

TEIL II

Umweltbericht

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

Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ im Ortsteil Neuhof der Stadt Parchim

Stand:

(März 2022)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Beschreibung der Planung	2
2.1	Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes	2
2.2	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan.....	3
2.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
2.4	Methodik der Umweltprüfung	5
2.4.1	Räumliche Abgrenzung	5
2.4.2	Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden	6
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	7
3.1	Standort des Vorhabens.....	7
3.2	Schutzgüter	8
3.2.1	Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	8
3.2.2	Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen	10
3.2.3	Grund- und Oberflächenwasser	11
3.2.4	Klima und Luft.....	11
3.2.5	Landschaftsbild	12
3.2.6	Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	12
3.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	12
3.2.8	Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen	12
3.2.9	Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	13
3.3	Gebiete von besonderer Bedeutung	13
4.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
4.1	Wirkfaktoren	16
4.2	Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen	17
4.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	21
4.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	24

5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	24
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
5.2	Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände	25
5.3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
5.4	Planungsaussagen	26
6.	Zusätzliche Angaben	27
6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung.....	27
6.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	27
6.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen	27
6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
Anlagen	29
Fachgutachten:		
	<ul style="list-style-type: none">• Artenschutzbeitrag (AFB)• Begehungsbericht. Betriebsgelände am Standort Parchim OT Neuhof, LK Ludwigslust-Parchim	

1. Einleitung

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB). Die Bauleitpläne sind dabei den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Neuhof I“ im Ortsteil Neuhof der Stadt Parchim durchgeführten Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar und wird daher im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne der neuen städtebaulichen Ziele geändert.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Zielstellung

Die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Parchim erfolgt mit dem Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung zu schaffen, wobei die gewerbliche Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. gewerbliche Unternehmen beschränkt bleibt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Künftig soll das Plangebiet vordergründig als Standort eines Online-Handels genutzt werden. Das Kerngeschäft des Vorhabenträgers sieht den Verkauf von Arbeitsschutzprodukten vor, der online über diverse Plattformen und eigene Webshops erfolgen soll. Die vorhandenen Lagerhallen sollen zum gewerblichen Einlagern der zu vermarktenden Produkte genutzt werden. Darüber hinaus erfolgt das Kommissionieren von Waren, das Verpacken und Vorbereiten für den Versand, einschließlich An- und Abtransport der Waren. Auch die Vermietung von Lagerflächen, Büro- und Geschäftsräumlichkeiten sowie auch die Um- bzw. Weiternutzung des auf dem Gelände vorhandenen Garagengebäudes und des Werkstattgebäudes soll darüber hinaus ermöglicht werden.

Die Stadt Parchim unterstreicht mit den Planungen ihre Bedeutung als Gewerbestandort. Gleichzeitig werden bereits vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. In jüngster Vergangenheit hat der Versandhandel aufgrund besonderer Bedingungen gesamtwirtschaftlich grundlegend an Bedeutung gewonnen. Diese Handelsform hat einen sehr weiten Einzugsbereich und betrifft das Gebiet der Stadt Parchim nicht ausschließlich. Dem Versandhandel wird durch diesen Bebauungsplan daher Vorschub geleistet.

Stadtnahe, ländliche Räume stabilisieren und integrieren, Bereitstellung von Handels- und Gewerbeflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Branchen, hohe eigene Identität des Gewerbes stärken, sind wichtige Entwicklungsziele der Stadt Parchim (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Parchim; ISEK 2015).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ermittlung und Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und einer sich daraus ergebenden maßvollen bestandsorientierten Entwicklung.

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

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

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

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

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

In der folgenden Übersicht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art der baulichen Nutzung	Standort (Lage und bisherige Nutzung)	Umfang / Fläche (ha)	
		gesamt	Max. vorgesehene Neuversiegelung (GRZ 0,8)
Gewerbegebiet eingeschränkt	zwischen der Bundesstraße B 321 im Westen, Wohnbebauung im Norden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Süden, ehemals landwirtschaftlicher Betrieb	ca. 1 ha	keine

2.2 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [GGB-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

2.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundlage der Planung zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Parchim sind die erneute gewerbliche Nutzung der leer stehenden Bebauung, wobei die gewerbliche Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. gewerbliche Unternehmen beschränkt bleibt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es werden bereits vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Somit wird sich auf die Verdichtung und Entwicklung dieses bestehenden Gebietes konzentriert. Damit wurde ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund gestellt (Reduzierung des Grades zusätzlicher Freiflächenneuersiegelung und der Freiraumbeeinträchtigung).

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.

Bauflächen auf denen die mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ der Stadt Parchim angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu verwirklichen wären, stehen im Stadtgebiet Parchim nicht vergleichbar zur Verfügung. Die mit der Planung verbundene Verfestigung des Außenbereichsstandortes wurde einer Alternativprüfung unterzogen und beinhaltet im Wesentlichen die Betrachtung von Standortalternativen, Konzeptalternativen, Verfahrensalternativen, sowie der Null-Alternative.

Grundprinzip ist der sparsame und schonende Umgang von Grund und Boden nach § 1a BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für die Vorhaben geeignete Alternativstandorte, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Die Neuausweisung auf bisher unbebauten Flächen in der freien Landschaft kommt somit, dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip nach § 1a BauGB folgend, nicht weiter in Betracht. Anderweitige Standortmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen in Anbetracht der Verfügbarkeit der Grundstücke sowie der bereits vorhandenen günstigen Erschließungssituation nicht.

Konzeptionell sind die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 52 angestrebt werden und denen der Bestand, die Entwicklungsabsichten und Entwicklungserfordernisse des vorhandenen Betriebsstandortes für die Stadt Parchim nachvollziehbar. Bei der Planung sind die weiteren Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung so gewählt worden, dass sie den im Plangebiet zulässigen Betrieben die mittelfristige Weiterentwicklung auch gemäß den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen ermöglichen.

Verfahrensalternativen bezeichnen technische Eigenschaften der Realisierung einer Planung, hier ausgerichtet insbesondere auf die Verhinderung von Schall-Emissionen, deren Möglichkeiten durch die Verwendung von Technologien und Verfahren gemäß dem Stand der Technik ausgeschöpft werden sowie der Rentabilität der technischen Einrichtungen.

Untersuchungsgegenstand der Null-Alternative ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. Die Null-Alternative wurde bei der Betrachtung einbezogen, kommt jedoch als Lösungsmöglichkeit bzw. Alternative nicht in Betracht, da das durch die Planung verfolgte Ziel bei Nichtdurchführung der Planung nicht erreicht werden kann und der vorhandene Gebäudebestand ungenutzt bliebe.

Insgesamt kann die Vermeidung sowie der Ausgleich und Ersatz voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß der Eingriffsregelung nach der Naturschutzgesetzgebung standort- und vorhabenbezogen am ausgewiesenen Planstandort und auf geeigneten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches sichergestellt werden. Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung, sodass zusätzliche Flächenneuversiegelungen mit der Planung nicht vorbereitet werden. Mit dem Ziel der landschaftsästhetischen Aufwertung des zukünftigen Plangebietes werden die Bauflächen säumende Gestaltungsmaßnahmen festgelegt, die die Entwicklung von Grünflächen auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation beinhalten und auch den Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes gewährleisten.

2.4 Methodik der Umweltprüfung

2.4.1 Räumliche Abgrenzung

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

2.4.2 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes – NatSchAG M-V - (in der zurzeit gültigen Fassung) unter Verwendung der methodischen Vorgaben der Neufassung zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018).

Darüber hinaus wurden die folgenden Bewertungsmaßstäbe beachtet:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB;
- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Baupläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz;
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB;
- die Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB;
- artenschutzrechtliche Belange im Sinne der §§ 44 und 45 des BNatSchG;
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung einschließlich der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1a Abs. 4 BauGB;

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Parchim sind keine erheblich nachteiligen ferngetragenen Emissionen verbunden.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Standort des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

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

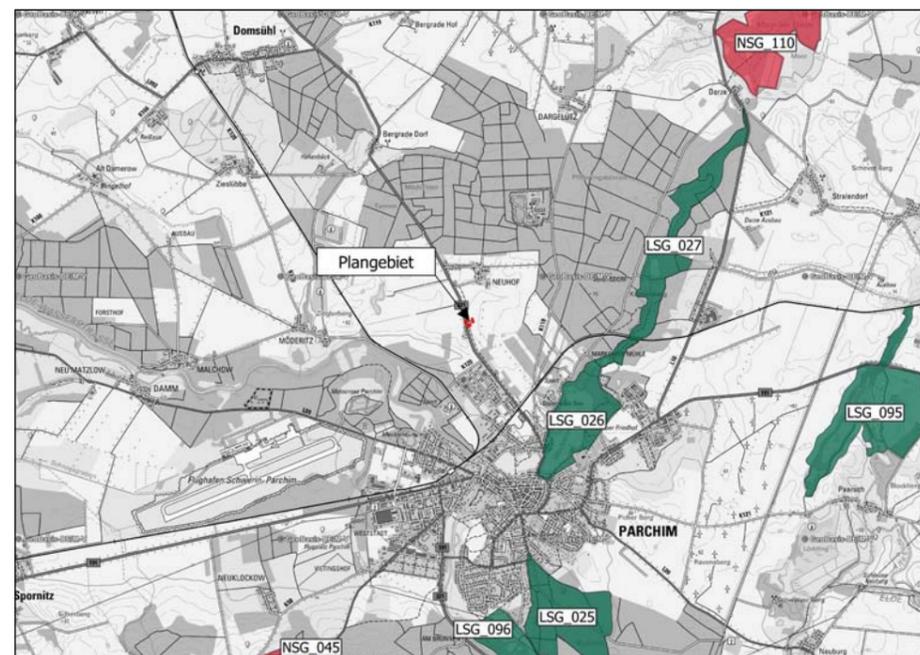
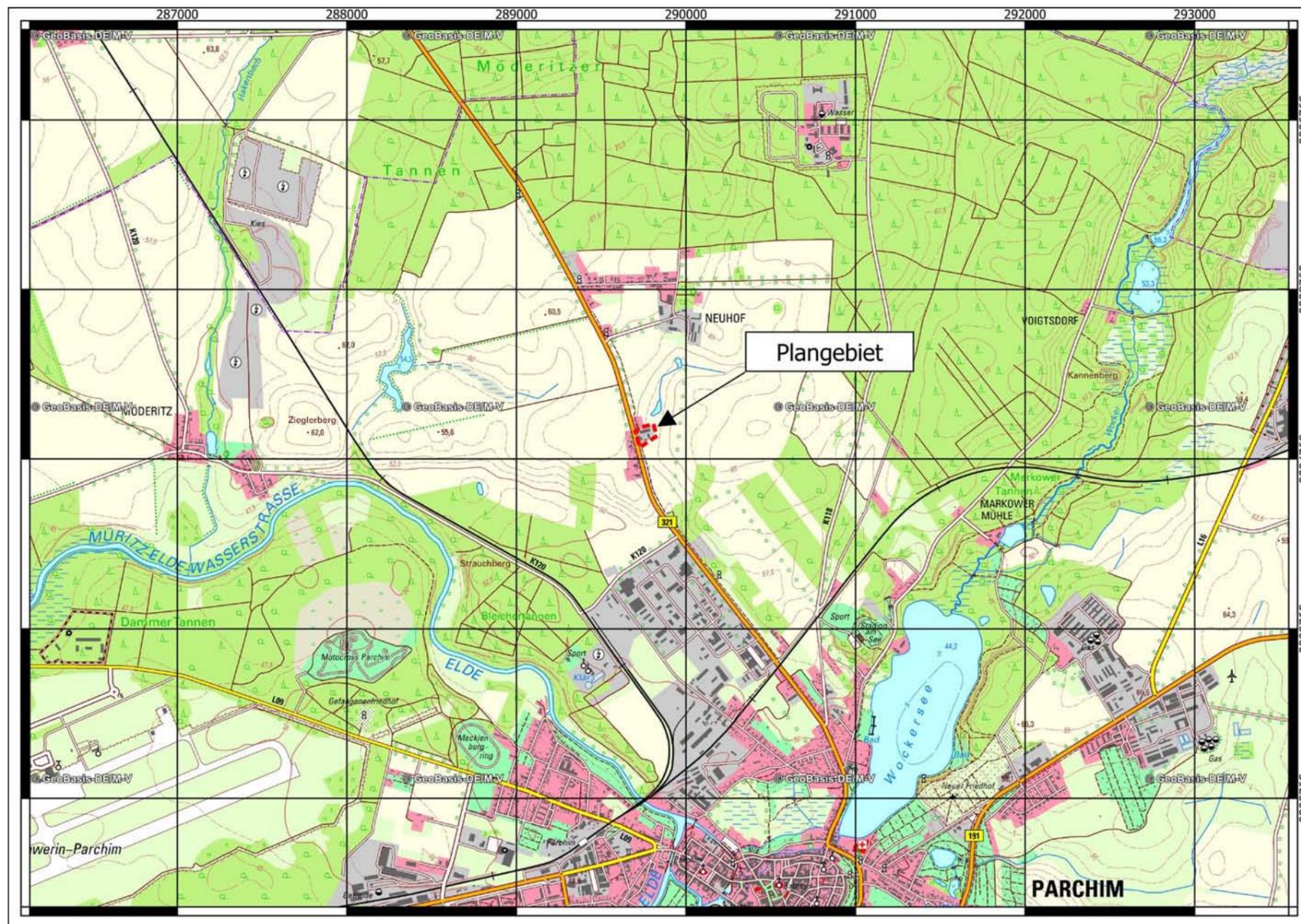
Charakter bestimmend sind die jungen Linden in Doppelreihe gepflanzt im Zentrum der Betriebsfläche (Bäume 1 - 8) und die stärkeren Eschen an der Bundesstraße (Bäume 12 und 13). Bemerkenswert ist eine Süß-Kirsche mit BHD ca. 75-80 cm (Baum Nr. 9).

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

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

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

- nachfolgend enthalten:
Karte 1 – Übersichtskarte



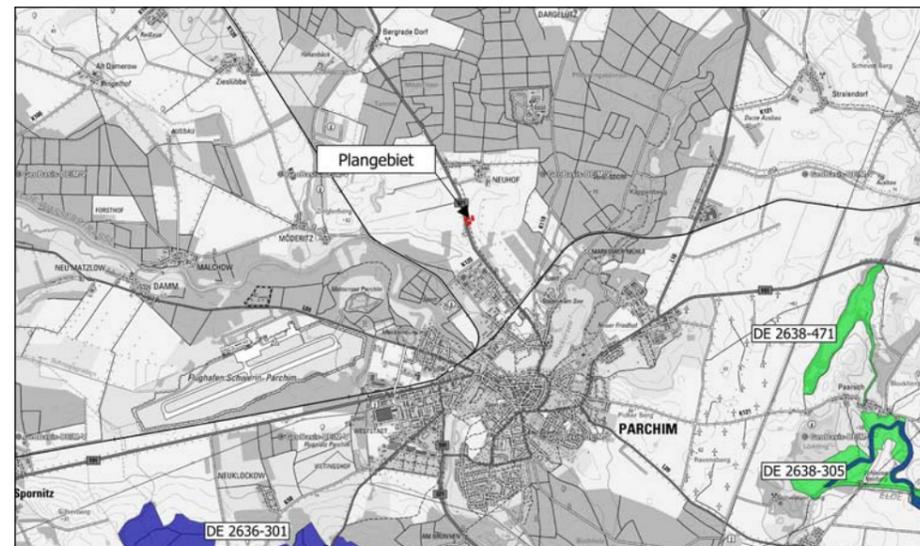
Auszug aus dem Kartenportal des LUNG (intern. und nat. Schutzgebiete), ohne Maßstab

Nächstgelegene Landschaftsschutzgebiete

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

Nächstgelegene Naturschutzgebiete

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



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

Nächstgelegene GGB- und EU-Vogelschutzgebiete

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

Legende



Karte 1
Übersichtskarte

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume

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

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

Die Ergebnisse der Erfassungen sind im Begehungsbericht -Anlage 7 (siehe Anlage) dokumentiert.

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

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

Die räumliche Ausdehnung der UR ist auf den Karten 1 und 2 des Begehungsberichtes ersichtlich (s. Anlage).

Flora/Biotope

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

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

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

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

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

- nachfolgend enthalten:
Tabelle 1 – Höherwertige Biotopstrukturen im Untersuchungsraum

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

Tab. 1: Höherwertige Biotopstrukturen im Untersuchungsraum

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

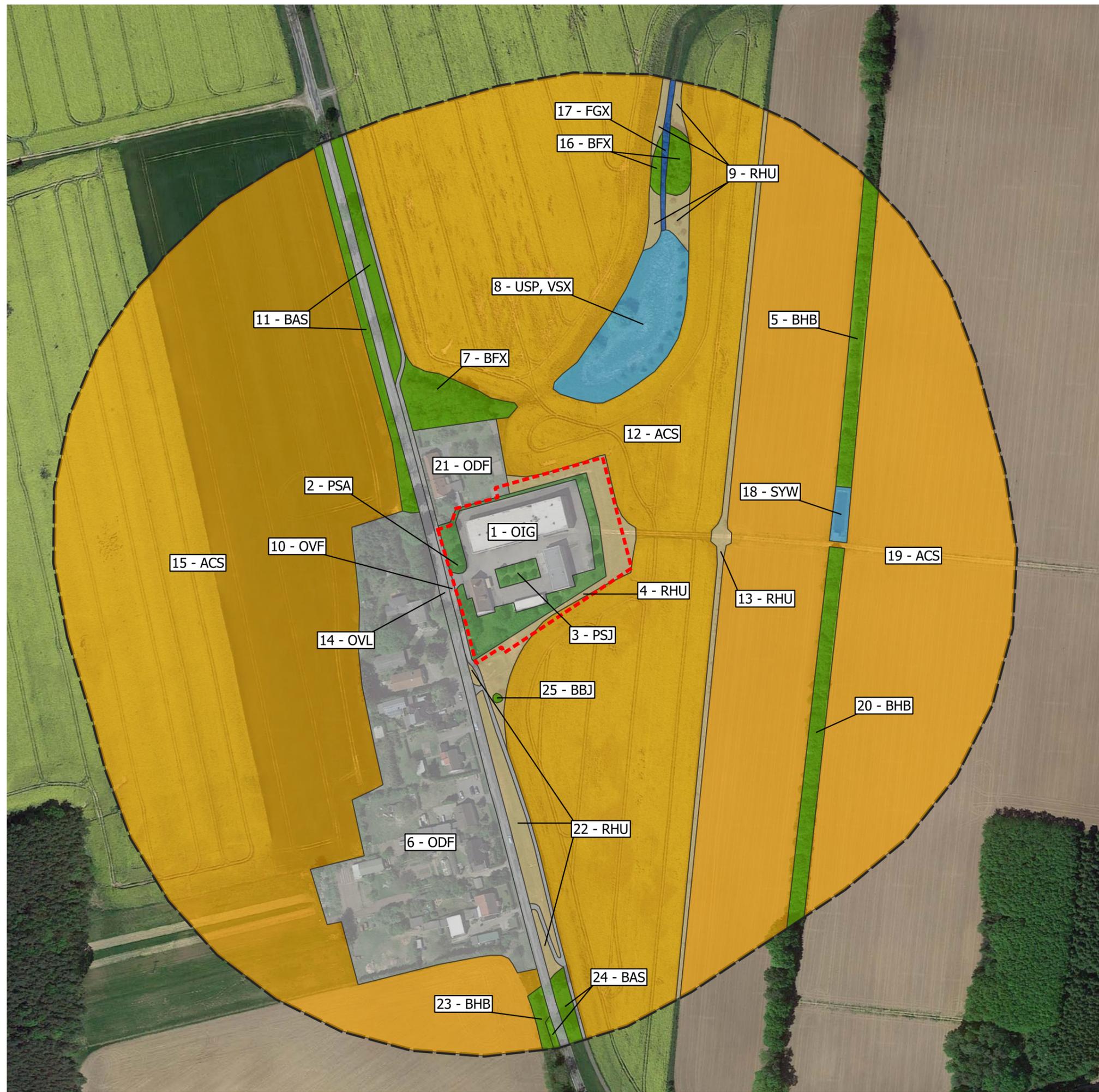
19, 20 geschütztes Biotop nach §§ 19-20 NatSchAG M-V

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

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

Das geplante Vorhaben mindert die verbleibenden Funktionen der Biotope im Plangebiet als Habitat/Lebensraum insgesamt nicht.

- nachfolgend enthalten:
Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen



Legende

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



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

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

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

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

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

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

Fauna

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

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

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

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

Weitere relevante Habitate sind nicht festgestellt worden.

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

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

Biologische Vielfalt

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

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

3.2.2 Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen

Naturraum

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

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

Die Landschaft um das Plangebiet ist wesentlich geprägt durch die umschließenden Waldungen der Möderitzer und Markower Tannen im Norden und Osten sowie der Bleichertannen im Süd-Südwesten. Das Umfeld von Neuhof und Neuhofer Weiche ist wie eine überdimensionale Lichtung anzusehen, deren Areal von Ackerflächen eingenommen wird. Die Äcker sind von einigen linearen und flächigen Gehölzen strukturiert. Das Geländeniveau im Plangebiet liegt zwischen ca. 55 m über NHN.

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

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

3.2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet kommen keine natürlichen oder naturnahen Fließgewässer vor.

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

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

Der UR befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

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

3.2.4 Klima und Luft

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

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

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

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

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

3.2.5 Landschaftsbild

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

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

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

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

3.2.6 Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

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

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

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

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

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

3.2.8 Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen

Eine generelle Vorbelastung der Landschaftspotentiale Boden, Klima, Wasser und Flora/Fauna ist durch anthropogene Beeinflussung gegeben. In erster Linie betrifft das den bestehenden Betriebsstandort als

auch die von den Straßenverkehrseinrichtungen und der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Ackerflächen ausgehenden Belastungen.

Das Erscheinungsbild der ursprünglichen Naturlandschaft hat sich durch die anthropogene Einflussnahme deutlich gewandelt. Auf den Ackerflächen erfolgt eine Bewirtschaftung oft auf intensive Weise, wodurch die naturräumliche Vielfalt verringert wurde. Vernetzende, landschaftstrukturierende Einzelgehölze, Gehölzgruppen und Hecken sind stellenweise verloren gegangen, was neben einer Verringerung des Landschaftsbildwertes auch zu einer Verminderung der Artenbreite führte.

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

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

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

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

3.2.9 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

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

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

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

3.3 Gebiete von besonderer Bedeutung

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

NATURA 2000-Gebiete

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

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

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

Geschützte Biotope

Plangebiet

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

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

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

Nr. in Karte (grün)	Baumart		BHD [cm]	KD [m]	Stk.	§
	lat.	deut.				
1	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20	6	1	
2	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	17-18	5	1	
3	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	15	5	1	
4	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	18-20	6	1	
5	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	19-21	6	1	
6	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	15-16	5	1	
7	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	16-17	5	1	
8	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-22	6	1	
9	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süss-Kirsche	75-80	11	1	
10	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süss-Kirsche	37-39	8	1	
11	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süss-Kirsche	28	8	1	
12	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	70-73	9	1	18
13	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	55-57	9	1	18
14	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	27-28	7	1	
15	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	30-31	8	1	
16	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	25-26	8	1	
17	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	22-24	7	1	
18	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	32	7	1	18
19	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	45	8	1	18
20	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20	7	1	
21	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	28-29	6	1	
22	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süss-Kirsche	25-27	6	1	
23	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	25-27	6	1	
24	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	29-30	7	1	

25	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	22-24		1	
26	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	28-29	7	1	
27	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	28-29	7	1	

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

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

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

Auszug aus NatSchAG M-V:

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

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Dementsprechend wurden von den insgesamt im Plangebiet aufgenommenen 27 Bäumen 23 Bäume (Winter- und Sommerlinden, Gewöhnliche Esche, Wallnuss) zum Erhalt festgesetzt. Ausgenommen von den Schutzbestimmungen sind zwar vier Obstgehölze (Süß-Kirsche), die jedoch unter Beachtung des naturschutzfachlichen Vermeidungsprinzips ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden. Der Baumbestand wird von den zukünftig zu entwickelnden Grünflächen soweit eingefasst, dass dessen Beeinträchtigung im Zuge zulässiger Nutzung bzw. Bebauung auszuschließen ist. Die Fällung von Bäumen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Weitere außerhalb des Plangebietes gesetzlich geschützte Biotope werden nicht beeinträchtigt.

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

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete

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

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

4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.1 Wirkfaktoren

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

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

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

Mensch

- Lärmimmissionen, sonstige.

Boden

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

Wasser

- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung.

Luft/Klima

- keine.

Fauna/Flora

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

Landschaftsbild

- Veränderungen des Landschaftsbild(-wert)es.

Kultur- und Sachgüter

- kein.

4.2 Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen

infolge:

a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

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

Optische Störungen

Aus der Anordnung der vorhandenen Gebäude, der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Plangebiet und der im B-Plan formulierten Einschränkung der Gebäudehöhe auf 10,0 m ist ableitbar, dass keine wesentliche Veränderung der bestehenden Gebäudeeffekte bzw. Silhouettenwirkungen zu erwarten sind. Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung.

b) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche/Boden/ Wasser

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

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

Fauna/ biologische Vielfalt/Artenschutz

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

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

Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

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

c) Emissionen/Immissionen

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

Lärmemissionen

Künftig soll das Plangebiet vordergründig als Standort eines Online-Handels genutzt werden. Das Kerngeschäft des Vorhabenträgers sieht den Verkauf von Arbeitsschutzprodukten vor, der online über diverse Plattformen und eigene Webshops erfolgen soll. Die vorhandenen Lagerhallen sollen zum gewerblichen Einlagern der zu vermarktenden Produkte genutzt werden. Darüber hinaus erfolgt das Kommissionieren

von Waren, das Verpacken und Vorbereiten für den Versand, einschließlich An- und Abtransport der Waren. Auch die Vermietung von Lagerflächen, Büro- und Geschäftsräumlichkeiten sowie auch die Um- bzw. Weiternutzung des auf dem Gelände vorhandenen Garagengebäudes und des Werkstattgebäudes soll darüber hinaus ermöglicht werden.

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

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

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

Es sind die Immissionswerte eines Gewerbegebietes maßgebend.

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

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

nicht überschritten werden.

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

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

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

nicht überschritten werden.

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

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

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

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

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

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

Sonstige Immissionen (Abgase aus dem Verkehr)

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

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

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

Die Wirkintensität ist insgesamt als nicht relevant zu beurteilen.

d) Art und Menge der erzeugten Abfälle

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

- Hausmüll, gewerbliche Abfälle

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

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

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

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

Für die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist zu beachten, dass sich einige Gebäude gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.

Für die Löschwasserversorgung stehen außerhalb des Plangebietes in der näheren Umgebung Hydranten mit einem Durchsatz von mindestens 48 m³ pro Stunde zur Verfügung, wie z.B. ein Unterflurhydrant (DN 80, Leistung 56 m³/h) im Gehwegbereich unmittelbar südlich der Zuwegung.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

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

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

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

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

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

f) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

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

g) Auswirkungen auf das Klima

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

4.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Ausmaß der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

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

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

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

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) sind nicht gegeben. Veränderungen des Landschaftsbildes sollen durch entsprechende Festsetzungen minimiert werden. Mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine landschaftsästhetische Aufwertung des Baugebietes.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht relevant.

Beeinträchtigende, dauerhafte Fernwirkungen sind nicht vorhanden.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden bei Einhaltung artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Bewertung der Umweltauswirkungen

In Tabelle 4 - Vorhabenbestandteile und Wirkungen - sind wesentliche Wirkungen, die vom Planvorhaben hervorgerufen werden können, aufgeführt worden.

Eine schutzgutbezogene Übersicht über die Schwere der zu erwartenden Auswirkungen wird in Tabelle 5 - Beziehungen der Vorhaben zu den Schutzgütern - dargestellt. Die potentiellen Auswirkungen sind dabei anhand der beschriebenen Naturraumausstattung und der vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen beurteilt worden.

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

- Nachfolgend enthalten:

Tabelle 4: Vorhabenbestandteile und Wirkungen

Tabelle 5: Beziehungen des Vorhabens zu den Schutzgütern im Wirkbereich

Tab. 4: Vorhabenbestandteile und Wirkungen

Vorhabenbestandteile	Wirkungen												
	– nicht gegeben X relevant												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Zulässige Nutzungen und Bebauungen im Plangebiet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X
Zuwegung, Verkehr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-

- 1 Segmentierung (landschaftlicher) Freiräume
- 2 Vegetationsveränderung oder -beseitigung
- 3 Zerschneidung von Biotopstrukturen
- 4 Zerschneidungseffekte (Faunen)
- 5 Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes
- 6 Offenlegung von Grundwasser
- 7 Beseitigung von Oberflächengewässern
- 8 Veränderung der Gewässermorphologie
- 9 Veränderung von Wasserständen und Fließverhalten
- 10 Fernwirkungen durch Emissionen/Immissionen
- 11 Bodenabtrag/ Bodenverdichtung
- 12 Bodenversiegelung
- 13 Veränderung des Landschaftsbildes

Tab. 5: Beziehungen des Vorhabens zu den Schutzgütern
unter Berücksichtigung kumulierender Wirkungen und der ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes

2. Standort des Vorhabens		1. Merkmale des Vorhabens		
		Anlagenbetrieb		
		Nutzung vorhandener Bebauung	Transport und Verkehr	
Nutzungskriterien	Siedlung	1	1	
	Erholung	0	0	
	landwirtschaftl. Nutzung	0	0	
	forstwirtschaftl. Nutzung	0	0	
	Fischereiwirtsch. Nutzung	0	0	
	sonstige Nutzungen	0	0	
	Verkehr	1	1	
	Ver- und Entsorgung	1	1	
	Kultur- u. Sachgüter	1	0	
Qualitätskriterien	Fläche	0	0	
	Boden	0	0	
	Oberflächenwasser	0	0	
	Grundwasser	0	0	
	Klima	0	0	
	Luft	0	0	
	Pflanzen	Ökologische Vielfalt	0	0
	Tiere		0	0
	Landschaft/Landschaftsbild	1	0	
Schutzkriterien	FFH-Gebiete	0	0	
	EU-Vogelschutzgebiete	0	0	
	NSG	0	0	
	Nationalparke	0	0	
	NP, BSR und LSG	0	0	
	geschützte Biotop	0	0	
	Wasserschutzgebiete	0	0	
	Gebiete mit Qualitätsnormüberschreitung	0	0	
	Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte	0	0	
	Gebiete des Denkmalschutzes, archäol. bedeutsame Landschaften	0	0	
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen				
0	keine Beziehung			
1	eine Beziehung besteht, erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind (unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) nicht zu erwarten			
2	eine Beziehung besteht, die trotz Vermeidung/Verminderung erheblich nachteilig sein kann, Auswirkung jedoch kompensierbar (reversibel)			
3	überschlägig umweltunverträgliche Beziehung, die einen vertiefenden Untersuchungsaufwand und/oder Verfahrens- oder Vorhabenalternativen (anderweitige Lösungsmöglichkeiten) erfordert			
4	umwelt un verträgliche Beziehung, die das Vorhaben (Projekt) von vornherein verbietet			

4.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Allgemein

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen des Artenschutzes

Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) zur Verhinderung von Zugriffstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB – Anlage 1) festgesetzt (Da mit dem geplanten Baugebiet keine Neuversiegelungen und Baumfällungen verbunden sein werden, ist die V_{AFB2} entbehrlich):

- **Maßnahme V_{AFB1} - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln/ Gebäudebrütern**

Es wird eine Besiedlungskontrolle eingesetzt, um eine baubedingte erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe sowie die baubedingte temporäre Gefährdung von Einzelindividuen zu vermeiden.

- **Maßnahme V_{AFB2} - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln**

Sämtliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten für mögliche Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtungen, etc.), die nur ausnahmsweise zulässige Gehölzrodung sowie der Beginn der jeweiligen Baumaßnahme sind außerhalb der Brutsaison von Brutvögeln (§ 39 Abs. 5 BNatSchG - Zeitraum 01.10. bis 01.03.) unter Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung auszuführen.

Außenbauarbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.

Das Maßnahmenblätter V_{AFB1} und V_{AFB2} sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB – Anlage 1) enthalten.

5.2 Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände

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

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig.

Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Gemäß Anlage 5 der HZE betragen bei Industrie- und Gewerbegebieten die Wirkzone I 50 m und die Wirkzone II 200 m.

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

5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme zum Erhalt des Baumbestandes – M1

- Maßnahme M1 mit den Teilflächen M1₁ und M1₂

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche M1 (mit den Teilflächen M1₁ und M1₂) im Flächenumfang von 2.446 m² beinhaltet den festgesetzten Erhalt des gesamten Baumbestandes. Der Erhalt der vorhandenen Bäume (sämtliche nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sowie der vorhandenen Obstgehölze, die diesem Schutzstatus nicht unterliegen) ist dauerhaft sicher zu stellen. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung. Abgehende Bäume sind artgleich durch neue gebietsheimische Bäume (mit Pflanzgut aus der Herkunftsregion Ostdeutsches Tiefland) mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu ersetzen.

Die Fläche ist aus dem Bestand zu entwickeln. Eine regelmäßige Mahd bis zu 5x jährlich ist zulässig. Das Mähgut ist zu beräumen. An der Nord-, Südost- und Ostseite der Fläche sind ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig, wobei das Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Ostdeutsches Tiefland stammen muss.

Neuansaat sind zulässig, wobei ausschließlich Regio-Saatgutmischungen aus der Region Ostdeutsches Tiefland zu verwenden sind.

Gestaltungsmaßnahme – M2

Als Gestaltungsmaßnahme, die keine Kompensationswirkung entfaltet, ist die Maßnahme M2 vorgesehen:

- Maßnahme M2

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche (Maßnahme M2) im Flächenumfang von 2.126 m² beinhaltet eine Gestaltungsmaßnahme, die der landschaftsästhetischen Aufwertung des Baugebietes dient.

Dazu ist:

- die Anpflanzung von 8 Bäumen als Solitärgehölze und
- die Entwicklung von extensiv bewirtschafteten Grünflächen nach Einsaat einer Regio-Saatgutmischung (Ursprungsregion Ostdeutsches Tiefland; Grundmischung Frischwiese)

vorgesehen, um im Zusammenhang mit der Maßnahme M1 den parkartigen Charakter der ausgewiesenen Grünflächen zu erreichen.

Für die Baumpflanzungen werden folgende Arten mit den Qualitätsmerkmalen verwendet:

Bäume (als Solitärgehölze): Winter-Linde, Stiel-Eiche (H. 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm), mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz (mit Pflanzgut aus der Herkunftsregion Ostdeutsches Tiefland). Alternativ können je Großbaum 2 Obstbäume (H. 2xv Stammumfang 10 – 12 cm) gepflanzt werden.

Ein Abstand der Bäume von mehr als 10 m untereinander ist einzuhalten. Wasserhaltende Zuschlagstoffe und ein Wühlmausschutz sind vorzusehen.

Die Fläche ist max. 3x im Jahr ab dem 01. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken (bei einmaliger Mahd Mitte August/Anfang September) mit Abfuhr des Mähgutes.

Nachsaaten ohne Umbruch der Fläche sind zulässig. Im Zeitraum vom 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht erlaubt.

Das Anlegen eines unbefestigten Weges von maximal 3,0 m Breite über die Ostseite der Fläche ist zulässig.

Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Maßnahmenflächen M1 und M2 ist nur ausnahmsweise zulässig, soweit zwingend phytosanitäre Maßnahmen zum Erhalt und der Entwicklung des Pflanzenbestandes erforderlich werden, wie z.B. bei Schädlingsbefall, nach Einwandern gebietsfremder Arten oder Mangelerscheinungen im Pflanzenaufwuchs erkennbar werden.

Pflege und Entwicklung

Die verbindlich vorgesehenen Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 4-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.

Im Rahmen der Gewährleistungspflege von 5 Jahren sind an den neu zu pflanzenden Bäumen fachgerechte Schnittmaßnahmen nach der ZTV-Baumpflege zur Entwicklung der Krone und zur Förderung des Leittriebes durchzuführen.

Schutz des Bodens

Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und auf den Bauflächen im Plangebiet wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.4 Planungsaussagen

Die Grünordnung wird in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ im zeichnerischen Teil (Teil A) und Bestimmungen durch Text (Teil B) geregelt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung

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

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

Zur Bewertung und Analyse der Umweltauswirkungen wurden folgende, in den Anlagen beigefügte Fachgutachten verwendet:

- Anlage 1 – ECO-CERT (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ der Stadt Parchim. Stand: Juli 2021. Karow.
- Anlage 2 – ECO-CERT (2020): Begehungsbericht. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ der Stadt Parchim. Stand: Februar 2020. Karow

6.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

6.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen

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

Die Stadt Parchim sieht darüber hinaus entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, insbesondere um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln:

Art der Maßnahme	Zeitpunkt / Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen V _{AFB1} und V _{AFB2}	Jeweils vor Durchführung von Bauarbeiten an den vorhandenen Gebäuden	Ortsbegehung durch die Stadt Parchim, Ergebnisdokumentation Anzeigepflicht durch Vorhabenträger, Dokumentation der ökologischen Baubetreuung, Ortsbegehung/Kontrolle zur Bauzeitenregelung
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der Nutzung und benachbarten Nutzungen oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch die Stadt Parchim, Ergebnisdokumentation

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde gemäß dem vorgegebenen Inhalt der Anlage 1 zum BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgegeben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen sind berücksichtigt worden.

Im Rahmen der Abwägung der bei den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die umweltrelevanten Anregungen und Hinweise in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst und fortgeschrieben.

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

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden bei Ausführung der Planung nicht ausgelöst.

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

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

Die festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen dienen neben den festgesetzten Maßnahmen des Erhalts und des Schutzes des Baumbestandes der landschaftsästhetischen Aufwertung des Baugebietes.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit dem Bebauungsplan Nr. 52 nicht vorbereitet bzw. finden nicht statt.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am 27.04.2022.

Ausgefertigt am

.....
Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)

Anlagen

Anlage 1 - Artenschutzbeitrag (AFB)

Anlage 2 - Begehungsbericht. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ der Stadt Parchim