal bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V)
4. Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV von dem zuständigen StALU anzuordnen.
5. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten.
6. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises anzuzeigen.

7. Der gesetzliche Biotopschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V bleibt unberührt. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten sowie von jeglicher Bearbeitung freizuhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen.

### **Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

#### **Baufeldräumung:**

Die Baufeldräumung mit ihren zerstörenden Eingriffen in Vegetationsbestände soll bezüglich der Zauneidechse von Ende September bis Oktober erfolgen. In Verbindung mit einem vorherigen Umsetzen in ungefährdete, für die Art geeignete Ersatzhabitate und einer mobilen Sperrzäunung am Baufeldrand ist auch eine Baufeldräumung von Mai bis September möglich. Eine derartige Maßnahme bedarf der Genehmigung durch die Naturschutzbehörde. Für Acker- und Gebäudeflächen gelten diese Einschränkungen nicht.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/ Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (März – August) der Arten erfolgen.

Falls innerhalb der Brutzeit die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesehen werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die Naturschutzbehörde zu stellen. Die Bescheidung der Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen maßgeblich.

#### **Abriss- oder Fällarbeiten:**

Rechtzeitig vor Fällung bzw. Abriss oder Umbau sind betroffene Bäume bzw. Gebäudeteile fachgutachterlich auf Fledermaus- und Brutvogelvorkommen zu untersuchen. Bei Vorkommen bedürfen Fäll- bzw. Abriss- oder Umbaumaßnahmen der Genehmigung durch die Naturschutzbehörde. Das Fledermausquartier- und Vogelbrutvorkommen der zu fällenden Bestandsbäume oder abzureißenden Gebäudeteile und das entsprechend daraus resultierende Kompensationserfordernis sind gemäß u.g. Vorgaben zu ermitteln.

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Baumfällungen haben innerhalb des gemäß BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober bis Ende Februar) mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Dabei ist ein möglichst früher Fälltermin bereits Anfang Oktober anzustreben.

Bei Fledermausvorkommen hat die Vornahme der Gebäude- Abrissarbeiten vorzugsweise in den ersten beiden Maidekaden oder von Mitte August bis Ende September mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Vorbereitend zu den Abrissarbeiten sollten alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) per Hand entfernt werden um eine Verletzung von Tieren durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.

Bei Vorkommen von Brutvogelnistplätzen hat die Durchführung der Fäll-, Abriss- oder Umbauarbeiten außerhalb der Brutzeit (März– August) zu erfolgen.

#### **Umfang erforderlicher artenschutzbezogener Maßnahmen:**

Potenzielle Fledermaus- Baumquartiere sind im Verhältnis 1:1 durch für die Art geeignete Fledermauskästen zu ersetzen. Tatsächliche aktuell oder ehemals genutzte Baumquartiere sind im Verhältnis 1:3 durch geeignete dauerhafte Fledermauskästen (Holzbeton) auszu-

gleichem.

Bei Gebäuden sind vorhandene Quartiere im Verhältnis von 1:1 durch Schaffung von künstlich geeigneten Gebäudequartieren im Plangebiet oder an umliegenden Gebäuden zu ersetzen. Sollte dies nicht möglich sein ist ggf. alternativ auch das Anbringen von Fledermauskästen an umliegenden Gehölzen im Verhältnis von 1:3 möglich. Diese Vorgehensweise bedarf im Einzelfall der Zustimmung der Naturschutzbehörde.

Baum- und Gebäudevogelbruthöhlen sind im Verhältnis 1:2 durch für die jeweilige Art geeignete Nistkästen auszugleichen.

Die Rauchschnalbe benötigt Nistplätze auf bzw. an Balken, anderen festen Unterlagen oder unter Dächern, in Gebäuden oder Unterständen/ Schleppdächern mit freier Anflugmöglichkeit. Als Ersatz für betroffene Nistplätze sind handelsübliche Nisthilfen für die Art im Verhältnis 1:2 in entsprechend geeigneten Gebäudeplätzen anzubringen.

Alle Ersatzquartiere, Nistkästen oder Nisthilfen müssen vor Umsetzung der Fäll- oder Abrissmaßnahmen funktionsfähig angebracht werden.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

▪ Geltungsbereich des Bebauungsplanes	15,9 ha
▪ Gewerbegebiet	ca. 11,7 ha
davon: GE 1	ca. 4,1 ha
GE 2	ca. 3,8 ha
GE 3	ca. 1,0 ha
GE 4	ca. 2,8 ha
▪ Verkehrsflächen	ca. 1,5 ha
▪ Grünflächen	ca. 2,0 ha
▪ Waldflächen	ca. 0,5 ha
▪ Flächen für Abwasserbeseitigung (RRB)	ca. 0,2 ha