

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplanes Nr. 41 „Vietingshof Nord“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2014 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine zusammenfassende Erklärung erstellt, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Vietingshof Nord“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung westlich des Juri-Gagarin-Ringes (gemäß der Zielsetzung des gültigen Flächennutzungsplanes) geschaffen worden. Für bereits ansässige Firmen sollen innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten für Erweiterungen, für neu gegründete sowie ausgegründete Firmen sollen Möglichkeiten der Ansiedlung geschaffen werden. Es besteht das Ziel, mit dem Bebauungsplan die Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes umzusetzen.

Im Plangebiet werden eine Fläche für Gewerbe mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 sowie öffentliche Erschließungsmaßnahmen ausgewiesen. Der ca. 15,7 ha große Geltungsbereich umfasst neben den gewerblichen Bauflächen auch die Fläche eines im Südosten gelegenen geschützten Biotops sowie eine Waldfläche im Norden. Für diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan systematisch bewertet. Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden von der Stadt Parchim in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt. Diese basieren auf vorhandenen Planungsgrundlagen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg, dem Flächennutzungsplan der Stadt Parchim sowie Informationen aus ergänzend erarbeiteten Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung, Geotechnischer Bericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen der Bauleitplanung nicht veranlasst.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V vorgenommen, die in der Anlage zum Umweltbericht dokumentiert ist.

Aus dem Charakter des Bebauungsplans als Angebotsplanung ergibt sich, dass im Rahmen der Bauleitplanung nicht alle denkbaren Umweltauswirkungen spezifischer Betriebsansiedlungen im Plangebiet geprüft werden können. Das betrifft den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Art und Umfang von Emissionen als auch die Anwendung artenschutzrechtlicher Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Auf die wasser- bzw. immissionsschutzrechtliche Prüfung der Betriebe und Anlagen, die im

Rahmen nachgeordneter Zulassungsverfahren erfolgt, wird hingewiesen.

Bezüglich Lärm werden im Bebauungsplan verbindliche baugebiets- und sektorenbezogene Vorgaben für maximal zulässige Emissionskontingente gemacht.

Bezüglich des Artenschutzes erfolgte im Umweltbericht eine Prüfung, ob bei Planumsetzung voraussichtlich artenschutzrechtliche Verbote berührt sind. Es wurden entsprechende Vorgaben und Hinweise erarbeitet und auf die Planzeichnung übernommen, wie bei der Planumsetzung artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden sind.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Zerstörung von Acker-, Rasen, Ruderalflur- und Siedlungsgehölzbiotopen und der Bodenversiegelung voraussichtlich zu mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens. In Verbindung mit den Eingriffen in den Boden entstehen zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung und Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die umfangreiche Versiegelung und die Zulässigkeit von Gebäuden bis zu einer Höhe von 12 m, im Baugebiet GE2 bis 25 m entstehen darüber hinaus Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dabei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund benachbarter Gewerbeflächen bereits gleichartige Vorbelastungen bestehen und es sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche handelt. Somit ist die Funktionseignung für das Schutzgut Landschaftsbild bereits im Bestand gering. Es kommt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V vorgenommen, die in der Anlage zum Umweltbericht dokumentiert ist.

Schutzgebiete

Nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope werden durch den Plan nicht zerstört oder beeinträchtigt. Zu entsprechenden Biotopen wird ein Bauabstand von 15-30 m eingehalten. Ein nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützter Baum liegt innerhalb eines geplanten Baugebietes und muss gefällt werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Von den europarechtlich geschützten Tierarten kommen im Plangebiet Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse vor. Vorkommen des Laubfroschs in umgebenden Gehölzen sind nicht ausgeschlossen. Die Art ist dadurch aber nicht direkt betroffen. Bei der Zauneidechse besteht die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Individuen, so dass bei Baumaßnahmen entsprechende Schutzvorkehrungen (Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung, Schutzzäune) zu treffen sind.

Im Hinblick auf die Betroffenheit von Fledermäusen erfolgte eine Potenzialabschätzung. Ebenso kann der Umfang der Betroffenheit von Brutvögeln über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum der Planumsetzung nicht mit Sicherheit vorausbestimmt werden. Deshalb sind die Hinweise zur Vorabuntersuchung betroffener Bäume und Gebäudeteile zur tatsächlichen eingriffsbezogenen Feststellung vorkommender europarechtlich geschützter Arten sowie die genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen.

Fledermäuse sowie höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten können beim Abriss oder Umbau von Gebäuden oder bei künftigen Baumfällungen betroffen sein. Dementsprechend enthält der Umweltbericht Vorgaben zu notwendigen Voruntersuchungen, Schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungsstätten bei Vorhabenumsetzungen im Plangebiet.

Zum Schutz von frei auf Ackerflächen, in Gehölzen, in Krautfluren oder auf anderen Flächen im Plangebiet brütenden Vögeln vor Verletzung oder Tötung bzw. der Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten sind Bauzeitenregelungen vorzusehen. Ein dauerhaftes Umsetzungshindernis für den B-Plan oder die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen

Befreiungen ergibt sich aus der Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht.

Im Zuge der Umsetzung von Einzelvorhaben (Anlagen- und Betriebsgenehmigung) sind die artenschutzrechtlichen Belange allerdings nochmals zu prüfen und ggf. zusätzliche Maßnahmen zu entwickeln.

Eine Prüfung der Voraussetzungen für artenschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Einbindung in das Ortsbild und Grünkonzept

Zur Gestaltung der Erschließungsflächen werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen hinsichtlich Anzahl, Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; sie gewährleisten eine anspruchsvolle Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums.

Immissionen

Durch eine zusätzliche gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich kann es in der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes zu einer Erhöhung typischer Immissionsparameter wie Lärm, Staub oder Geruch kommen. Bezüglich Lärmemissionen wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung sektorenbezogene Emissionskontingente für die Baugebiete festgesetzt. Dadurch wird die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung sichergestellt. Darüber hinaus werden durch Verkehrsgeräusche auf dem Juri-Gagarin-Ring und der Ziegendorfer Chaussee die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bereits im Bestand überschritten. Durch die Planung würde eine weitere geringe Erhöhung eintreten. Deshalb wird im Zusammenhang mit dem Anschluss der Planstraße durch die Schallgutachterin die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf dem Juri-Gagarin-Ring auf 30 km/h empfohlen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand eine öffentliche Veranstaltung am 08.09.2009 statt. 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.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die Behandlung der gemachten Äußerungen und Erörterungen ist der Abwägung zu entnehmen.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurde der Plan überarbeitet und eine vereinfachte Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.07.2014 bis 31.07.2014 durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der vereinfachten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann mit 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.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und der Stadtvertretung mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. 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.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen und Bedenken geäußert. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

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 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 ist in Teil B – Text – folgende Festsetzung aufgenommen worden:

„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 m² 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 darauf 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. Um auf das Problem eventueller Bauhöhenbeschränkungen aufmerksam zu machen, sind in der Begründung - HINWEISE - entsprechende Ausführungen ergänzt worden. Im Bebauungsplan wird 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. 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.

Belange der Landwirtschaft

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

Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange wurde der Plan überarbeitet und eine vereinfachte Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Planungsalternativen

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeits-

beteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten, insbesondere solche mit geringeren Umweltauswirkungen nicht bestehen.

Bei der Alternativenprüfung wurden folgende Aspekte bereits berücksichtigt:

Flächengröße: Durch die Festsetzung von gewerblichen Baugebieten mit einer Größe von zusammen ca. 11,7 ha sowie durch die Anlage der Planstraße erfolgt eine möglichst effiziente Ausnutzung der durch den FNP vor Ort vorgesehenen Flächenressourcen für gewerbliche Nutzungen.

Die Festsetzung von GRZ von 0,6 bzw. 0,8 und von Bauhöhen bis 12 m, in GE2 bis 25 m, ermöglicht den Bau größerer gewerblicher Baukörper (Hallen), so dass ein entsprechendes Angebot multifunktionaler Gewerbeflächen vorgehalten werden kann. Restriktivere Festsetzungen würden letztlich zu größerem Baulandbedarf führen. Durch den hohen Versiegelungsgrad kommt es andererseits zu entsprechenden Biotop- und Bodenverlusten und zu einem hohen Anfall an Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen. Die Biotop- und Bodenverluste müssen überwiegend extern kompensiert werden. Für die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens eine besondere Einrichtung geschaffen. Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Lage des Baugebietes: Das geplante Baugebiet ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Parchim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Auf der Fläche herrschen Biotope mit vergleichsweise geringem Biotopwert (Ackerland, bestehende Siedlungsfläche) vor und im Umland sind bereits gewerbliche Nutzungen als Vorbelastung vorhanden, so dass keine besondere Eingriffsschwere besteht.

Zu empfindlichen Randbiotopen werden mit 15-30 m ausreichend große Bauabstände eingehalten.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Fazit:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Vietingshof Nord“ wird die Bebauungsstruktur innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sinnvoll und ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen ergänzt.

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente kam die Stadt Parchim zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Ziel, am Standort westlich des Juri-Gagarin-Ringes der Fortentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung Vorrang eingeräumt werden soll und hat am 05.11.2014 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 41 „Vietingshof Nord“ gefasst. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.41 ist mit Ablauf des 15.11.2014 in Kraft getreten.

Bernd Rolly

Parchim, November 2014

Der Bürgermeister