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

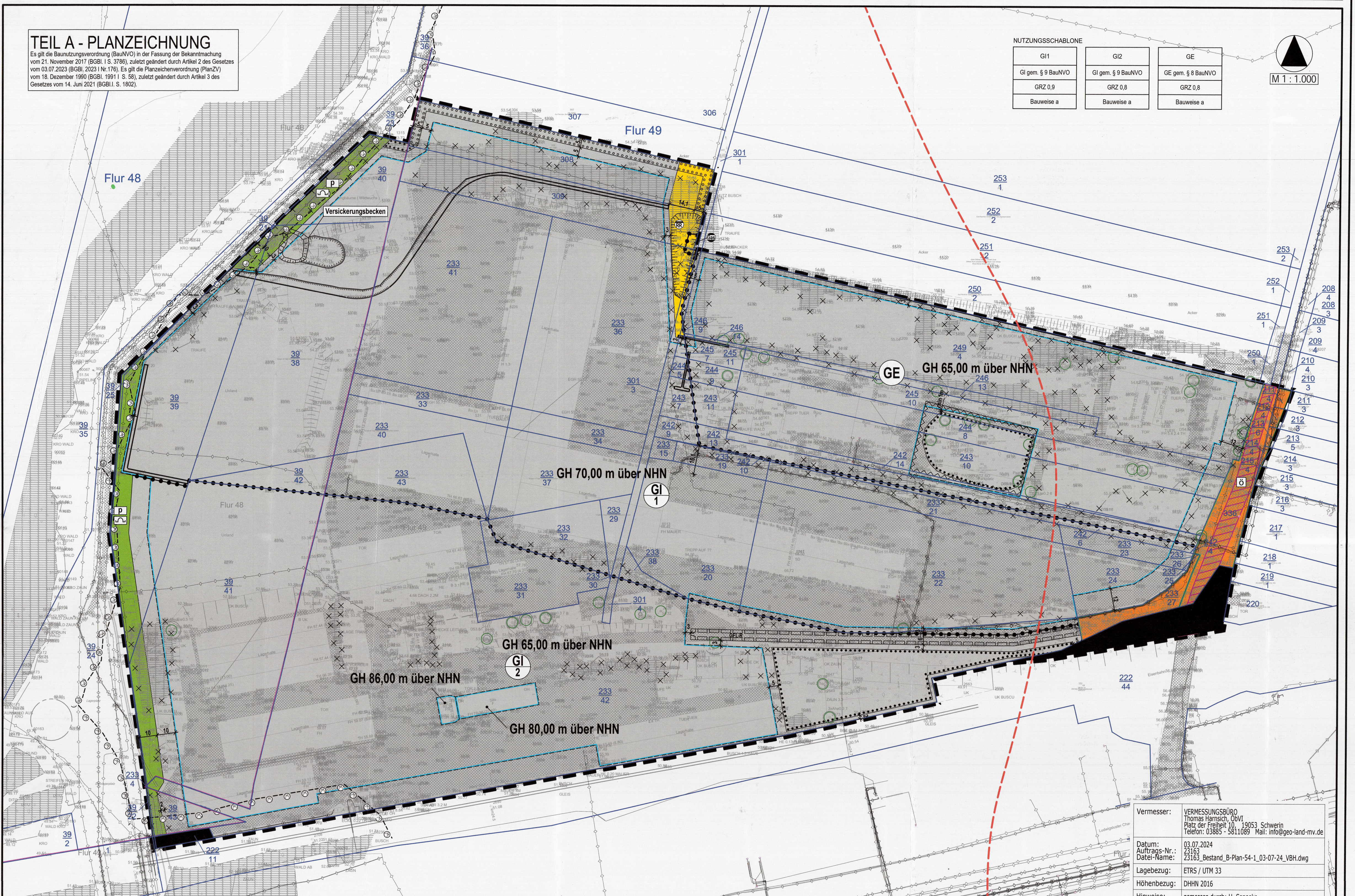
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

NUTZUNGSSCHABLONE

GI1	GI2	GE
GI gem. § 9 BauNVO	GI gem. § 9 BauNVO	GE gem. § 8 BauNVO
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
Bauweise a	Bauweise a	Bauweise a

M 1 : 1.000



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO
Lagebezug:	ETRS / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN 2016
Hinweise:	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	
GI 1	Industriegebiete (gem. § 9 BauNVO) nach lfd. Nr. z.B. 1	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 18a BauNVO
GH	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN im System des deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016), z.B. 70,00 m über NHN	
0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,80	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
🟧	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ö	öffentliche Verkehrsfläche	
p	private Verkehrsfläche	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
🟨	Flächen für Ver- und Entsorgung	
RR	Regenwasserrückhaltung	
Gas	Gas	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
🟩	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Schutzpflanzung	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
GFL-R	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim	§ 9 Abs. 7 BauGB
	entfallende Darstellung z.B. Gehölz	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

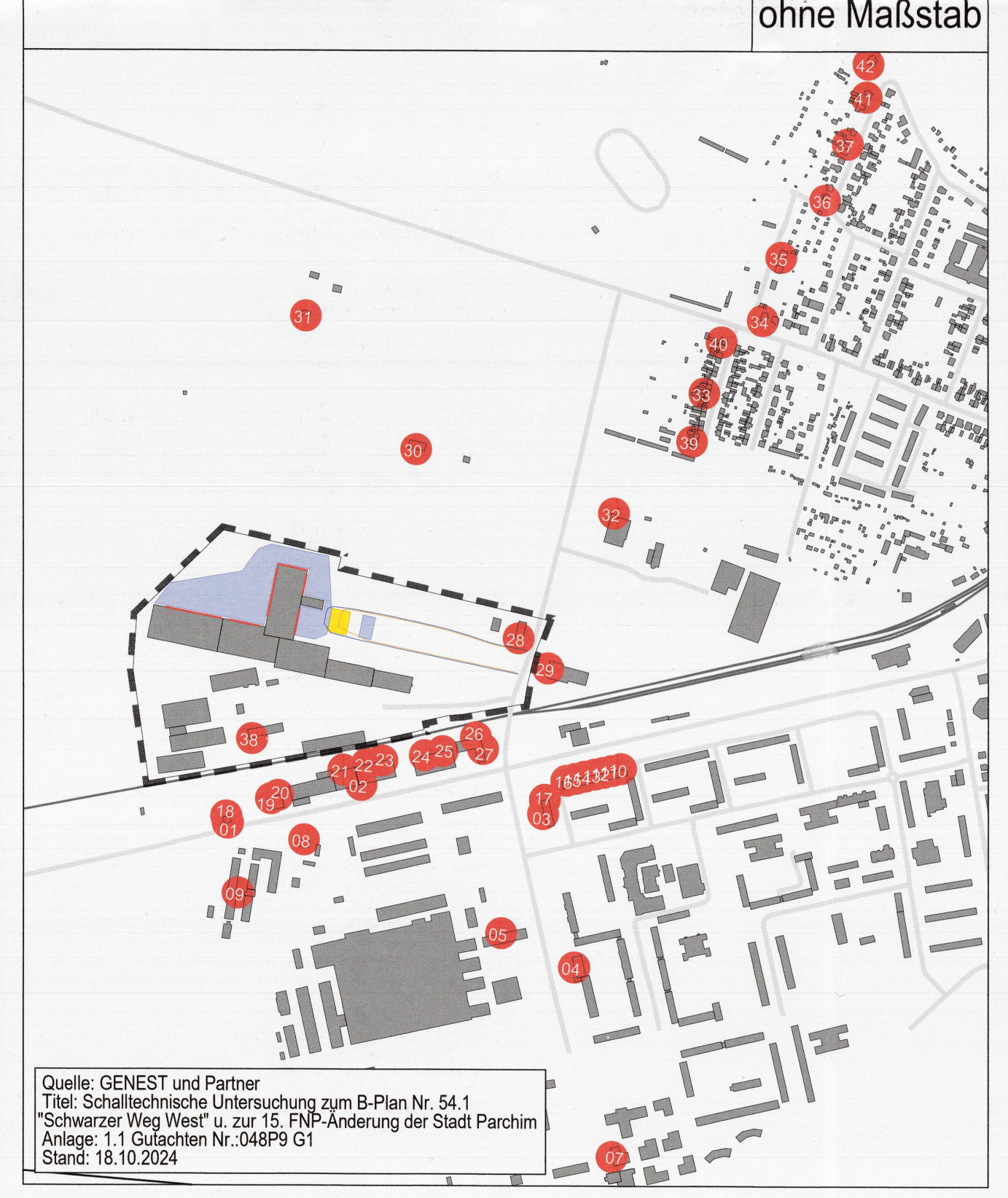
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
W W	30,00 m Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB i.v.m. § 20 LWaldG M-V
	Vermutlicher Verlauf von unterirdische Leitung, (TW = Trinkwasser, SW = Schmutzwasser, RW = Regenwasser, Stromleitung, Telekom-Leitung und Gas-Leitung)	
■	Flächen auf Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan. Diese Flächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.	
▨	öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche "Schwarzer Weg"	§ 9 Abs. 6 BauGB i.v.m. § 7 StrWG-MV
	Grenze Wasser- und Bodenverband (WBV)	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
220	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Flur 49	Flurgrenze, Flurnummer
	vorhandene Gebäude
○	vorhandener Baum
	vorhandene Böschung
5	Bemaßung in Metern
54.63	Höhenangabe in Meter ü DHHN 2016
	versiegelte Flächen amtliche Vermessung
	Sickermulde
TH 56.39	Traufhöhe über NHN, z.B. 56.39
FH 57.44	Firsthöhe über NHN, z.B. 57.44

Kennzeichnung der Immissionsorte

ohne Maßstab



Quelle: GENEST und Partner
Titel: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 54.1 "Schwarzer Weg West" u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim
Anlage: 1.1 Gutachten Nr. 048P9 G1
Stand: 18.10.2024

TEIL B-TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1 „SCHWARZER WEG WEST" DER STADT PARCHIM IM ZUSAMMENHANG MIT DER 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden für das Gewerbegebiet folgende modifizierte Festsetzungen getroffen.

1.1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergieanlagen.

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 1.200 m², sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 1.200 m² beträgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellenshops bis max. 200 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauVNO

1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

1.2 INDUSTRIEGEBIETE (§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Industriegebietes, bestehend aus den Teilgebieten GI 1 und GI 2, sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden für das Industriegebiet folgende modifizierte Festsetzungen getroffen:

1.2.2 Innerhalb des Industriegebietes können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 Innerhalb der Industriegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergieanlagen.

Innerhalb des Industriegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 1.200 m² Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche beträgt.

1.2.4 Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.5 Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,18 BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird in der Planzeichnung mit dem Bezug auf NHN im Höhenbezug DHHN 2016 festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe in den Baugebieten durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, um bis zu 5,00 m zulässig. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für Werbeanlagen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde M-V ist bei Bauhöhen und bei Anpflanzungen oberhalb von 25 m (hier 70,27 m NN) über dem Flughafenbezugspunkt (45,27 m NN) erforderlich (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG). Das ist auch bei Anpflanzungen zu beachten.

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 In den Baugebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt sind, zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Werbeanlagen und Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist den Ver- und Entsorgungsträgern ein Leitungsrecht (L-Recht) in einer Breite von 3,00 m zu gewähren.

6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018-01[1] Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

- R'w,ges = La - KRaumart
- mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume
  30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018-01[2] Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:
- GE, maximal 68 dB(A)
- GI, maximal 73 dB(A)

II. GRÜNFLÄCHEN PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist als Rasenansaat innerhalb der festgesetzten Grünflächen herzustellen. Baumpflanzungen sind gemäß Festsetzung 3.1 vorzunehmen.

1.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung westlich des GI1 Gebietes sind auf 2 Teilabschnitten mit einer Gesamtlänge von 170 m mindestens 24 Einzelbäume anzupflanzen. Die Einzelbäume werden den Eingriffen im GI1 Gebiet zugeordnet. Sofern die Anzahl von 24 Einzelbäumen aufgrund des Abstandes von maximal 15 m nicht realisiert werden kann, sind bis zu 12 Bäume innerhalb des Gebietes GI1 anzupflanzen.

1.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" westlich des GI2 Gebietes sind auf einer Länge von 210 m mindestens 11 Bäume anzupflanzen. Die Einzelbäume werden den Eingriffen im GI2 Gebiet zugeordnet.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Maßnahme zur Oberflächengestaltung
Zufahrten, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, sofern keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodränpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

2.2 Dachbegrünung
Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 sind die Dachflächen der Hauptgebäude, die eine Dachneigung bis maximal 15 Grad aufweisen, mit einer Sedum-Mischung extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie für Dachflächen, die mit Solaranlagen in oder direkt auf der Dachfläche ausgestattet werden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Begrünung wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt V.11 verwiesen.
Sofern eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist oder die Dachneigung größer als 15 Grad ist, ist eine Fassadenbegrünung gemäß 2.3 Fassadenbegrünung umzusetzen.

2.3 Fassadenbegrünung
Sofern bei einer Grundflächenzahl größer 0,8 eine Kompensation durch Dachflächenbegrünung nicht möglich ist, sind im Plangebiet die geschlossenen Außenfassadenflächen eines Hauptgebäudes zu mindestens 50 v. H. mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Maßnahme zum Schutz von Grundwasser und Boden
Unbeschichtete Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Metalldachflächen sind unzulässig.

2.5 Regelungen zum anfallenden Oberflächenwasser
Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und über Mulden oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb der Grundstücke der Baugebiete zu versickern.

2.6 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand

2.6.1 Für die Rodung von **60** Einzelbäumen sind **78** Einzelbäume anzupflanzen. Ausnahmsweise ist die Ausgleichszahlung für **18** Einzelbäume zulässig, sofern keine Standorte im Plangebiet und in der Stadt Parchim zur Verfügung stehen.

2.6.2 Es erfolgt eine Zuordnung der Ersatzpflanzungen für die Gebiete GE, GI1 und GI2:
- 24 Einzelbäume auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" sind dem GI1 Gebiet zuzuordnen oder davon bis zu 12 Bäume auf dem GI1-Gebiet anzupflanzen.
- 11 Ersatzpflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" sind dem GI2 Gebiet zuzuordnen.
- 17 Einzelbäume innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GI1 Gebiet sind dem GI1 Gebiet zuzuordnen.
- 3 Einzelbäume innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung im GE Gebiet sind Eingriffen im GE Gebiet zuzuordnen.
- 4 Einzelbäume innerhalb der Fläche für Bindungen von Bepflanzungen im GI2 Gebiet sind Eingriffen im GI2 Gebiet zuzuordnen.

Tab. 1: Zusammenstellung der Ersatzmaßnahmen für Rodungen (Flächen je Verursacher)

Fläche Standort	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Erforderliche Rodung	Ausgleichspflanzungen Gesamt	Kompensationsumfang im Plangebiet	Kompensationsumfang außerhalb des Plangebietes
A (Stadt Parchim)	-	-	-	8	9	0	- 9
B (Logistikunternehmen)	24	17	3	44	60	44	- 16
C (Getreidewirtschaft)	11	-	4	8	9	15	+ 6
Summe	35	17	7	60	78	59	- 19

Die Ersatzpflanzungen sind durch die Verursacher durchzuführen.

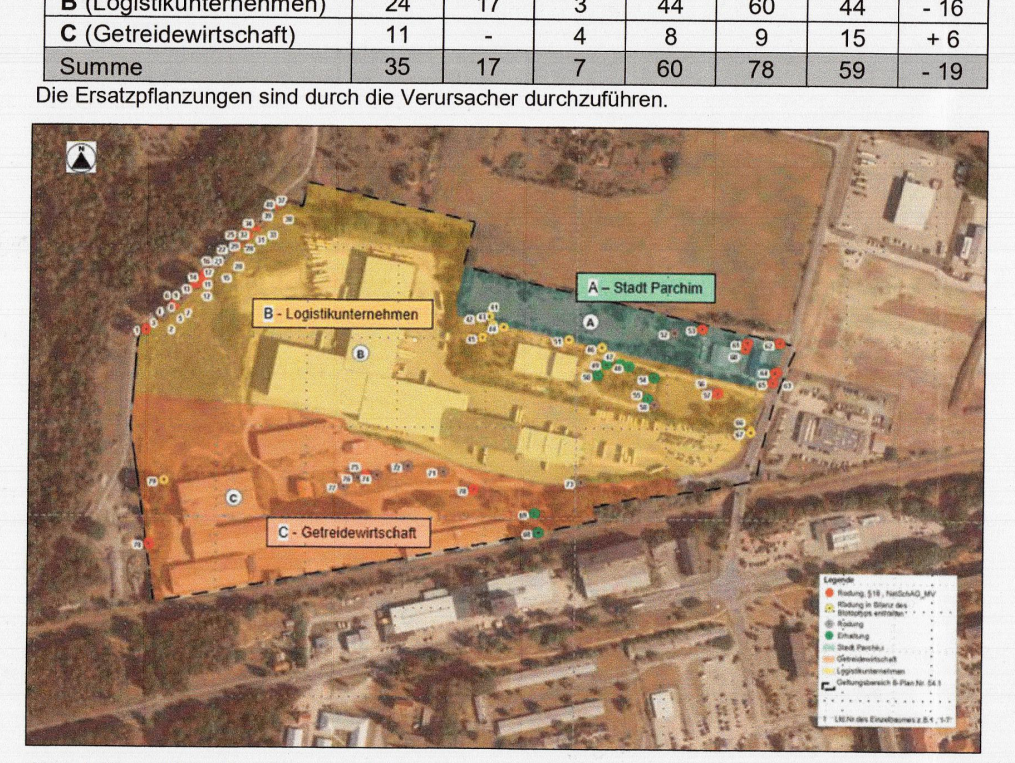


Abb. 1: Darstellung der Flächen Stadt Parchim, Logistikunternehmen u. Getreidehandel (A, B, C) und Darstellung des Baumbestandes
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

2.6.3 **B** (Logistikunternehmen): Für Gehölzeingriffe innerhalb der Fläche B sind für 44 Rodungen 60 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Mindestens 44 Anpflanzungen sind innerhalb der Fläche B zu realisieren. Maximal 16 Bäume sind außerhalb des Plangebietes anzupflanzen, sofern die Anpflanzung innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbar ist.

2.6.4 **C** (Getreidewirtschaft): Für Gehölzeingriffe innerhalb der Fläche C sind 9 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Der erforderliche Umfang an Ausgleichspflanzungen ist innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die Anrechnung von 6 festgesetzten Ausgleichspflanzungen auf der Fläche C und für Rodungen auf anderen Flächen A und/oder B ist zulässig.

2.6.5 **A** (Stadt Parchim): Für Gehölzeingriffe innerhalb der Fläche A sind 9 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Der Ausgleich für die erforderlichen Rodungen ist innerhalb des Plangebietes oder auf Standorten außerhalb des Plangebietes abzusichern.

Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich ist **1** Ausgleichspflanzung zu realisieren.

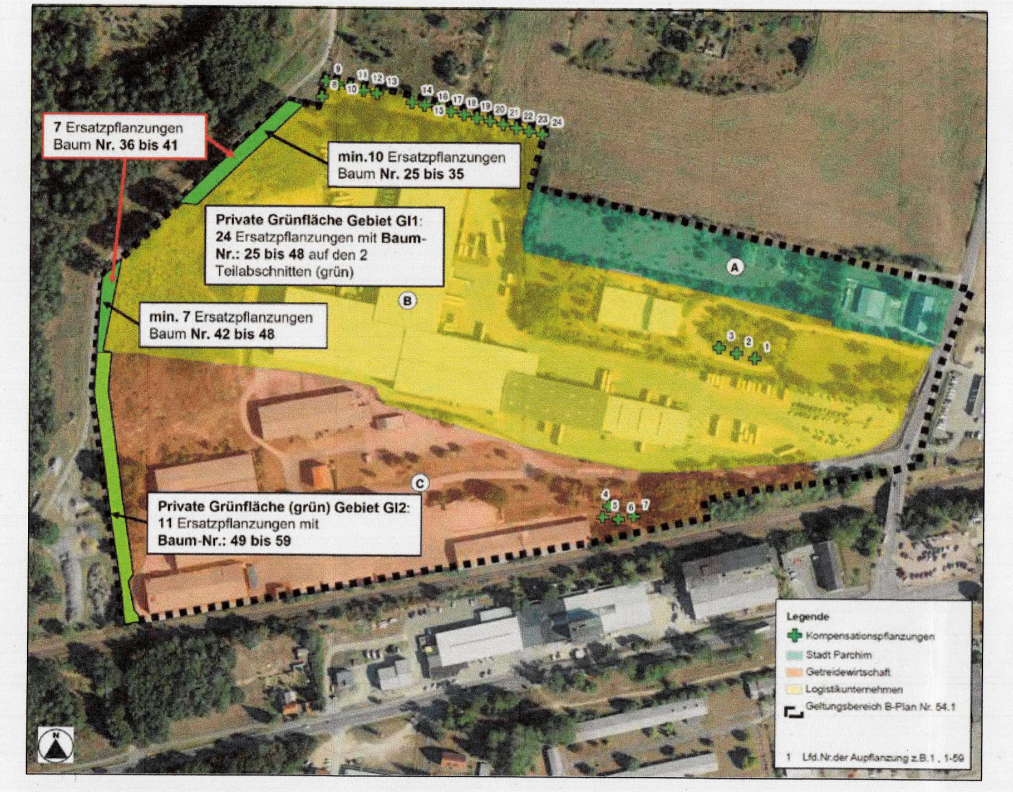

7 Ersatzpflanzungen Baum Nr. 36 bis 41
min. 10 Ersatzpflanzungen Baum Nr. 25 bis 35
Private Grünfläche Gebiet GI1: 24 Ersatzpflanzungen mit Baum-Nr.: 25 bis 48 auf den 2 Teilabschnitten (grün)
min. 7 Ersatzpflanzungen Baum Nr. 42 bis 48
Private Grünfläche (grün) Gebiet GI2: 11 Ersatzpflanzungen mit Baum-Nr.: 49 bis 59
Legende
Kompensationspflanzungen
Stadt Parchim
Getreidewirtschaft
Logistikunternehmen
Geltungsbereich B-Plan Nr. 54.1

Abb. 2: Darstellung der Ersatzpflanzungen auf den Flächen (A, B, C)
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

2.6.6 Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 vorzusehen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.
Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m³) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:
- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.
Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen. Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde" sind mit dem WBV abzustimmen.

2.7 Maßnahme zum Artenschutz
Innerhalb des Plangebietes sind 10 Fledermaus-Fassadenquartiere als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu realisieren. Die 10 Fledermausquartiere sind an Fassaden anzubringen.

2.8 Interne Kompensationsmaßnahmen (KM)
Durch interne Kompensationsmaßnahmen ist eine Kompensationsleistung von 3.898,30 m² KFÄ geregelt, davon 425 m² KFÄ für die Anpflanzung von Einzelbäumen.

2.8.1 Als Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) gilt die Maßnahme auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" im westlichen Plangebiet. Mit der Kompensationsmaßnahme 1 sind 3.473,3 m² KFÄ zu realisieren.

2.8.2 Als Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2) sind die 17 Baumanpflanzungen auf der Fläche mit den Anpflanzgeboten im Norden des GI1 Gebietes umzusetzen. Mit der Umsetzung der Maßnahme sind 425,00 m² KFÄ der internen Kompensationsmaßnahme (KM) geregelt.

2.8.3 Anpflanzungen sind gemäß Festsetzung 3.1 vorzunehmen.

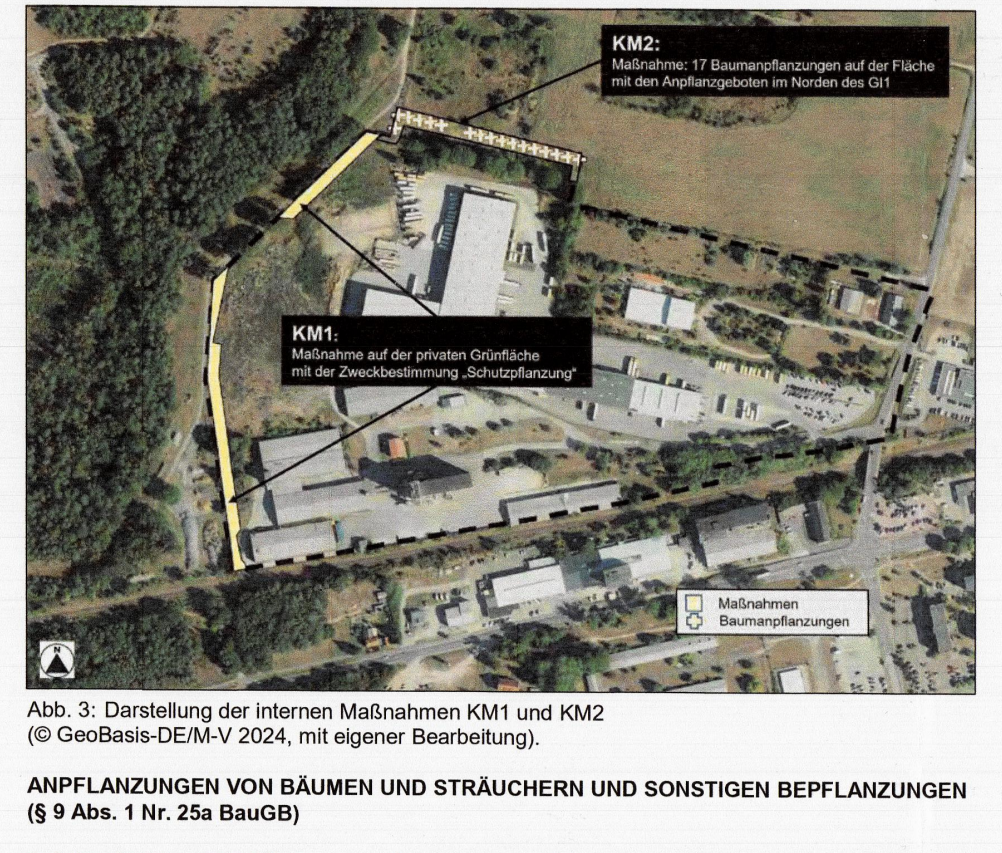

KM2:
Maßnahme: 17 Baumanpflanzungen auf der Fläche mit den Anpflanzgeboten im Norden des GI1
KM1:
Maßnahme auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung"
Maßnahmen
Baumanpflanzungen

Abb. 3: Darstellung der internen Maßnahmen KM1 und KM2
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, mit eigener Bearbeitung).

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,25 m einzuhalten. Innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim sind Wuchshöhen von 70,27 m NN zu unterschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zulässig.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.
Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung	Stiel-Eiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Flatterulme (Ulmus laevis), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Vogelkirsche (Prunus avium),
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster),
Sträucher	Gemeine Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata), Europäische Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehdorn (Prunus spinosa), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hundsrose (Rosa canina).

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.
Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m³) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:
- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.
Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.
Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde" sind mit dem WBV abzustimmen.

3.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen - Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und durch Anpflanzungen oder Ansaat zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden (ggf. noch angeben). Die nicht bepflanzten Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen, durch Einsaat einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut, anzulegen. Die Nutzung der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.

3.3 Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Nicht bepflanzte Flächen sind einmal jährlich zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.
Bei Ausfällen sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Die Verankerung bei Einzelbaumpflanzungen ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten in Pflanzqualitäten von 3x verschult, Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich und am selben Standort nachzupflanzen. Eine Abweichung des Standortes der Neuanpflanzung vom ursprünglichen Standort des abgängigen Baumes um bis zu 20,00 m ist nur zulässig, wenn der Mindestpflanzabstand von 10,00 m zwischen den Neuanpflanzungen ansonsten nicht eingehalten werden kann.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dächer
Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Ausnahmsweise sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen und nur in Verbindung mit einem Gründach zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

1.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

2. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin sind mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße Schwarzer Weg und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks/ Länge des Grundstücks dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen befestigt und benutzt werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. WALDABSTAND
Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen. Das Forstamt Friedrichsmoor ist in Bauantragsverfahren im Zuge der Einzelverfahren zu beteiligen und kann über eine Unterschreitung des Waldabstandes entscheiden. Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand darf nicht unterschritten werden. Die Waldabstandsverordnung gilt als Rechtsgrundlage. Die forstrechtlichen Nebenbestimmungen unter V.20 sind einzuhalten.

2. BAU- UND BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind nach derzeitiger Kenntnis keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Es werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und/ oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. BAHNBELANGE

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien hat mitgeteilt, dass die Flurstücke 222/11 und Teilflächen des Flurstücks 222/44 gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen sind, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegen. Diese Widmung scheint aufgrund von Vereinbarungen zwischen der DB Bahn AG und der Stadt Parchim im Zusammenhang mit zurückliegenden baulichen Maßnahmen zur Erneuerung der Brücke über die Bahngleise und der Verkehrsflächen Schwarzer Weg nicht eindeutig. Die betroffenen Flächen sind gleichzeitig als Straßenverkehrsfläche gewidmet, der Schwarze Weg einschließlich Brücke ist als Gemeindestraße klassifiziert. Die beiden betroffenen Flächen der DB Bahn AG werden in der Satzung über den Bebauungsplan als nicht zum Bebauungsplan gehörend erklärt. Damit bleibt der status quo dieser Flächen erhalten, die Belange der DB Bahn AG werden von der Bauleitplanung und deren Festsetzungen in keiner Weise berührt.

4. BELANGE DER LUFTFAHRT

Bei Umbaumaßnahmen am Silo (Bestandsgebäude, GI2) ist entsprechend § 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG die zuständige Luftfahrtbehörde M-V zu beteiligen.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes–Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Die Auflagen der Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.03.2025 sind zu beachten und die Hinweise sind zu berücksichtigen.

2. ALTLASTEN, ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden keine Hinweise auf Altlasten durch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt. Somit wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZUNGEN

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden für die zusätzlich zu überbauenden Flächen ermittelt und festgelegt. Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzregelungen durch die Veränderung von Gehölzpflanzungen sind ermittelt worden und sind entsprechend zu erbringen.

Innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Schwerin-Parchim ist die Wuchshöhe von 70,27 m NN gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG nicht zu überschreiten. Eine Genehmigung zur Überschreitung dieser Höhe wird von der zuständigen Luftfahrtbehörde nicht in Aussicht gestellt. Die Gehölze sind zu pflegen und rechtzeitig vor Erreichen der maximalen Wuchshöhe zu kappen.

7. EXTERNER AUSGLEICH FÜR FLÄCHENHAFTE EINGRIFFE

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 87.365,59 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 87.365,59 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim kompensiert. Der erforderliche Kompensationsbedarf kann vollständig über das städtische Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung" in der Flur 3 in der Gemarkung Kiekindemark (Maßnahme A) abgesichert werden. Durch die naturschutzrechtliche Anerkennung im Jahr 2019 sind 92.372 KFÄ für die Maßnahme A in der Gemarkung Kiekindemark verbindlich geworden. Laut Stadt Parchim sind hier 91.718 KFÄ noch verfügbar und gesichert. Eine Kompensationsleistung von 3.473,3 m² KFÄ wird durch die interne Kompensationsmaßnahme KM1 und eine Kompensationsleistung von 425 m² KFÄ durch die interne Kompensationsmaßnahme KM2 erbracht. Durch die externen Maßnahmen sind nach Abzug von 3.898,30 m² KFÄ für interne Maßnahmen 83.467,29 m² KFÄ auszugleichen und werden durch das Ökokonto der Stadt Parchim gesichert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind proportional den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.

Eine Abbuchung der Ökopunkte erfolgt nach Inkrafttreten der Bauleitplanung durch die Stadt Parchim:
EFÄ= KFÄ= 87.365,59 m²
- Interne Kompensationsmaßnahmen KM1 und KM2 = 3.473,30 + 425,00 m² somit 3.898,30 m² KFÄ
- Externe Maßnahmen = 83.467,29 m² KFÄ.

Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde" sind mit dem WBV abzustimmen. Die externen Kompensationsmaßnahmen durch Aufwertung einer Waldwiese durch Aufforstung und Waldrandgestaltung der Ökokonto-Flächen sind auf Teilen der Flurstücke 22/1 und 22/2 der Flur 3 in der Gemarkung Kiekindemark in der Gemarkung Parchim zu realisieren. Ziel der Maßnahme ist die Umwandlung von Ackerflächen und deren Entwicklung zu einer extensiv genutzten Waldwiese, Wald und natürlichen Waldrandflächen. Die Auflagen der Nebenbestimmungen sind zu beachten.

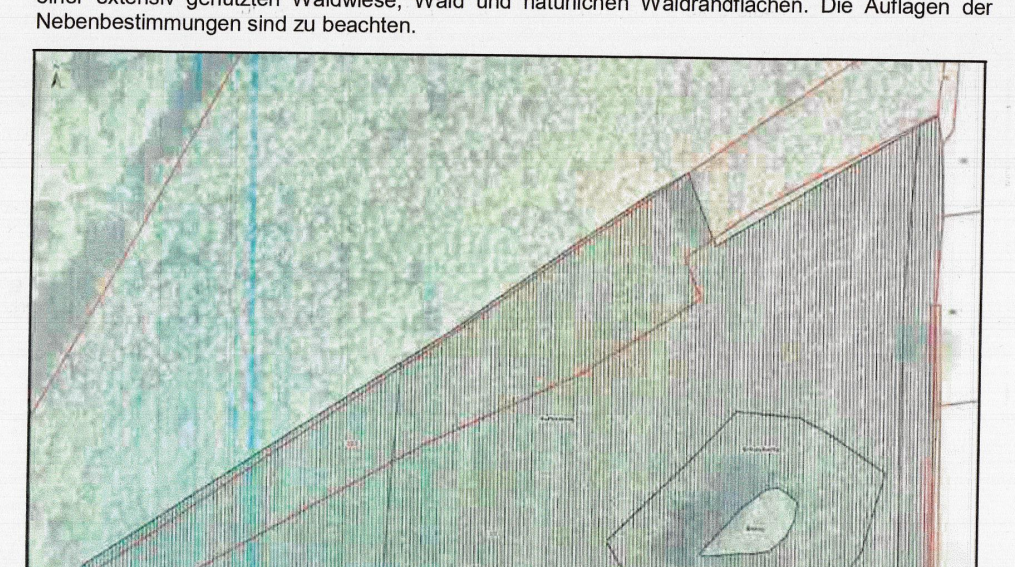


Abb. 4: Darstellung der externen Maßnahmen
(Auszug: Naturschutzrechtliche Anerkennung, Maßnahmenblatt Maßnahmenfläche A; Ökokontomaßnahme: „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung in der Flur 3 in der Gemarkung Kiekindemark (11.12.2019), Kartengrundlage BHF Landschaftsarchitekten GmbH (2018), mit eigener Bearbeitung)

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss
Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudebestandteilen sowie die Fällung von Großbäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Im Falle des Auffindens von Fledermäusen sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Für die Umsetzung von Tieren sind Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse durchzuführen. Bei Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden bzw. bei Fällung der Hybridpappeln und anderer Bäume ist in jedem Fall eine gutachterliche Bewertung der Gebäude oder Gebäudebestandteile sowie des Baumbestandes bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse durchzuführen (unabhängig von der Jahreszeit). Innerhalb des Plangebietes sind 10 Fledermaus-Fassadenquartiere als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu realisieren. Die Regelung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit dem jeweiligen Unternehmer. Konkrete Standorte werden in der Planzeichnung nicht festgesetzt.
Die 10 Fledermausquartiere sind an Fassaden anzubringen. Die Standorte werden mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf ihre Eignung abgestimmt und die Fertigstellung ist nachzuweisen. Die untere Naturschutzbehörde ist vor Maßnahmebeginn und über den Abschluss der Maßnahme zu unterrichten.

Brutvögel – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss / Baufeldberäumung/ Bautätigkeit
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Baufeldberäumung hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.
Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.
Die ehemals von Gebäuden bestandene Fläche ist zur Vermeidung des Entstehens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einmal jährlich im Zeitraum vom ab dem 1. September bis 1. Oktober zu mähen/ zu mulchen.

Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind. Gräben und Gruben sind für die Zeit der Öffnung mit Brettern o. ä. zu versehen, damit hineingefallene Tiere herausgelangen können. Geöffnete Bereiche sind täglich zu kontrollieren und hineingefallene Tiere sind in Bereiche außerhalb des Baufeldes zu setzen.

Insekten
Zum Schutz für Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

Fledermäuse – Maßnahme zum Artenschutz
Innerhalb des Plangebietes sind 10 Fledermaus-Fassadenquartiere als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu realisieren.
Die Sicherung der Maßnahme erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit dem jeweiligen Unternehmer.
Konkrete Standorte werden in der Planzeichnung nicht festgesetzt.
Die 10 Fledermausquartiere sind an Fassaden anzubringen. Die Standorte werden mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf ihre Eignung abgestimmt und die Fertigstellung ist nachzuweisen.
Die untere Naturschutzbehörde ist vor Maßnahmenbeginn und über den Abschluss der Maßnahme zu unterrichten.

9. FLÄCHEN FÜR DIE OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist über die zulässige Einleitmenge hinaus entsprechend schadlos zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser von den für die Ansiedlung vorgesehenen Grundstücksflächen ist grundstücksbezogen zu versickern. Innerhalb des Baugebietes sind ausreichend Flächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen und herzustellen. Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO erfolgen nicht; der Spielraum für die Ansiedlung auf dem Grundstück soll nicht eingeschränkt werden. Voraussetzung für die Baugenehmigung ist der Nachweis der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem privaten Grundstück. Grundlage für die Bewertung im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben aus der technischen Planung zur Vorbereitung des Baugebietes.

10. VERWENDUNG VON PFLANZ- UND SAATMATERIAL

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen. Sofern gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanz- und Saatmaterial nicht vorhanden ist, darf auch standortgerechtes und heimisches Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

11. PFLANZEMPFEHLUNG - DACHBEGRÜNUNG

Für die Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:
Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
Spanischer Mauerpfeffer (Sedum hispanica)
Türkischer Mauerpfeffer (Sedum lydium).
Es sind nur reine Arten, keine Sorten zu verwenden. Es sind keine Rote-Liste-Arten zu verwenden.

12. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHME

Bäume dürfen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB 2023)[3] zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).
Zum Schutz und Erhalt von Gehölzen sind im Rahmen von Leitungsverlegungen sowie der Errichtung der baulichen Anlagen die aktuell geltenden, gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien einzuhalten und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

13. LUFTFAHRTBELANGE

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit wird als zuständige Luftfahrtbehörde M-V beteiligt. In der Regel sind Genehmigungen der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Hindernisse (z.B. zeitweilige Hindernisse wie Baukräne) eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten. Die Genehmigung wäre gemäß § 15 i.V.m. § 14 Abs. 1 LuftVG einzuholen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim, außerhalb der An- und Abflugbereiche im Umkreis von 4 km, ist bei Überschreitung der Bauhöhe von 25 m (hier: 70,27 m NN) über dem Flughafenbezugspunkt (45,27 m NN) die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zwingend erforderlich. Dies gilt insbesondere auch für die vorzunehmende Anpflanzung von Bäumen. Eine Wuchshöhe der Bäume im Plangebiet über 70,27 m NN ist nicht zulässig. Die Gehölze sind rechtzeitig vor Überschreitung entsprechend § 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG zu kappen.
Innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim sind Wuchshöhen von 70,27 m NN zu unterschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim sind Bäume rechtzeitig vor Überschreitung der Wuchshöhe von 70,27 m NN und somit einer Höhe von 16 m – 20 m zu kappen. Eine etwaige Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zu einem höheren Aufwuchs wird aus überwiegenden Gründen der Flugsicherheit nicht in Aussicht gestellt.

14. HINWEISE ZUR BELEUCHTUNGSSTÄRKE

Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 festgelegt.

Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem
- allgemeinen Wohngebiet von
  - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 3 lx
  - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx,
- Mischgebiet von
  - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 5 lx
  - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx,
- Gewerbegebiet und Industriegebiet von
  - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 15 lx
  - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 5 lx

nicht überschritten werden.

15. GEWÄSSERSCHUTZ

Gewässer 1. und 2. Ordnung sind nicht vorhanden und nicht berührt.
Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme sind evtl. aufgefundene Leistungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
Die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme ist sicherzustellen.

Wassergefährdende Stoffe
Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen. Der Schutz der Gewässer vor Schadstoffeinträgen ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Die untere Wasserbehörde (uWB) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Anlagebezogener Gewässerschutz
Die Anlagen und alle Anlagenteile müssen so beschaffen sein und eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird. Die Anlagen sind so anzulegen, dass sie im Betrieb nicht undicht werden können. Sie müssen mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Es besteht eine Anzeigepflicht zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen. Gegebenenfalls Motorenöl, Altöl. Die Anzeige muss Angaben zum Standort und zur Abgrenzung der Anlage, zu den wassergefährdenden Stoffen, mit denen in der Anlage umgegangen wird, zu bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweisen sowie zu den zu den technischen und organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind enthalten.

16. VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmaßnahmen vorzusehen. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB 2023)[4] zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten und ähnliches im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (Landkreis).
Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

17. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Punkte ist in der Verfahrensdokumentation enthalten. Die Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Anforderungen sind einzuhalten und zu beachten.

18. AUSGLEICHSPFLANZUNGEN FÜR EINGRIFFE IN DEN BAUMBESTAND – AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Für die Rodung von **60** Einzelbäumen sind **78** Einzelbäume anzupflanzen. Ausnahmsweise ist die Ausgleichszahlung für **18** Einzelbäume zulässig, sofern keine Standorte im Plangebiet und in der Stadt Parchim zur Verfügung stehen. Maximal 35 Einzelbäume sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün anzupflanzen. Die Zuordnung ist dabei auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zu Gunsten der Gebiete GI1 und GI2 vorzunehmen. 24 Einzelbäume auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" sind dem GI1 Gebiet zuzuordnen oder davon bis zu 12 Bäume auf dem GI1-Gebiet anzupflanzen. Für das GE-Gebiet sind die Anpflanzungen bei Rodungen auf diesem durchzuführen. Durch die Eingriffsverursacher in den Baugebieten sind die angrenzenden Grünflächen zu nutzen oder ggf. andere geeignete Flächen auf den Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken.

Im Bereich des GE wird für zwei Erhaltungsbäume im östlichen Plangebiet ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich erforderlich. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich ist 1 Ausgleichspflanzung erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes ist die Realisierung von bis zu 59 Einzelbäumen realisierbar. Der darüberhinausgehende Ausgleichsumfang beträgt in Abhängigkeit von der Bereitstellung der Flächen auf dem Gebiet GI2 19 bis 25 Einzelbäume. Der Umfang an Einzelbäumen, der nicht innerhalb des Plangebietes realisiert wird, ist auf Flächen innerhalb des Stadtgebietes umzusetzen.

Eine Zuordnung der internen Anpflanzungen ist erfolgt, siehe hierzu unter Festsetzung II.2.6.5. Für Eingriffe in den nördlichen Teil des GE Gebietes sind 9 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Der Ausgleich für die erforderlichen Rodungen ist innerhalb des Plangebietes oder auf Standorten außerhalb des Plangebietes abzusichern. Außerhalb des Plangebietes sind im Minimum 19 Einzelbäume und im Maximum 25 Einzelbäume zu realisieren.

Die Einzelbäume innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind durch die Verursacher erst zu pflanzen, wenn die Rodung erfolgt ist, können jedoch auch vor dem Eingriff angepflanzt werden. Sofern außerhalb des Plangebietes noch Anpflanzungen vorzunehmen sind, sind diese durch die jeweiligen Vertragspartner im Parchimer Stadtgebiet vorzunehmen und sicherzustellen. Standorte werden durch die Stadt Parchim bereitgestellt. Die Pflanzung wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden. Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde" sind mit dem WBV abzustimmen.

19. IMMISSIONS-UND KLIMASCHUTZ

Die Stadt Parchim ist im Zusammenhang mit der Regelung des ausreichenden Schallschutzes auf die Belange der Veränderung des Verkehrs einzelner Betriebe eingegangen. Dies ist in der Begründung entsprechend dargestellt. Die Stadt Parchim stellt sich den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages vor, um darauf reagieren zu können, wenn sich die Verkehrsmengen z.B. bei der Spedition stark verändern.

19.1 Die Umsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Vertragspartner wird bei Überschreitung des Ansatzes innerhalb der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe und 72,5 m Länge nach ZTV Lsw 06 verpflichtet. (Ansatz lt. Untersuchung sind max. 5 Lkw-Fahrten in der lautesten Nachtstunde). Zur verbindlichen Bestimmung einer realen Verkehrsmengenzunahme erfolgt die Verpflichtung des Vertragspartners zur Durchführung einer erneuten schalltechnischen Untersuchung innerhalb 2-3 Jahren nach Inkrafttreten der Bauleitplanung, um einen Bedarf festzumachen.

19.2 Bei der Festlegung von Anforderungen an die Lagerung ist grundsätzlich eine geschlossene Bauweise, zum Beispiel als Silo, Bunker, Speicher, Halle, Container, zu bevorzugen. Sofern die Lagerung nicht vollständig geschlossen erfolgt, soll durch entsprechende Gestaltung der Geometrie der Lagerbehälter oder Lagerstätten sowie der Einrichtungen zur Zuführung oder Entnahme des Lagergutes die Staubentwicklung – insbesondere bei begehbaren Lagern – minimiert werden. Abgase aus Füll- oder Abzugsaggregaten sowie Verdrängungsluft aus Behältern sind zu erfassen und einer Entstaubungseinrichtung zuzuführen. Bei allen Füllvorrichtungen ist eine Sicherung gegen Überfüllen vorzusehen.

20. FORSTLICHE BELANGE

Die Fällung von Waldbäumen bzw. Waldsträuchern ist nicht gestattet. Durch die Bau- und Transportarbeiten sind keine Schäden am Wald, weder im oberirdischen Bereich noch durch Erdarbeiten im Wurzelbereich zu verursachen. Schäden an angrenzenden Waldbeständen sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Erdaufschüttungen und Verfestigungen/Versiegelungen im angrenzenden Bestand sind zu unterlassen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen in den angrenzenden Waldflächen sind nicht gestattet. Die notwendigen Zuwegungen sind so zu wählen, dass Waldflächen nicht beeinträchtigt werden.

21. LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Der Grundschutz für die Löschwasserbereitstellung wird für die Gebiete nach den allgemeinen Anforderungen für die GI- oder GE-Gebiete berücksichtigt. Für die Spedition ist die Löschwasserbereitstellung gesichert. Die Stadt Parchim sichert die Grundwasserversorgung der Löschwasserbereitstellung. Für die über den Grundschutz hinausgehende Bereitstellung von Löschwasser sind in jedem Falle ein Brandschutzkonzept sowie entsprechende Nachweise innerhalb des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Die Stadtwerke Parchim und die Feuerwehr sind zu beteiligen.

22. BAUORDNUNG

Entsprechend § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

23. HINWEISE ZU BAHNBELANGEN

Es wird auf die Ausführung im Kapitel IV. „Nachrichtliche Übernahmen", Ziffer 3 Bahnbelange hingewiesen. Durch die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin, wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Dem Grundstückseigentümer obliegt die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB). Ist durch bestehende Anpflanzungen von Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit auszugehen, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Die von den vorgenannten Hinweisen betroffenen Flächen sind nicht Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan Schwarzer Weg West. Sofern unabhängig von Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans die DB Bahn Flächen betroffen sein sollten, werden die vorgenannten Hinweise selbstverständlich berücksichtigt.

24. DIN-VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden:

[1] DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen sind zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH) Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen.

[2] DIN 4109-2: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen sind zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH) Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen.

[3] DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzen-beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen". Diese ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung" festgelegt. Sie sind zudem kostenpflichtig bei der FGSV Verlag GmbH, Köln bzw. bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH) Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen.

[4] DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzen-beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen". Diese ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. 01 am 13.01.2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom 17.01.2023 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine digitale Auslegung im Bauleitplanserver sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim und als öffentliche Auslegung vom 16.07. bis 16.08.24 im Bauamt durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. 7 sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim am 12.7.24 mit dem Hinweis erfolgt, dass die einschlägigen DIN-Normen in der Stadt Parchim bereitliegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.7.24 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.7.24

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen wurden durch die Stadtvertretung am 11.12.24 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.1. bis zum 21.2.25 auf der Internetseite der Stadt Parchim sowie dem Bau- und Planungsprotal M-V (https://bplan.geodaten-mv.de) zugänglich gemacht.
Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen vom 20.1. bis 21.2.25 während den Zeiten:

Mo	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Di	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Mi	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Do.	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Fr.	8:00 - 12:00 Uhr

in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist am 17.1.25 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. 1, auf der Internetseite der Stadt Parchim (www.parchim.de/bekanntmachungen) sowie auf das zentrale Internetportal des Landes (https://bplan.geodaten-mv.de) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können,
- dass die einschlägigen DIN-Normen in der Stadt Parchim bereitliegen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 30.1.25 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB am 11.6.25 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1 wurde nach der öffentlichen Auslegung in Teilen geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.09.25 durchgeführt.

10. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 01.12.25 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.26 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit den Anlagen durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.5.26 gebilligt.

Parchim, den 11.06.26

Siegelabdruck

Flörke
Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am 15.06.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, den 15.06.2026

Siegelabdruck

M.ENG. ERIC HILTSCHER
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Parchim, den 17.06.26

Siegelabdruck

Flörke
Bürgermeister

14. Der Beschluss der Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 54.1 sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.07.26 über das Bau- und Planungsportal MV unter https://bplan.geodaten-mv.de sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim unter www.parchim.de/bekanntmachungen und im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB), §5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 54.1 ist am 11.07.26 in Kraft getreten.

Parchim, den 10.07.26

Siegelabdruck

Flörke
Bürgermeister

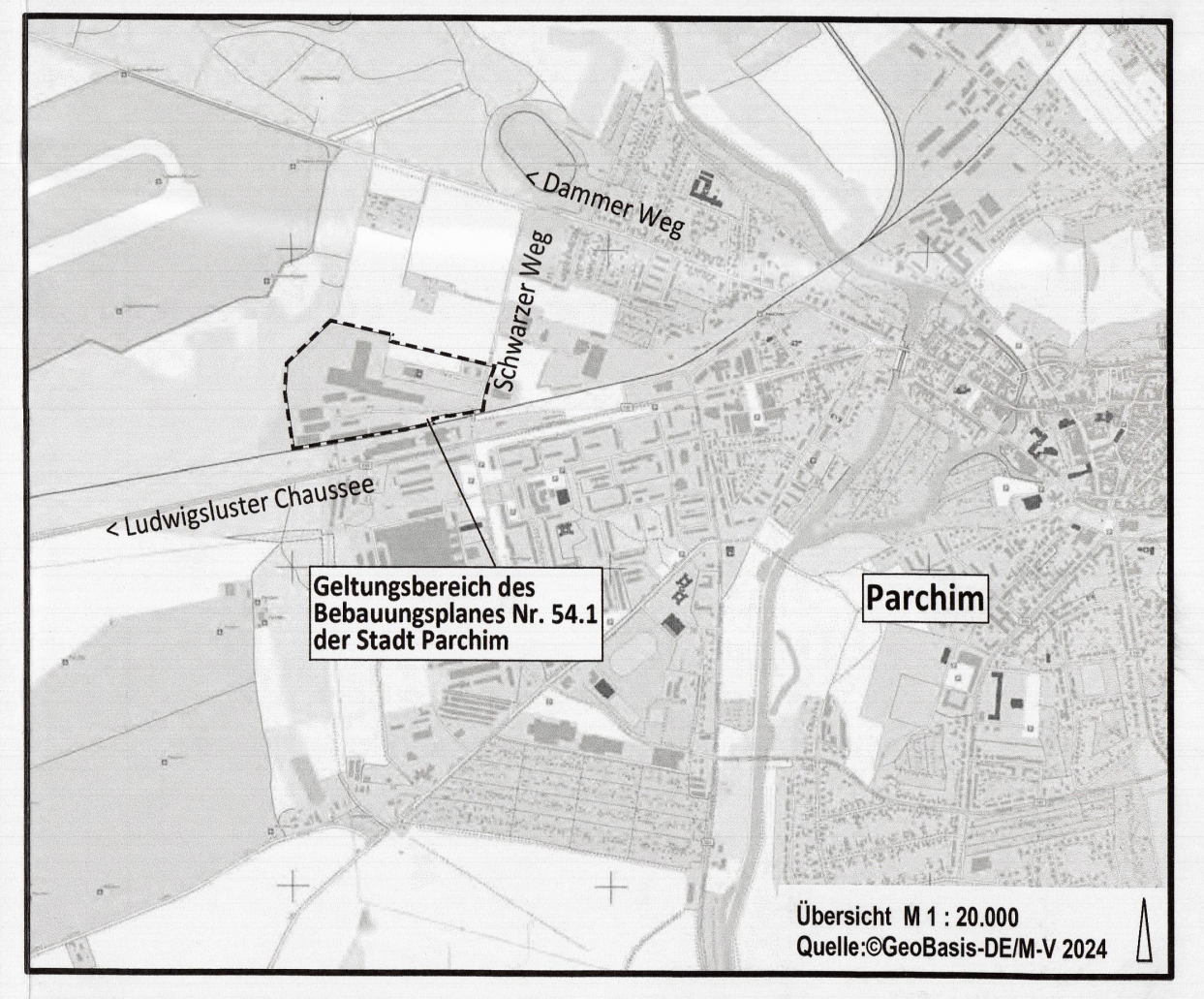
SATZUNG

DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1 „SCHWARZER WEG WEST" GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Parchim vom 27.05.26 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

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


< Dammer Weg
Schwarzer Weg
< Ludwigsluster Chaussee
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim
Parchim

Übersicht M 1 : 20.000
Quelle:©GeoBasis-DE/M-V 2024

Stadt Parchim

Planungsstand: 27.05.2026

SATZUNG