

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

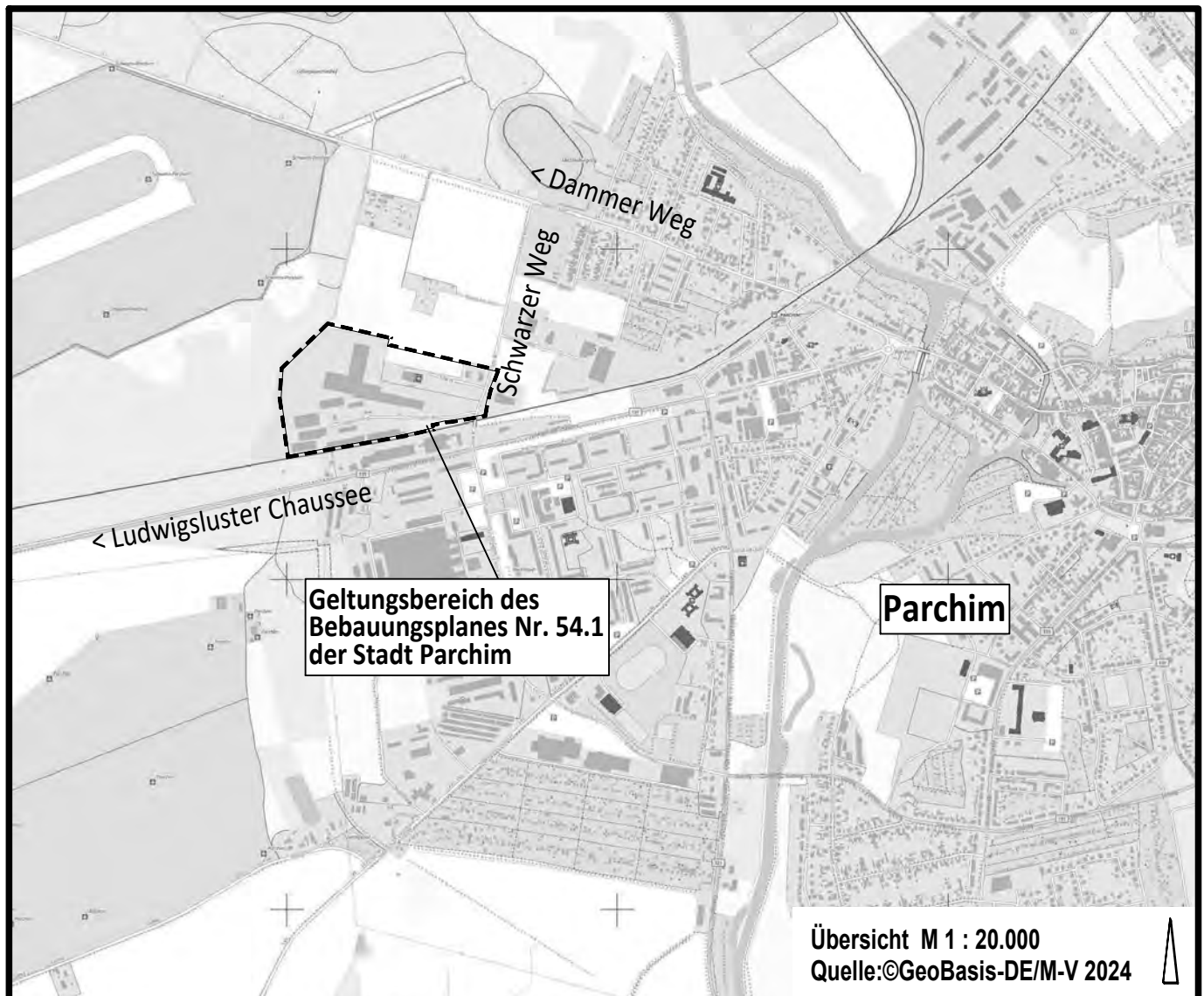
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1

"SCHWARZER WEG WEST"

DER STADT PARCHIM

i.V.m. DER 15. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim im Zusammenhang mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil
1. Planungsgegenstand	10
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	10
2. Allgemeines	11
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches und Planungsziel	11
2.2 Plangrundlage	15
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	15
2.4 Rechtsgrundlagen	16
2.5 Fachgutachten	16
3. Verfahrensdurchführung	17
3.1 Scoping-Termin	17
3.2 Vorentwurf	18
3.3 Entwurf	19
3.4 Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	21
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	25
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)	25
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	27
4.3 Flächennutzungsplan	29
4.4 Landschaftsplan	30
5. Gebiets- und Bestandssituation	30
5.1 Planungsrechtliche Situation	30
5.2 Naturräumlicher und baulicher Bestand	31
5.3 Baugrund	31
5.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	31
6. Städtebauliche Planungsziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim	32
7. Inhalt des Bebauungsplanes	33
7.1 Art der baulichen Nutzung	33

7.1.1	Gewerbegebiete	33
7.1.2	Industriegebiete	35
7.2	Maß der baulichen Nutzung	36
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	36
7.2.2	Grundflächenzahl	37
7.3	Bauweise und Baugrenzen	37
7.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	38
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	38
7.6	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	38
8.	Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
8.1	Grünflächen	41
8.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	41
8.3	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	47
8.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	49
9.	Örtliche Bauvorschriften	49
9.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	49
9.2	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	50
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	50
10.	Verkehrliche Anbindung und Verkehrstrassen	51
10.1	Übergeordnete Verkehrstrassen	51
10.2	Anbindung an den örtlichen Straßenverkehr	53
11.	Schallschutz	55
12.	Gewerbliche und industrielle Auswirkungen	56
13.	Ver- und Entsorgung	57
13.1	Wasserversorgung	57
13.2	Schmutzwasserentsorgung	58
13.3	Oberflächenwasserbeseitigung	58
13.4	Brandschutz/ Löschwasser	58
13.5	Energieversorgung	62
13.6	Gasversorgung und regenerative Energien	62
13.7	Telekommunikation	62
13.8	Abfallentsorgung	62
14.	Immissions- und Klimaschutz	62
15.	Flächenbilanz	65
16.	Auswirkungen der Planung	66

16.1	Infrastrukturelle Auswirkungen – technische Infrastruktur	66
16.2	Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange und der Waldbelange	66
16.3	Baugenehmigungs-/ BImSch-Genehmigungsverfahren	67
16.4	Belange des Bergamtes	67
17.	Nachrichtliche Übernahmen	68
17.1	Waldabstand	68
17.2	Bau- und Bodendenkmale	68
17.3	Bahnbelange	68
17.4	Belange der Luftfahrt	68
18.	Hinweise	69
18.1	Bodenschutz	69
18.2	Altlasten, Abfall- und Kreislaufwirtschaft	69
18.3	Munitionsfunde	70
18.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	70
18.5	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzungen	70
18.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	70
18.7	Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe	70
18.8	Artenschutzrechtliche Belange	72
18.9	Flächen für die Oberflächenwasserableitung	74
18.10	Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial	74
18.11	Pflanzempfehlung – Dachbegrünung	74
18.12	Gehölzschutzmaßnahme	75
18.13	Luftfahrtbelange	75
18.14	Hinweise zur Beleuchtungsstärke	76
18.15	Gewässerschutz	76
18.16	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Naturschutzes	77
18.17	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes	77
18.18	Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand – außerhalb des Plangebietes	78
18.19	Immissions- und Klimaschutz	79
18.20	Forstliche Belange	80
18.21	Löschwasserbereitstellung	80
18.22	Bauordnung	80
18.23	Hinweise zu Bahnbelangen	80
18.24	DIN-Vorschriften	81
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	82
1.	Anlass und Aufgabenstellung	82
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	82
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	85
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	86
4.1	Fachgesetze	86

4.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	86
4.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	87
4.1.3	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)	88
4.1.4	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	88
4.1.5	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	88
4.1.6	Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	89
4.1.7	Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	89
4.1.8	Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)	89
4.2	Fachpläne	89
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V	90
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	91
4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	92
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	92
4.2.5	Flächennutzungsplan	93
4.2.6	Landschaftsplan	93
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	94
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	97
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	104
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	104
6.2	Bewertungsmethodik	105
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	105
6.3.1	Schutzgut Tiere	105
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	113
6.3.3	Schutzgut Fläche	116
6.3.4	Schutzgut Boden	117
6.3.5	Schutzgut Wasser	119
6.3.6	Schutzgut Luft	121
6.3.7	Schutzgut Klima	122
6.3.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	122
6.3.9	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	124
6.3.10	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	125
6.3.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	130
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	130
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	130
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	130
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	134
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	137
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	139
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	142
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	144
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	145
6.5.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und § 20-Biotope	146

6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	146
6.5.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	148
6.5.11	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	154
6.5.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	155
6.5.13	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	156
6.5.14	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	157
6.5.15	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	157
6.5.16	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	157
6.5.17	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	157
6.5.18	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	157
6.5.19	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet	158
6.5.20	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	158
6.5.21	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	158
7.	Aussagen zum Artenschutz	158
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	160
8.1	Gesetzliche Grundlagen	161
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	162
8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	164
8.3.1	Ermittlung des Biotopwertes	164
8.3.2	Ermittlung des Lagefaktors	168
8.3.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	169
8.3.4	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	171
8.3.5	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)	173
8.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	173
8.5	Ermittlung des Kompensationsumfanges	175
8.5.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	175
8.5.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	178
8.6	Ermittlung des Kompensationsumfanges für Eingriffe in den Baumbestand	178
8.6.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen	178
8.6.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	190
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	193
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	193
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	198
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	199

10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	201
10.1	Flächenausweisung	201
10.2	Trassenführung für die Ortsumgehung	201
10.3	Korridor für den geplanten Verlauf der Ortsumgehung	202
11.	Zusätzliche Angaben	202
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	202
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	203
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	206
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	208
TEIL 3	Ausfertigung	212
1.	Beschluss über die Begründung	212
2.	Arbeitsvermerke	212
TEIL 4	Anlagen	213

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: 15. Änderung des Flächennutzungsplan - Abbildung der Teilbereiche der Änderung	12
Abb. 2: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abbildung der Teilbereiche auf der topografischen Karte (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, ohne Maßstab)	12
Abb. 3: Lage des Plangebietes auf dem Luftbild	14
Abb. 4: Geltungsbereich B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“	15
Abb. 5: Ausgangsdokument – Beschlussvorlage Satzung nach Abwägung	23
Abb. 6: Ziele der Änderung für die Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss	24
Abb. 7: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Darstellung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i. Z. m. mit der 15. Änderung des FNP der Stadt Parchim	27
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung der Lage der 15. Änderung des FNP i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 54.1	28
Abb. 9: Darstellung der Flächen Stadt Parchim, Logistikunternehmen u. Getreidehandel (A, B, C) und Darstellung des Baumbestandes	43
Abb. 10: Darstellung der Ersatzpflanzungen auf den Flächen (A, B, C)	44
Abb. 11: Darstellung der internen Maßnahmen KM1 und KM2	47
Abb. 12: Auszug aus der Scoping-Unterlage, geprüfte Varianten 2012 (Dreiviertellösungen)	54
Abb. 13: Korridor des geplanten Trassenverlaufes	55
Abb. 14: Stadtwerke Parchim - Hydrantenübersicht	61
Abb. 15: Darstellung der externen Maßnahmen	72
Abb. 16: Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne	83
Abb. 17: Lage des Geltungsbereiches und Teilbereichs TB1 der 15. Änderung des FNP	83
Abb. 18: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Darstellung des Geltungsbereiches	94
Abb. 19: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Darstellung des Geltungsbereiches	95
Abb. 20: Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	96
Abb. 21: Wasserschutzgebiete	97
Abb. 22: Bodenfunktionsbewertung und Darstellung des Geltungsbereiches	118
Abb. 23: Lage des Plangebietes im Landschaftsbildraum	125
Abb. 24: Präzisierte Immissionsorte B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“, Auszug Modellübersicht Gewerbelärm Anlage 1.1	126
Abb. 25: Verkehrsmengen (eigene Bearbeitung)	127
Abb. 26: Standorte der nach BImSchG genehmigten Anlagen	129
Abb. 27: Lage der Immissionsorte (gesamt)– Auszug Modellübersicht Gewerbelärm Anlage 1.1	150
Abb. 28: Lage der Immissionsorte in der näheren Umgebung des Plangebietes – Auszug Modellübersicht Gewerbelärm Anlage 1.2	151
Abb. 29: Lage der Immissionsorte in der näheren Umgebung des Plangebietes – Auszug Modellübersicht Verkehrslärm Anlage 3	153
Abb. 30: Biotop- und Nutzungstypen mit Darstellung des Geltungsbereiches	162
Abb. 31: Naturräumlicher Bestand mit Störquellen und Wirkzonen	163
Abb. 32: Art der Baulichen Nutzung des Eingriffsbereiches mit Geltungsbereich	172

Abb. 33:Interne Kompensationsmaßnahmen	177
Abb. 34:Eingriffe in den Gehölzbestand: Rodung, Rodung in Bilanz des Biotoptyps enthalten und Erhaltungsbäume (nicht maßstabsgetreu)	182
Abb. 35:Rodungen und Erhaltung von Gehölzen	187
Abb. 36:Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches	188
Abb. 37:Generalisierte Darstellung des Wurzelbereiches der zu rodenden Einzelbäume im NW	189
Abb. 38:Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	192
Abb. 39:Darstellung der externen Maßnahmen	200
Abb. 40:Auszug aus der Scoping-Unterlage, geprüfte Varianten 2012 (Dreiviertellösungen)	201

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Zusammenstellung der Ersatzmaßnahmen für Rodungen (Flächen je Verursacher)	43
Tab. 2: Artenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet	107
Tab. 3: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024)	109
Tab. 4: Artenliste der Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024) 110	
Tab. 5: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024)	111
Tab. 6: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024)	112
Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	122
Tab. 8: Nach BImSchG genehmigten Anlagen (Tabelle aus Stellungnahme des StALU Westmecklenburg v. 5. März 2025, mit eigener Bearbeitung)	128
Tab. 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	155
Tab. 10: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	164
Tab. 11: Differenzierte Ermittlung des Biotopwertes	165
Tab. 12: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V	166
Tab. 13: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	168
Tab. 14: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	169
Tab. 15: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	169
Tab. 16: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	170
Tab. 17: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung – Worst Case (Variante 3)	171
Tab. 18: Multifunktionaler Kompensationseingriff	173
Tab. 19: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der HZE M-V)	174
Tab. 20: Interne Kompensationsmaßnahmen	176
Tab. 21: Baumliste Rodung, Schutzstatus, Kompensationsumfang	179
Tab. 22: Zusammenstellung der Ersatzmaßnahmen für Rodungen	184
Tab. 23: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelbereich	191

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen sind ein wichtiger Standortfaktor zur langfristigen Sicherung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Parchim. Flächenentwicklung und die Bereitstellung vielfältiger Arbeitsplatzangebote sind eng miteinander verzahnt. Als Mittelzentrum und Kreisstadt trägt die Stadt Parchim wie die Stadt Ludwigslust im gemeinsamen Landkreis Ludwigslust-Parchim weit über die Stadtgrenzen hinaus eine hohe Verantwortung für die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und hat eine übergeordnete Bedeutung für die Wirtschaftskraft der Region. Die Flächenverfügbarkeit für Parzellengrößen zwischen 2000 und 5000 m² ist ausgeschöpft.

Zum derzeitigen Stand können von Seiten der Stadt Parchim die gehäuft auflaufenden Anfragen nach Flächen bis 4000 m² nicht mehr bedient werden, wodurch für die Stadt Parchim ein Handlungsdruck entsteht, um Unternehmen nicht abweisen zu müssen.

Die Lage des Gebietes „Schwarzer Weg West“ in westlicher Stadtrandlage sowie in der Nähe zur Autobahn A24 bietet optimale Bedingungen zur Weiterentwicklung bzw. Neuansiedlung von Gewerbebetrieben mit entsprechend nachgefragter Größe. Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden Industrie- und Gewerbepark Parchim West (IPPW) an, welcher als „Grünes Gewerbegebiet“ bereits durch die Landesregierung zertifiziert worden ist. Somit eignet sich die Entwicklung des Gebiets „Schwarzer Weg West“ in Hinblick auf ein weiterführendes nachhaltiges Flächenmanagement. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt neben gewerblichen Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar.

Das Gesamtgebiet soll den Ansprüchen eines „Grünen Gewerbegebietes“ gerecht werden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeffizienz sowie Ressourcenschonung stellen ein Entwicklungsleitbild dar, das sich auch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 54 wiederfinden wird. Flächeneffizientes Bauen, Sektorenkopplung sowie ein effektives Stoffstrommanagement bilden, neben der naturnahen Freiraumgestaltung und der zukünftigen kommunikativen Vernetzung zwischen den Bestandsunternehmen und Neuansiedlungen, Grundlagen für die Entwicklung des Gebietes.

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am 19.12.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Parchim „Schwarzer Weg West“ mit der Aufteilung des Geltungsbereiches in den B-Plan Nr. 54.1 und den B-Plan Nr. 54.2 beschlossen. Gleichzeitig hat die Stadtvertretung der Stadt Parchim beschlossen im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan

gemäß § 8 Abs. 3 BauGB so zu ändern, dass der Bebauungsplan Nr. 54 aus den zukünftigen Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans heraus entwickelt wird. Während der Bebauungsplan Nr. 54.1 maßgeblich der Sicherung des Bestandes innerhalb des Gebietes dient, ist der Bebauungsplan Nr. 54.2 maßgeblich für die Neuansiedlung vorgesehen. Während im Bebauungsplan Nr. 54.1 maßgeblich die Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind, gilt es bei dem Bebauungsplan Nr. 54.2 um eine Neuerschließung des Gebietes.

Planungsziel ist die Vorbereitung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung sowie die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Zielsetzung ist es zum einen im südlichen Bereich den vorhandenen Standort des Logistikunternehmens und der Getreidelagerung fortzuentwickeln und im nördlichen Bereich neue Flächen zusätzlich zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1, der sich unmittelbar nördlich der Bahntrasse und nördlich der B191 westlich des Schwarzen Weges erstreckt, ist die Fortentwicklung des Logistikunternehmens Krüger + Voigt Internationale Spedition GmbH sowie weiterer zum Unternehmensverbund gehörige Unternehmen und des Betriebes des Getreidehandels BAT Agrar GmbH & Co.KG vorgesehen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 beabsichtigt die Stadt Parchim die Förderung und Entwicklung der vorhandenen Unternehmen westlich des Schwarzen Weges in Parchim. Der vorhandene Industrie- und Gewerbestandort „Schwarzer Weg West“ soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Unternehmen, maßgeblich geprägt durch das Logistikunternehmen Krüger und Voigt Internationale Spedition GmbH sowie weitere zum Unternehmensverbund gehörige Unternehmen, und den Betrieb des Getreidehandels BAT Agrar GmbH & Co.KG, im Bestand gesichert und fortentwickelt werden. Zusätzlich besteht die Absicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 weitere Flächen für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im nördlichen Bereich vorzubereiten. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54.1 wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim für 2 Teilbereiche durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 ist zu späterem Zeitpunkt auf der Grundlage der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die Teilbereiche der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in nachfolgenden Übersichten dargestellt (Abb. 1 und Abb. 2).

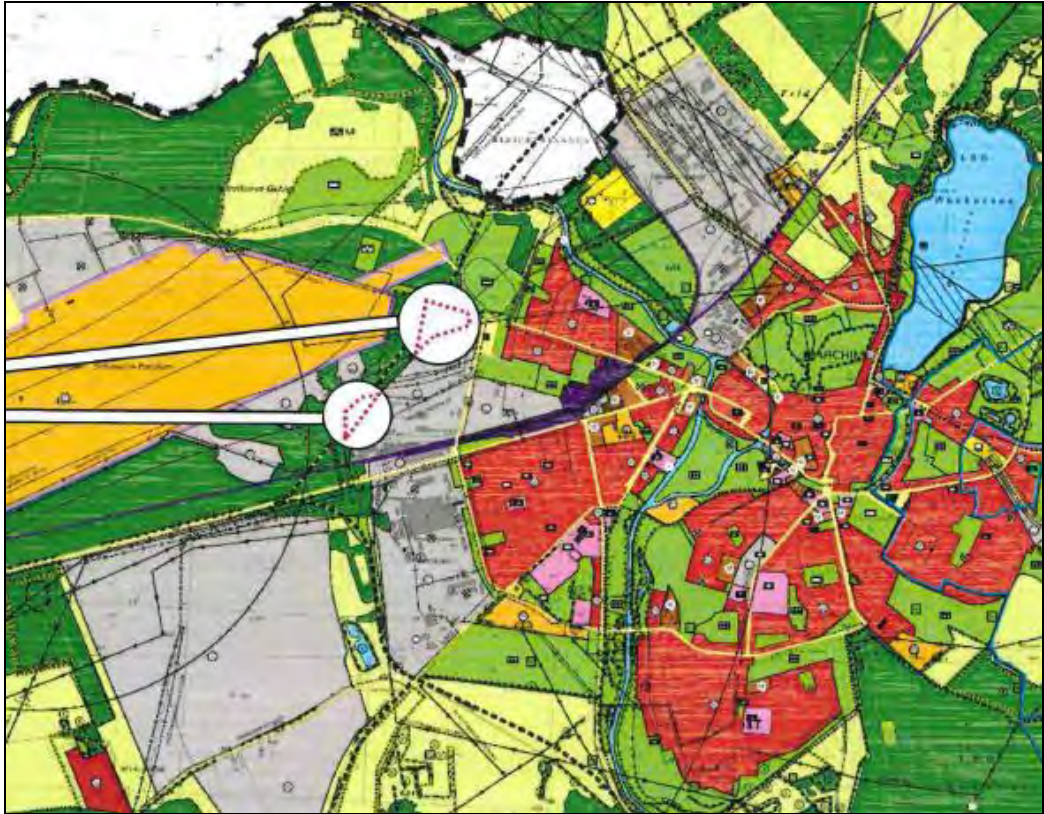


Abb. 1: 15. Änderung des Flächennutzungsplan - Abbildung der Teilbereiche der Änderung

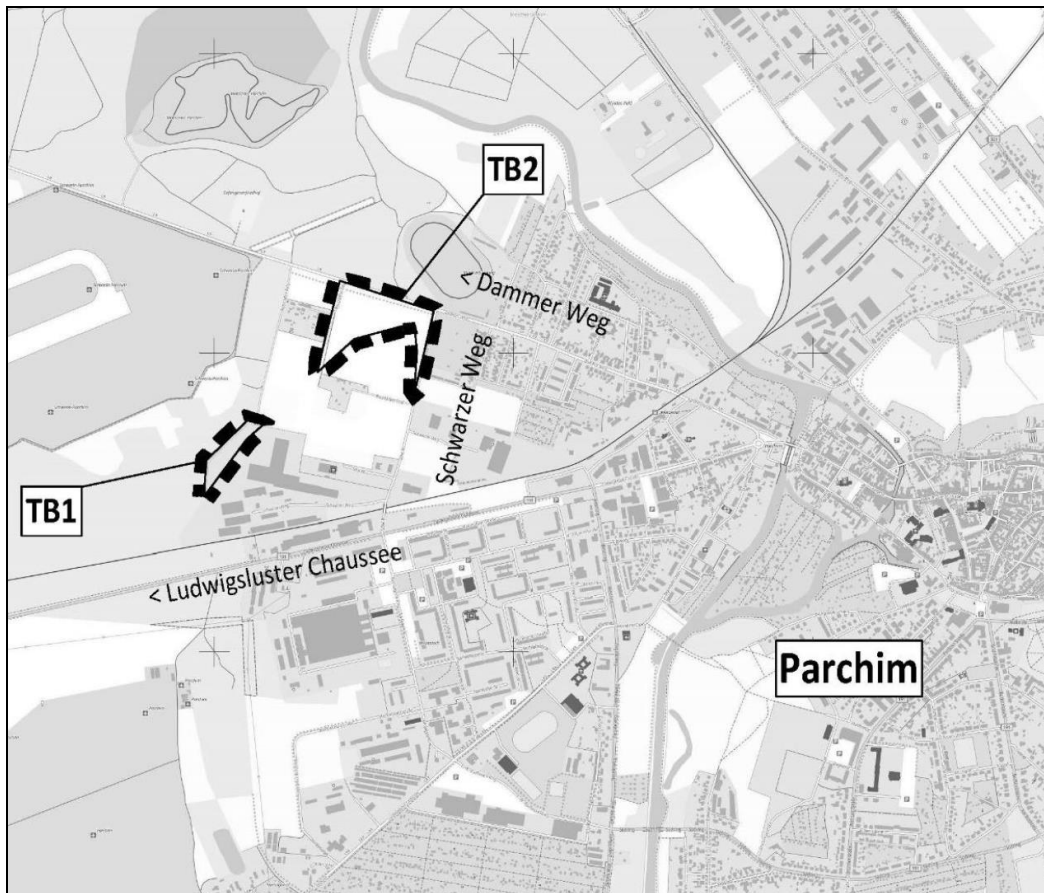


Abb. 2: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abbildung der Teilbereiche auf der topografischen Karte (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, ohne Maßstab)

Die Teilbereiche der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim befinden sich westlich des Schwarzen Weges.

Der Teilbereich 1 befindet sich im westlichen Anschluss an den vorhandenen Industrie- und Gewerbestandort und ergänzt und arrondiert diesen. Die Sicherung des Teilbereiches 1 ist Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 aus dem Flächennutzungsplan.

Der Teilbereich 2 befindet sich im nördlichen Teil südlich des „Dammer Weges“. Dieser Teilbereich ist Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 der Stadt Parchim.

Für den Teilbereich 1 handelt es sich um die Fortentwicklung des vorhandenen Standortes. Die Begrenzung des Teilbereiches 1 lässt sich wie folgt darstellen:

- im Norden durch aufgelassene Flächen inmitten der landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Südosten durch die Flächen vorhandener Industrie- und Gewerbeansiedlungen (Logistikunternehmen Krüger und Voigt Internationale Spedition GmbH und Getreidehandel – BAT Agrar GmbH & Co.KG),
- im Westen durch einen Verbindungsweg zwischen dem „Dammer Weg“ im Norden
- und den Bahnanlagen im Süden mit den angrenzenden Waldflächen.

Der Teilbereich 2 im Norden befindet sich ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzter Fläche und wird begrenzt:

- im Norden durch den „Dammer Weg“,
- im Osten durch den „Schwarzen Weg“,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Gemengelage bestehend aus dem Wohnen dienender Nutzung und gärtnerischer Nutzung.

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung am 19.12.2022 gefasst. Im Teilbereich 1 (Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1) ist es das Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen fortzuentwickeln und zu ergänzen. Für die bereits vorhandenen Bestandsunternehmen, die bereits die wirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich prägen, soll eine langfristige Sicherung für ein verantwortungsvolles Wachstum geboten werden. Dafür werden die noch nicht bebauten und auch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet.

Bei dem Teilbereich 2 handelt es sich um Flächen, die ergänzend zu den bisher bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen entwickelt werden sollen. Die Flächen werden in Richtung Norden bis zum „Dammer Weg“ entsprechend arrondiert. Die Fläche ist zur Vorbereitung für ansiedlungswillige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

Die Fort- bzw. Neuentwicklung von gewerblicher Nutzung steht vor allem unter dem Aspekt der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Für die Fortentwicklung des Bestandes ist die vorhandene Verkehrs- und Erschließungsstruktur zu ergänzen. Für neu geplante Nutzungen ist die Erschließung aller Flächen zu organisieren und entsprechend festzulegen. Hinsichtlich der gewerblichen und vorhandenen Wohnnutzung westlich und östlich vom Teilbereich 2 sind die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der

Gebietsverträglichkeit zu treffen. Eine entsprechende Regelung erfolgt insbesondere für den Teilbereich 2 im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren. Es ist das Ziel, die Festlegungen zu erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen. Somit sind folgende Zielsetzungen für die Teilbereiche maßgebend und bestimmend:

- Teilbereich 1 Arrondierung und Ergänzung des vorhandenen Standortes des Logistikunternehmens und des Getreidehandels (hierfür Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 54.1) und für den
- Teilbereich 2 Entwicklung eines neuen Standortes auf bisher unbebauten Flächen (Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 54.2).

In der nachfolgenden Abbildung sind die Teilbereiche 1 und 2 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim auf dem Luftbild dargestellt. Aus dieser Darstellung wird die örtliche Situation in den Änderungsbereichen selbst und in der unmittelbaren Umgebung ersichtlich. Für den gesondert umgrenzten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 erfolgt die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der obigen Zielsetzungen.



Abb. 3: Lage des Plangebietes auf dem Luftbild
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Im Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 54 „Schwarzer Weg West“ sind die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 54.1 und Nr. 54.2 und der Integration der Teilbereiche 1 und 2 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe vorangegangene Abbildungen, dargestellt.



Abb. 4: Geltungsbereich B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“

Westlich des Teilbereiches 1 und unmittelbar nördlich der Bahnlinie befindet sich im Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 ein Lagerplatz für eine Straßenbauverwaltung der nicht gesondert planungsrechtlich geregelt wird.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird ein amtlicher Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Thomas Harnisch, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Platz der Freiheit 10, 19053 Schwerin mit dem Koordinatensystem ETRS89 / UTM33, Höhenbezug DHHN2016 verwendet. Der Aktualisierungsstand der Plangrundlage ist der 29. Januar 2024.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes
- und in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Für das Planverfahren wird eine kopierfähige Fassung der Unterlagen (A3/A4-Formate) verwendet. Das Satzungssexemplar wird im Maßstab M 1:1.000

bestehend aus Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Text-Teil B gefertigt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 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).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2.5 Fachgutachten

Für den Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim für das Gebiet westlich des Schwarzen Weges im Zusammenhang mit der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilbereiche 1 und 2 wurden Fachgutachten erstellt, die auch Grundlage für die Begründung sind. Hierzu gehören:

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i.V. mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Landkreis Ludwigslust-Parchim); Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, Stand: 21.10.2024.

Gutachten Nr. 048P9 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, Stand 23.04.2025.

Gutachten Nr. 048P9 G1 Revision 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, Erstellungsdatum 28.04.2025.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim; TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg, 18.02.2011.

Bodengutachten Gründungsempfehlung, BV 25 / 2008 Neubau Logistikhalle, Schwarzer Weg 6 in 19370 Parchim; Ingenieurbüro Rudolf Schulze, OT Raisdorf, Doberkamp 17, 24223 Schwentinental, 17. März, 2008.

3. Verfahrensdurchführung

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat in ihrer Sitzung am 19.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung der Stadt Parchim für die Bebauungspläne Nr. 54.1 und Nr. 54.2 westlich des Schwarzen Weges im Zusammenhang mit der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für zwei Teilbereiche gefasst. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

3.1 Scoping-Termin

Am 16.11.2023 fand ein Scoping-Termin mit maßgeblichen Beteiligten insbesondere für den B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ statt. Die nachfolgend dargestellten Anforderungen gelten somit maßgeblich für den Bebauungsplan Nr. 54.1. Mit dem Teilbereich 1 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bisher unbebaute Flächen in den Bebauungsplan Nr. 54.1 einbezogen. Für die bereits bebauten Flächen erfolgt eine Regelung des Bestandes und die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung der Flächen. Folgende Anforderungen wurden für die Aufstellung der Bauleitplanung formuliert:

Untere Wasserbehörde

- Das Gebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone, es liegt kein Fließ- oder Oberflächengewässer vor.
- Benötigt werden Informationen bzw. Erweiterungsvorstellungen zum vorhandenen künstlich angelegten Teich.
- Es bedarf eines Konzeptes zur Versickerung mit Beachtung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für jede Firma im Plangebiet (insb. Ableitung anfallendes Oberflächenwasser).
- Es bedarf Aussagen zur Versickerung im Bereich der Parkplätze.
- Aussagen zu bestehenden wassergefährdenden Stoffen (Waschanlagen, Tankanlagen und Planungsabsichten) dazu sind zu ergänzen.
- Wasserhaushaltsbilanz: Die Anforderungen sind auf das Gesamtgebiet zu beziehen. Eine unterteilte Betrachtung in Bestand und Neuentwicklung ist möglich. In diesem Zuge sind Aspekte zur Dachbegrünung (Kompensation von Defiziten) abzubilden.

Untere Bauordnung

- Es bedarf Informationen zur Löschwasserstelle sowie des Radius (300 m) zur Löschwasserbereitstellung. Im weiteren Verfahren ist auf den Bestand und die beabsichtigten Ziele einzugehen. Beachtung des Löschwasser-Hydranten im Gehölzbereich nördlich im Plangebiet (Zugänglichkeit/ Erreichbarkeit).

- Zwecks Art der baulichen Nutzung ist die Prüfung zum Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) vorzunehmen. Die vorhandenen Lagerhallen sowie der Landhandel sprechen eine industrielle Nutzung an.
- Empfehlung zur Reduzierung der allgemeinen Zulässigkeiten unter dem Aspekt der Ansiedlungsmöglichkeiten für künftige Unternehmen entsprechend der vorhandenen Logistikknutzung bzw. landwirtschaftlichen Lagerhaltung.

Stadtwerke Parchim mit Abwasserentsorgungsbetrieb

- Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist im gesamten Teilbereich 1 / B-Plan Nr. 54.1 gegeben. Mittelspannungsnetz ist auf beiden Seiten des Plangebiets vorliegend.
- Fokus: Anfallendes Oberflächenwasser und Schmutzwasser (Hinweis der begrenzten Kapazität Schmutzwasserentsorgung bei Neuvorhaben)
- Eine zusätzliche Trafostation ist möglich, da die Versorgung Richtung ehem. Gehölzflächen gegeben ist.
- Hierzu sind die Zielsetzungen der Bestandsbetriebe im weiteren Aufstellungsverfahren zu erfragen und zu ergänzen.

Erschließung

- Die Erschließung erfolgt (außer Einfahrtsbereich zum Plangebiet) privat, sodass es keiner Erschließungsverträge bedarf. Die private Erschließung (und daraus entstehende Kosten) erfolgt durch die ansässigen Unternehmen.
- Durch die Fachbehörde erfolgt die Prüfung, ob Dienstbarkeiten notwendig sind.
- Der Hydranten-Plan wird zur Verfügung gestellt.

Untere Immissionsschutzbehörde

- Ein Lärmschutzgutachten wird erstellt (Grundlage der Immissionsorte ist der B-Plan Nr. 39 der Stadt Parchim sowie Zusendung der Immissionsorte durch die Fachbehörde).
- Geruchsbelastungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Wirtschaftsförderung

- Die Anforderungen des zertifizierten G³-Gebietes – „Grünes Gewerbegebiet“ sind zu beachten.
- Zu den Festsetzungen: Regenerative Energien sollten offen gestaltet werden (keine Einschränkungen durch Festsetzungen, welche in 10 Jahren anders dargestellt werden).
- Berücksichtigung für künftige Branchenentwicklung (hinsichtlich Art der baulichen Nutzung).

3.2 Vorentwurf

Auf der Grundlage der Abstimmungen zum Standort und Vorbereitungen mit den Behörden und TÖB erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Information der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim für den Bereich Schwarzer Weg West zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, aufgefordert. Die Öffentlichkeit kann sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 54.1 der Stadt Parchim für das Gebiet Schwarzer Weg West gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Stadtverwaltung Parchim im Stadthaus, Blutstraße 5, 19370 Parchim, Fachbereich 6 Bau und Stadtentwicklung im Raum A111 in der Zeit vom 16.07.2024 bis zum 16.08.2024 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern. Die Veröffentlichung der Unterlagen erfolgt auf dem Bauleitplanserver M-V <https://bplan.geodaten-mv.de> und auf der Internetseite der Stadt Parchim unter der Adresse: <https://www.parchim.de/de/politik-verwaltung/verwaltung/buergerbeteiligung/oeffentliche-auslegung/> und www.parchim.de/bekanntmachungen. Die Stellungnahmen können elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 BauGB. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Abstimmungen mit den Nachbargemeinden wurden durchgeführt.

Auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens sind Anregungen und Stellungnahmen eingegangen, die sowohl im planungsrechtlichen Teil als auch im Bereich der Umweltbelange beachtet werden.

Es sind insbesondere zu den Umweltbelangen auch Mitteilungen dahingehend erfolgt, dass keine grundsätzlichen Einwände zu Gewässern 1. und 2. Ordnung und zum Hochwasserschutz entstehen. Die allgemeinen Hinweise aus den Stellungnahmen zu den Belangen Abwasser, Grundwasserschutz und Bodenschutz werden der Verfahrensdokumentation beigelegt und sind zu beachten. Die Auflagen der Behörde in der Stellungnahme vom 06.09.2024 werden nicht weiter ausgeführt, weil diese vom Grundsatz her die Planunterlagen und Inhalte nicht berühren und auf die Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen orientieren. Die Anforderungen der Naturschutzbehörde werden durch Ergänzungen im Umweltbericht durch die Eingriffs-/Ausgleichsregelung und die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens beachtet. Dies gilt ebenso für die Belange des Immissionsschutzes. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung wurden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der weiteren Planung, Vorbereitung und Umsetzung beachtet. Siehe die nachfolgenden Verfahrensschritte.

3.3 Entwurf

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB sowie der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung der Stadt Parchim am 11.12.2024 nach Auswertung der Stellungnahmen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1 bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und den textlichen Festsetzungen im Text-Teil B sowie den Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht und die Anlagen gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt Parchim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten wurden in der Zeit vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 im Internet und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal) unter Adresse <https://bplan.geodaten-mv.de> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die Planunterlagen während der Veröffentlichungsfrist vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich

Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen lagen öffentlich zur Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 30.01.2025.

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens erfolgte die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Der Abwägungsbeschluss der Stadt Parchim wurde am 11.06.2025 durch die Stadtvertretung der Stadt Parchim gefasst.

Die Stadt Parchim hat das Planaufstellungsverfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1 im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim durchgeführt.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung am 06.03.2025 bestätigt.

Aus Sicht der Behörden und TÖB ergaben sich Hinweise innerhalb des Planverfahrens, die nicht zu einer grundsätzlichen Überarbeitung führten. Es handelte sich überwiegend um deklaratorische Anpassungen. Geforderte Nachweise wurden entsprechend des Beteiligungsverfahrens erbracht.

Die Löschwasserbereitstellung wird für das gesamte Gebiet durch die Stadt Parchim bestätigt.

Ein Redaktionsversehen zur Anpassung des GI Gebietes innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes wird behoben.

Die Schalluntersuchung wurde präzisiert, ohne dass sich Auswirkungen zur Änderung des Planes ergeben. Die immissionsorte wurden zusätzlich mit den Straßenbezeichnungen benannt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden die Baumarten entsprechend Stellungnahmeverfahren ergänzt. Die Biotoptypenkarte wurde angepasst. Die Weißflächen wurden entsprechend benannt und bewertet.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend Anforderung der Behörde präzisiert und Annahmen klargestellt. Dies führte zu einer Präzisierung des flächenhaften Eingriffs und zu den Pflanzstandorten für Einzelbäume. Die Anpflanzung von Einzelbäumen wurde für das Erfordernis von Rodungen erforderlich. Die Bäume innerhalb des Plangebietes sollen solange wie möglich erhalten bleiben. Für den Fall der Rodung werden Vorgaben für Anpflanzungen gebietsbezogen getroffen. Die Anpflanzungen können innerhalb der jeweiligen Teilgebiete erfolgen oder innerhalb des Plangebietes oder auf städtischen Flächen.

Der flächenhafte Ausgleich ist durch die Stadt Parchim durch ein eigenes Ökokonto gesichert. Es handelt sich hier um das städtische Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“.

Die Ergänzungen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgten in der Begründung und im Teil B-Text. Interne und externe Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in das Vorhaben auszugleichen. Die Anforderungen wurden durch die Stadt Parchim im Erschließungsvertrag mit den Vorhabenträgern geregelt.

Zusätzlich wurden potentielle Eingriffe in den Wurzelschutzbereich eingefügt. Eine Kumulation mit dem Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Parchim ist nicht zu befürchten. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan „Vietingshof Nord“.

In Bezug auf die Fledermausquartiere erfolgt die Absicherung geeigneter Quartiere und der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den Flächeneigentümern.

Im Zusammenhang mit dem Belang des Waldes gilt die Waldabstandsverordnung. Unterschreitungen des Waldabstandes gemäß Stellungnahme der Behörde sind zulässig.

Die Stadt Parchim hat festgestellt, dass aufgrund der öffentlichen Widmung die Straße „Schwarzer Weg“ bereits als öffentliche Straße genutzt wird und als Straßenverkehrsfläche gewidmet ist. Ein Teil der Flächen GI2 Gebietes ist gleichzeitig noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet. Eine Freistellung von diesen Zwecken wurde beim Eisenbahnbundesamt (EBA) beantragt. Da diese Freistellung nach Mitteilung der DB Bahn AG derzeit nicht in Aussicht gestellt wird, werden die betroffenen Flächen nicht mehr als Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan Schwarzer Weg West beschlossen. 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. Die Stadt Parchim geht davon aus, dass eine öffentliche Widmung bereits durch die politische Wende eingetreten ist. Das Verfahren zur Klärung der Widmung und Freistellung der Flächen für Bahnbetriebszwecke wird unabhängig vom Bebauungsplan fortgeführt. Die Erschließung des Gebietes bleibt gesichert.

Nach Bewertung der Belange und der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Abwägungsbeschluss in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Parchim am 11.06.2025 gefasst. Gemäß Beschluss wurden die Anforderungen in die Planunterlagen bestehend aus dem Plan-Teil A und den textlichen Festsetzungen im Text-Teil B und in die Begründung eingearbeitet.

Auf der Grundlage des Bauantragsverfahrens ergibt sich das Erfordernis zur Anpassung der Bauleitplanung im nordwestlichen Bereich. Hierfür wird das Verfahren der Betroffenenbeteiligung gewählt. Es handelt sich um ein ergänzendes Verfahren, dass Grundlage für die Schaffung der Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung ist.

3.4 Betroffenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Die Stadt Parchim hat den Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 54.1 und den Abwägungsbeschluss zur zugehörigen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim am 11.06.2025 gefasst. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstandenen und zu bewertenden Themen wurden erörtert.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen aus dem Bauantragsverfahren ergab sich die Anforderung, die Planzeichnung entsprechend Vorgaben des Bauantragsverfahrens anzupassen. Hierfür wählte die Stadt Parchim das Verfahren zur Betroffenenbeteiligung und bezog die maßgeblichen Behörden und Stellen ein. Das Verfahren wurde entsprechend durchgeführt.

Nach Durchführung des zweistufigen Regelverfahrens und dem Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 54.1 und die zugehörige 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zur Anpassung der Bauleitplanung im Bauantragsverfahren die Durchführung der erforderlichen Betroffenenbeteiligungen notwendig. Hierzu wurde die Betroffenenbeteiligung

gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB gewählt. Die Betroffenenbeteiligung berücksichtigte die Beteiligung

- des Landkreises,
- der Forstbehörde,
- der Grundstückseigentümer,
- der Grundstücksnachbarn.

Das ursprüngliche Konzept sah in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine durchgehende Grünverbindung im westlichen Teil des Plangebietes vor. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vorhabens und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wurde auf eine optimierte Ausnutzung auf Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes orientiert, die maßgeblich den Bereich des GI1-Gebietes und das vorhandene Unternehmen betrifft.

Durch die Stadt Parchim wurde hier das ergänzende Verfahren für die Beteiligung gewählt. Die einzelnen Belange wurden in einem gesonderten Dokument angesprochen und mit den betroffenen Behörden und TÖB abgestimmt. Die Änderungen bezogen sich auf einen untergeordneten Teil des Plangebietes. Die gering veränderten Zielsetzungen verlangten die Anpassung des Planes und die Durchführung der erforderlichen Beteiligungen. Hierzu wurde das zeitsparende und zielführende Verfahren der Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB gewählt. Folgende inhaltliche Belange wurden angesprochen.

Die Änderungsinhalte, die im Verfahren der Betroffenenbeteiligung angesprochen wurden, sind in der nachfolgenden Gegenüberstellung dargestellt.

In der Gegenüberstellung der Planunterlagen „Ausgangsdokument – Beschlussvorlage Satzung nach Abwägung“ und „Ziele der Änderung für die Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss“ wurden vergleichend die Änderungsinhalte dargestellt. Auf die Änderungsinhalte und die Auswirkungen wurde Bezug genommen. Zur Plausibilität sind die Plandokumente in diesem Gliederungspunkt nochmal dargestellt. Die Änderungsinhalte sind gekennzeichnet und wurden danach im Einzelnen bewertet und beschrieben. Hierzu diente ein gesondertes Dokument zur Betroffenenbeteiligung.

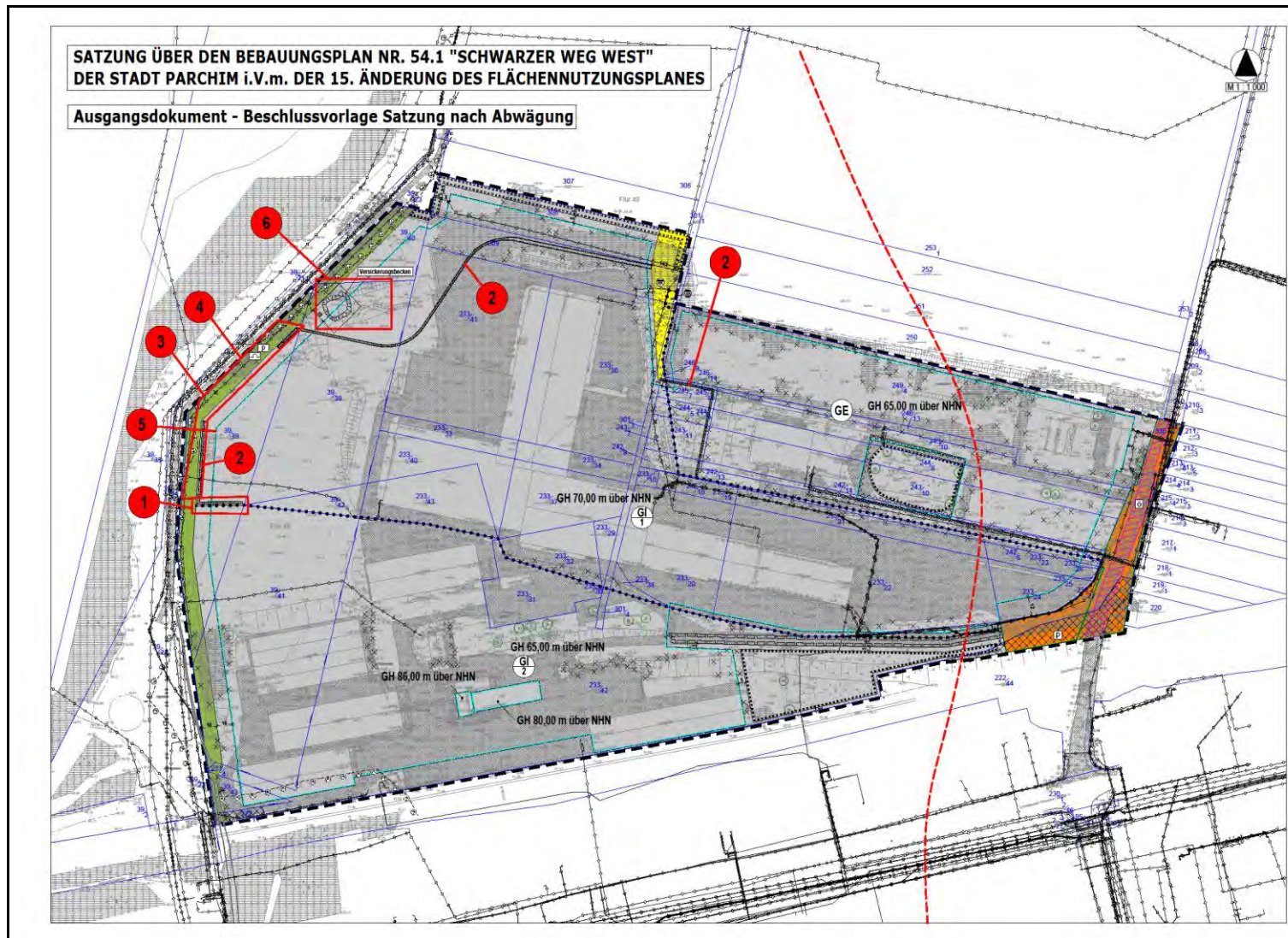


Abb. 5: Ausgangsdokument – Beschlussvorlage Satzung nach Abwägung

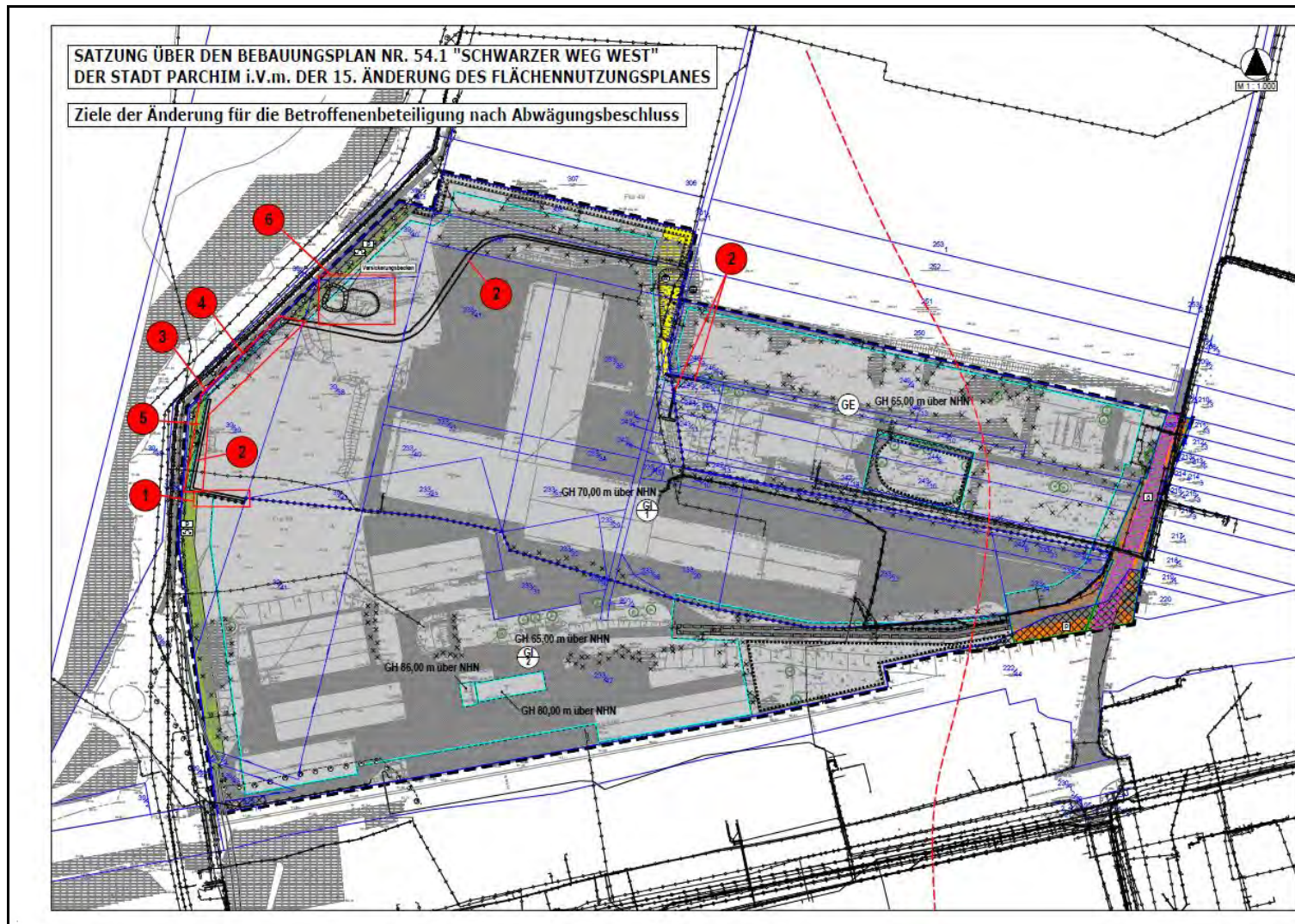


Abb. 6: Ziele der Änderung für die Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss

Die Änderungsinhalte waren im Einzelnen:

1. Änderung der Abgrenzung der Baugebiete GI1 und GI2
2. Nachrichtliche Übernahme der Regenwassermulden in den Gebieten GE und GI1
3. Reduzierung der Grünfläche zugunsten des Gebietes GI1
4. Vergrößerung des GI1 Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung
5. Vergrößerung der Baugrenze
6. Nachrichtliche Kennzeichnung des Versickerungsbeckens

Nach Durchführung des Verfahrens der Betroffenenbeteiligung hat die Stadt Parchim den Abwägungsbeschluss am 03.12.2025 gefasst. Durch Inanspruchnahme der im Entwurf festgesetzten Grünflächen im westlichen Planbereich erhöht sich der Ausgleichsumfang geringfügig. Die erforderliche Ausgleichsmenge wird abgesichert.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Parchim zu eigen. Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses wurde der Satzungsbeschluss am.....2026 gefasst und die Planunterlagen entsprechend ausgefertigt.

Sämtliche planbegleitende Anforderungen zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zu sonstigen Anforderungen im Vollzug der Planung zur Ver- und Entsorgung und zu Schallschutzmaßnahmen erfolgten bis zum Satzungsbeschluss.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Die Stadt Parchim befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149) beurteilt. Die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich außerdem aus den Vorgaben gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom 27.05.2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 24.04.2024).

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)

Die Stadt Parchim befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben gemäß des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August.2011.

Gemäß Programmsatz 3.2 (3) **Z** LEP M-V wird die Stadt Parchim als Mittelzentrum ausgewiesen. Laut Programmsatz 3.2 (7) LEP M-V sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und

weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Laut Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Der Programmsatz wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) weist auf die Umsetzung der in Abbildung 25 des LEP M-V aufgeführten Neu- und Ausbaumaßnahmen zur Weiterentwicklung des internationalen, großräumigen und überregionalen Straßennetzes hin. Die Darstellung der geplanten Ortsumgehung nördlich der B191 soll im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung, angepasst werden. Sie erfolgt zukünftig außerhalb der Teilbereiche 1 und 2. Im geänderten Flächennutzungsplan soll lediglich der Korridor des geplanten Verlaufs die Teilbereiche überstreichen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V.

Die Grundzüge des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Flächennutzungsplan beachtet.

Gemäß Programmsatz 3.2 (3) **(Z)** LEP M-V wird die Stadt Parchim als Mittelzentrum ausgewiesen. Laut Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Die Vereinbarkeit wurde untersucht, die Grundzüge des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Flächennutzungsplan beachtet.

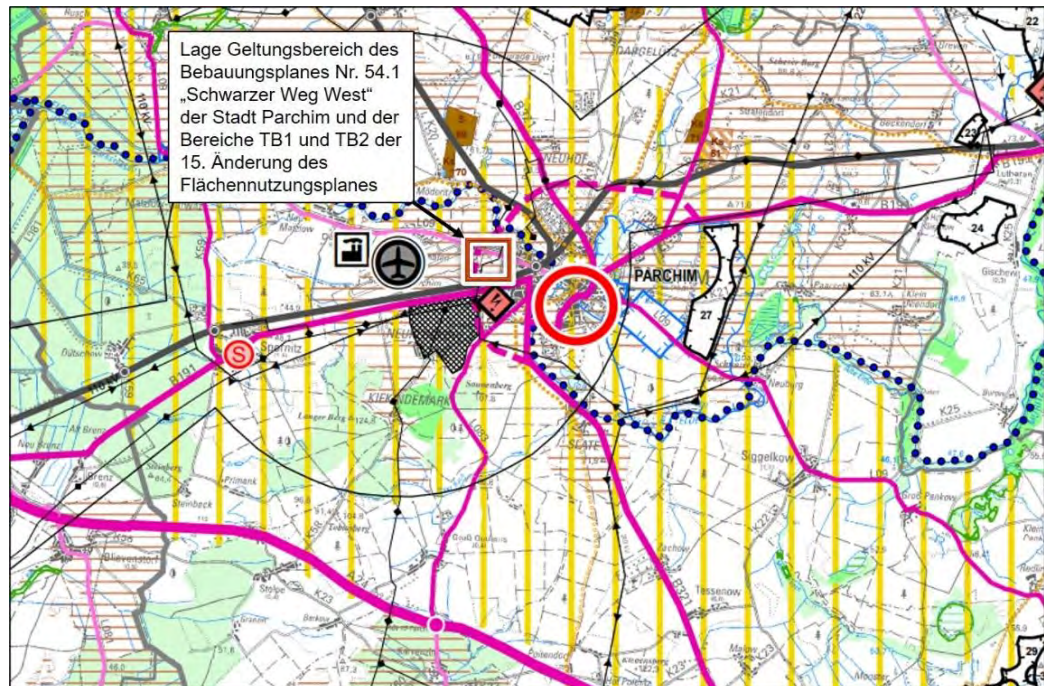


Abb. 7: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Darstellung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i. Z. m. mit der 15. Änderung des FNP der Stadt Parchim

(Quelle: Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016), Zugriff: 25.02.2024, mit eigener Darstellung), ohne Maßstab

Im geoportal-mv.de (Zugriff 2024) wird für die von der Planung berührten landwirtschaftlichen Flächen eine Ackerwertzahl zwischen 14 und 18 angegeben. Da die Bodenwertzahl/ Ackerwertzahl kleiner als 50 ist, besteht hier Übereinstimmung mit den Zielen des LEP. Der Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim als Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Parchim wird übereinstimmend mit den Zielen des LEP aufgestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Planungsvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Raumentwicklungsprogrammes Region Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 (vgl. 3.2.1 (4) RREP WM). Gemäß dem Programmsatz 4.1 (4) soll die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen hierbei bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Gemäß Programmsatz 3.2.1 (3) (**Z**) RREP WM wird Parchim als Mittelzentrum definiert. Das Planungsvorhaben wird außerdem nach dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Für den Planbereich der Stadt Parchim werden folgende Aussagen getroffen:

- Parchim ist Mittelzentrum in Westmecklenburg (vgl. 3.2.1 (4) RREP WM).
- Der Planbereich wird umgrenzt vom Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V).
- Das Plangebiet befindet sich im Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM).

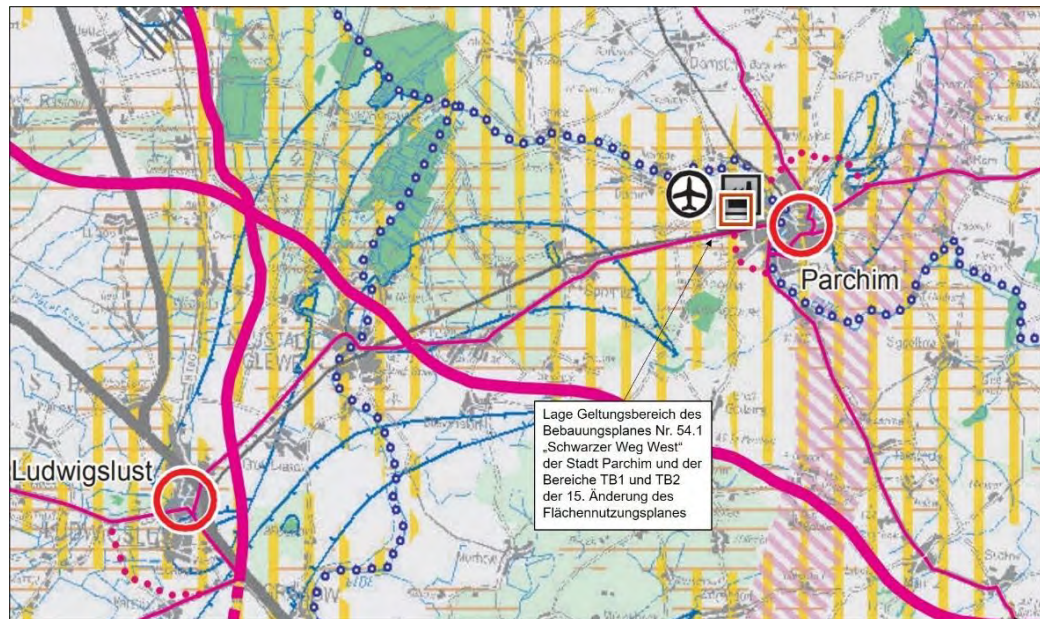


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung der Lage der 15. Änderung des FNP i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 54.1 (Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011), Zugriff: 25.03.2024, mit eigener Darstellung), ohne Maßstab

Gemäß Stellungnahme vom 17.02.2023 durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist das Vorhaben mit dem Programmsatz 4.1 (4) **Z** RREP WM vereinbar. Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll hierbei bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 darf nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden (vgl. Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V). der Nachweis wurde durch die Bekanntgabe der Ackerwertzahlen erbracht (Ackerwertzahl zwischen 14 und 18). In räumlicher Nähe, wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, befindet sich die mögliche Trasse der Ortsumgehung Parchim (vgl. 5.1.2 **Z** LEP M-V).

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim ist laut Landesplanerischer Stellungnahme mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar¹. Der Bebauungsplan Nr. 54.1 wird u.a. aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 1 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und den bereits bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (3) **Z** RREP WM wird Parchim als Mittelzentrum definiert. Das Planungsvorhaben wird außerdem nach den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

¹ Nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung), WM V 550, Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, J. Bastrop, Schwerin, 17.02.2023

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß dem Entwicklungsgebot laut § 8 Absatz 2 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Mittelzentrums Parchim als Infrastrukturstandort sowie Stärkung der Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort soll erfolgen (vgl. 3.2.1 (4) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Gemäß dem Programmsatz 4.1 (4) soll die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen hierbei bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die Stadt Parchim reagiert laut AfRL WM mit dem Bebauungsplan auf die bestehende Nachfrage ansässiger Unternehmen. Das Vorhaben entspricht somit diesem Programmsatz.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Der Vorhabenstandort ist größtenteils bereits als Gewerbefläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgen gemäß dem BauGB.

Das Planungsvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Raumentwicklungsprogrammes Region Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011.

Fazit:

Das Vorhaben des Bebauungsplanes ist laut Landesplanerischer Stellungnahme mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar². Die raumordnerische Zustimmung wird aufrechterhalten. Sie wird durch die Stellungnahme vom 06.03.2025 bestätigt³.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Landesplanerische Stellungnahme der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift und solange gilt, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Es sei hier dargestellt, dass der Bebauungsplan nur für westliche Teilflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dies ist durch Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu beheben. Der maßgebliche Teil der Flächen des Bebauungsplanes gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Parchim verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung von 2005, welcher seit dem Jahr 2006 wirksam ist. Die Flächen der

² AFRL WESTMECKLENBURG (2024): Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i.V.m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim, nachrichtlich: Stadt Parchim; WM V 550

³ AFRL WESTMECKLENBURG (2025): Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i.V.m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim, nachrichtlich: Stadt Parchim; WM V 550-1.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim „Schwarzer Weg West“ befinden sich auf Flächen für Wald, Grünflächen und Verkehrsflächen. Es wird außerdem die Verkehrsfläche einer geplanten Trasse der Ortsumgehung im Zuge der B191 dargestellt, die die Teilbereiche TB1 und TB2 zerschneidet. Der überwiegende Teil der Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1 überplant werden, sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im westlichen Bereich, der Teilbereich 1 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist für die Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung im Bereich westlich des Schwarzen Weges Bestandteil des Änderungsverfahrens. Anstelle bisher dargestellter Flächen für Wald ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, deren Zulässigkeit im Parallelverfahren vorbereitet werden soll. Entsprechende Darlegungen finden sich in der Plandokumentation zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die für 2 Teilbereiche parallel zum Bebauungsplan Nr. 54.1 aufgestellt wird. Deshalb wird auf gesonderte Planunterlagen hierzu verzichtet.

Im Rahmen der Planaufstellungsverfahren ist unter Berücksichtigung der Lage insbesondere auf die Luftfahrtbelange einzugehen. Hierzu ist eine differenzierte Bewertung im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Maßgeblich sind diese Belange im Teilbereich 2 zu berücksichtigen.

4.4 Landschaftsplan

Für die Stadt Parchim gibt es keinen als Selbstbindungsinstrument beschlossenen Landschaftsplan.

5. Gebiets- und Bestandssituation

5.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim wird für die planungsrechtliche Regelung des Bestandes im Plangebiet und für die planungsrechtliche Vorbereitung von bisher nicht gewerblichen Flächen parallel zum Aufstellungsverfahren für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim aufgestellt. Die Aufstellung der Bauleitplanung der Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren. Derzeit sind für die Teilbereiche 1 und 2 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die nur Teilbereiche der zukünftigen verbindlichen Bauleitpläne Nr. 54.1 und Nr. 54.2 einnehmen, keine Flächen für eine bauliche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Es handelt sich um Arrondierungsflächen bereits vorhandener bzw. bereits dargestellter gewerblicher Bauflächen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan. Bei einer Beurteilung wären die Flächen nach § 35 BauGB als Außenbereichsflächen zu bewerten. Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes berührten Flächen sind unbebaut und werden teilweise als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Die von der Änderung berührten Flächen sind im Flächennutzungsplan unabhängig von ihrer Realnutzung überwiegend als Zielsetzungen für Waldentwicklung oder als Grünflächen und Straßenverkehrsflächen dargestellt.

5.2 Naturräumlicher und baulicher Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar.

In dem Planbereich sind die Flächen des Logistikunternehmens Krüger + Voigt Internationale Spedition GmbH sowie weitere zum Unternehmensverbund gehörigen Unternehmen sowie die des Landhandels / Getreidehandels BAT Agrar GmbH & Co.KG sowie die Jugendeinrichtung „Alternative Jugend e.V.“ vorhanden. Die ursprünglich vorhandene Bildungseinrichtung SALO + PARTNER gehört mittlerweile hinsichtlich des Flächenmanagements zum Logistikunternehmen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind ein künstlich angelegter Teich mit parkartiger Umsäumung vorhanden. In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände. Die zusätzlich einbezogenen Flächen werden als Freifläche mit Spontanvegetation angesprochen, die zum Teil aber bereits gewerblich überprägt und bebaut sind. Außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich westlich eine größere zusammenhängende Waldfläche. Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebietes verlaufen die Bahnstrecke und die „Ludwigsluster Chaussee“ (B191). In der Umgebung des Gebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen oder eingestreute Siedlungsflächen unterschiedlicher Nutzung, die nicht planungsrechtlich geregelt sind. Gehölz- und Einzelbaumbestände sind vorhanden.

Nicht alle Gehölzbestände werden im Zuge der Planungsüberlegung aufrechterhalten. Einzelne Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt; andere werden zugunsten der Vorbereitung restriktionsfreier Industrie- und Gewerbeansiedlungsflächen gerodet. Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung beachtet dies.

Westlich angrenzend an den Bebauungsplan wird ein Lagerplatz der Straßenbauverwaltung des Landes betrieben; Auswirkungen auf diesen Lagerplatz ergeben sich durch die Planungsabsicht nicht.

5.3 Baugrund

Die Baugrund- und Bodenverhältnisse werden im Rahmen der weiteren Planung des Standortes überprüft; dies erfolgt insbesondere zur Nachweisführung für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und maßgeblich im Aufstellungsverfahren für die verbindliche Bauleitplanung. Darlegungen finden sich im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung. Unter Berücksichtigung der bisherigen Kenntnis handelt es sich um von den Baugrundverhältnissen überbaubare Flächen.

5.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Ausführliche Darlegungen zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten finden sich im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung.

Westlich angrenzend an die Änderungsbereiche befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen. Einzelne besiedelte Flächen des Außenbereiches sind nördlich des Plangebietes vorhanden. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht berührt.

6. Städtebauliche Planungsziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim

Für den Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim ist die planungsrechtliche Regelung der Bestandsunternehmen und deren Arrondierung durch bisher nicht bebaute Flächen vorgesehen. Im Rahmen des Planverfahrens ist die differenzierte Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO und von Industriegebieten nach § 9 BauNVO vorgesehen. Für den Bebauungsplan Nr. 54.1 ist die Arrondierung bereits bebauter und vorhandener Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorgesehen. Die im westlichen Anschluss befindlichen Flächen sind für eine Ergänzung der vorhandenen gewerblichen industriellen Anlagen gut geeignet. Die Schutzansprüche der Umgebung wurden im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes auf der Fläche sollen Ergänzungsangebote geschaffen werden, um ein städtebaulich geordnetes Wachstum zu gewährleisten. Innerhalb des Bereiches wird differenziert zwischen Bereichen der Neuplanung und Bereichen der Bestandsbebauung. Bezüglich des Landhandels handelt es sich maßgeblich um Gebäude und bauliche Anlagen für eine Bestandsregelung. Im Bereich des Logistikunternehmens sind ergänzende Bebauungen oder Ersatzbebauungen unter dem Gesichtspunkt einer langfristigen Entwicklung dargestellt. Wenngleich zunächst die Entwicklung im westlichen Bereich durch Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen vorgesehen ist, kann auch im östlichen Bereich eine weitere intensivere Nutzung vorbereitet werden. Hier können adäquat Voraussetzungen für zukünftige neue Hallenbauten geschaffen werden.

Auf der Fläche, die bisher von dem Unternehmen SALO + PARTNER genutzt wurde, können weitere Angebote für Stellplätze geschaffen werden. Ebenso kann das vorhandene Gebäude weiter genutzt werden. Mit der Planung sollen auch Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine Neubebauung erfolgen kann, um adäquat den Standortanforderungen gerecht zu werden.

Diese Flächen werden unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Jugendeinrichtung innerhalb eines Gewerbegebietes belassen.

Die vorhandene Grünfläche mit den Gewässern soll im Plangebiet erhalten werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, im Gewerbegebiet, ist die Aufrechterhaltung des Jugendclubs vorgesehen. Ergänzungen der baulichen Substanz sind durchaus möglich und entsprechend als Zielsetzungen für eine neue Planung dargestellt. Sofern es nicht beabsichtigt ist, soziale Einrichtungen als zulässig festzusetzen, wäre durchaus auch eine Fremdkörperfestsetzung unter Berücksichtigung des Bestandes möglich und vorzusehen.

Für die Ausgestaltung der Flächen ist die Überprüfung der Zielsetzungen für die Ortsumgehungsstraße erforderlich. Hierfür ist ein Korridor gemäß Zielsetzung des Straßenbauamtes bei der Zusammenstellung der Unterlagen beachtet worden. Für die Stadt Parchim ist es wichtig, dass die Trasse der Ortsumgehungsstraße so gewählt wird, dass eine Verschneidung des Industrie- und Gewerbebestandes nicht erfolgt. Die Trasse müsste somit westlich außerhalb des Plangebietes verlaufen. Der Trassenkorridor überstreicht geringfügig das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim. Es ist ein Trassenkorridor dargestellt, in dem zukünftig die Umgehungsstraße bzw. deren Verlauf überprüft wird. Innerhalb des Trassenkorridors sind mehrere Trassen möglich. Die Darstellungen wurden gewählt, da diese die größten

Auswirkungen für die Bauleitplanung hätten. Die Regelung hierzu erfolgt außerhalb und unabhängig vom Planaufstellungsverfahren.

Für die Stadt Parchim ist maßgeblich, dass ein „Grünes Gewerbegebiet“ entsteht. Im Rahmen der Vorbereitung und Realisierung der späteren Vorhaben sind die Anforderungen an den Klimaschutz zu beachten. Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbundenen Versiegelungen und Auswirkungen sollen möglichst im Stadtgebiet durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Stadt Parchim verfügt über ein Ökokonto, das für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden kann.

Die Zielsetzungen für eine Fortführung der westlichen Ortsumgehungsstraße sind weiterhin zu beachten. Hierfür sind alternativ zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan außerhalb der Änderungsbereiche im Trassenkorridor Festlegungen zu treffen. Konkrete Trassenvorschläge können im Ergebnis des bisher durchgeführten Verfahrens auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht aufgenommen werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Gewerbegebiete

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

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.

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.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

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

Das Gewerbegebiet wird unter Berücksichtigung der Sicherung der vorhandenen Jugendeinrichtung „Alternative Jugend e.V.“ festgesetzt. Wenn auch soziale Einrichtungen nicht zulässig sind bzw. zulässig sein sollen, weil hier andere Standorte im Stadtgebiet besser geeignet sind, so wird doch eine bestandssichernde Regelung erfolgen. Ggf. ist hierfür die Fremdkörperfestsetzung vorgesehen. Ansonsten bieten sich in der Stadt andere Standorte für soziale Einrichtungen besser an. Auch die südlich angrenzenden Flächen werden als Gewerbegebiet belassen, um hier einen Übergang von den Industrie- zu den Gewerbegebieten und zu der Jugendeinrichtung, die im Gewerbegebiet ansässig ist, zu sichern.

Die für Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, werden nicht weiter geregelt, so dass diese ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß Festsetzungskatalog wie für Gewerbegebiete bestehen bleibt.

Hiermit wird gesichert, dass auch eine Sicherung des Betriebes und des Betriebsgeländes möglich ist. Gegebenenfalls erforderliche Schutz- und Sicherungsansprüche können gewährleistet werden.

Unterkünfte als solche für Mitarbeiter sind nicht vorgesehen. Jedoch ist es beabsichtigt, für die Unternehmungen kurzzeitigen Aufenthalt für Kraftfahrer im Logistikbereich zuzulassen. Um Kraftfahrern die Möglichkeit für den erforderlichen Ruheanspruch zu geben, sollen einzelne Räume hierfür als Bestand des Betriebes zugelassen werden. Die alltägliche Praxis hat dargestellt, dass teilweise sehr lange Fahrtzeiten zu verzeichnen sind und ein entsprechender Ruheanspruch besteht, der am besten im Zusammenhang mit dem Betriebsprozess geregelt werden kann.

7.1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

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:

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.

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.

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

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.

Die Industriegebiete werden festgelegt, um die dauerhafte Sicherung des Logistikunternehmens und des Landhandelsbetriebes bzw. Getreidehandels zu sichern und deren Entwicklung zuzulassen. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind am Standort nicht vorgesehen.

Die für Industriegebiete ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in dem Industriegebiet zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse

untergeordnet sind, werden nicht weiter geregelt, so dass diese ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß Festsetzungskatalog wie für Industriegebiete bestehen bleibt.

Hiermit wird gesichert, dass auch eine Sicherung des Betriebes und des Betriebsgeländes möglich ist. Gegebenenfalls erforderliche Schutz- und Sicherungsansprüche können gewährleistet werden.

Unterkünfte als solche für Mitarbeiter sind nicht vorgesehen. Jedoch ist es beabsichtigt, für die Unternehmungen kurzzeitigen Aufenthalt für Kraftfahrer im Logistikbereich zuzulassen. Um Kraftfahrern die Möglichkeit für den erforderlichen Ruheanspruch zu geben, sollen einzelne Räume hierfür als Bestand des Betriebes zugelassen werden. Die alltägliche Praxis hat dargestellt, dass teilweise sehr lange Fahrtzeiten zu verzeichnen sind und ein entsprechender Ruheanspruch besteht, der am besten im Zusammenhang mit dem Betriebsprozess geregelt werden kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,18 BauNVO)

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 6 BauNVO)

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.

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.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden die im Gebiet vorhandenen Einrichtungen berücksichtigt und zusätzliche Möglichkeiten für gleichartige Neubebauung geschaffen. Es ist ausdrücklich nicht vorgesehen, Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für Werbeanlagen zuzulassen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Luftfahrtbehörde werden Beschränkungen für Höhen über 25 m über dem Flughafenbezugspunkt erforderlich. Dies ist zusätzlich durch Festsetzung gewürdigt und Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

7.2.2 Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl unter Beachtung der Zielsetzungen für die industrielle und gewerbliche Ansiedlung festgelegt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und für das Gebiet GI 1 mit 0,9 festgesetzt. Damit werden die Anforderungen für die zukünftige industrielle und gewerbliche Entwicklung in dem bereits im Bestand genutzten Standort berücksichtigt. Die Erreichung der Grundflächenzahl von 0,9 ist mit Kompensationsmaßnahmen verbunden, wie zum Beispiel Dachbegrünung und Fassadenbegrünung. Sie entspricht auch den Anforderungen an den Standort. Damit kann der bereits vorhandene Standort intensiv weitergenutzt werden.

Die Festsetzung der GRZ von 0,9 anstelle der Orientierungswerte von 0,8 wird festgesetzt, um auf die spezifischen Anforderungen der Betriebe mit viel Lager und Bewegungsfläche einzugehen und die Befestigungen und Flächenbefestigungen entsprechend zuzulassen. Die Variabilität und Flexibilität im Rahmen der Ansiedlung soll gewährleistet werden. Die Überhöhung soll durch Maßnahmen der Dachbegrünung bei Neubauten und sonstigen Bauten im Zusammenhang mit der Fassadenbegrünung erfolgen. Es handelt sich bei der Festlegung um einen Orientierungswert für Obergrenzen. Unter Berücksichtigung des Standortes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die GRZ auf 0,9 erhöht werden. Die Auswirkungen auf Grund und Boden werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der betriebsspezifischen Anforderungen könnte die Bemessung auf 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,18 BauNVO)

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.

Die Vorgaben für die Bauweise entsprechen den für die Ansiedlung in Industrie- und Gewerbegebieten erforderlichen Anforderungen.

Nach dem Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf wurden im Rahmen der Betroffenenbeteiligung die Ausnutzungsmöglichkeiten im GI1-Gebiet im westlichen Bereich durch Rücknahme von Grünfläche zugunsten von Industriegebiet für das GI1-Gebiet verändert. Die Vergrößerung der Baugrenze führt zu einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Dieser Abstand wird ebenso zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung im nördlichen Bereich des GI1-Gebietes berücksichtigt. Die grundsätzliche Festsetzungsmethodik hat sich dadurch nicht verändert. Weiterhin sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Nachweise sind im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

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.

Es wird eingeschätzt, dass die innerhalb der Baugrenzen gelegenen Flächen ausreichend für diese Arten der Nutzungen sind.

7.5 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.

Im Rahmen des Planverfahrens haben sich keine weiteren Vorgaben ergeben, die für Ver- und Entsorger zu beachten wären. Für Grundstücksanschlüsse auf den eigenen privaten Grundstücken wird vorausgesetzt, dass diejenigen Betreiber und Nutzer ein Interesse an der Verlegung der Leitungen haben und dies auf Grundlage privatrechtlicher Regelungen sichern und vereinbaren.

7.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit dem Vorentwurf wurden die Planungsziele abgestimmt. Die Schalluntersuchung wurde erstellt und Festsetzungen wurden Bestandteil der Entwurfsunterlagen. Die Anforderungen an den Schallschutz werden im Nachfolgenden formuliert. Über die Festsetzungen hinaus sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

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; 2018-01⁴ Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

⁴ Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

- $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
- mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit $K_{Raumart}$ = 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; 2018-01⁵ 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)

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen, als im Bebauungsplan angenommen.

Die Anforderungen an den Schallschutz wurden überprüft. Unter Berücksichtigung der Irrelevanz für zusätzlich in Anspruch genommene Flächen gegenüber den bereits in Anspruch genommenen Flächen wurde ermittelt, dass keine Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln oder Lärmimmissionskontingenten (LEK) erforderlich ist. Aufgrund der Irrelevanz sind die beabsichtigten Nutzungen realisierbar. Nachweise sind im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Lärm von den vorbeifließenden Straßen und Schienenwegen ergeben sich unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Anforderungen für die maßgeblichen Außenlärmpegel nicht. Weitergehende Festsetzungen sind nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen des Logistikbetriebes ist eine Realisierbarkeit auf dem Grundstück auch für die Erweiterungen umsetzbar. Sollte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen, könnte dies durch eine geeignete Schallschutzmaßnahme in Form einer Wand, die begleitend zur Zufahrt entsteht, kompensiert werden.

⁵ Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-2: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Die Stadt Parchim ist im Zusammenhang mit der Regelung des ausreichenden Schallschutzes auf die Belange der Veränderung des Verkehrs einzelner Betriebe eingegangen. 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.

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.

8. 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)

Die Anforderungen an die Umweltbelange wurden im Planverfahren abgestimmt. Mit dem Umweltbericht und mit Vorlage des Artenschutzfachgutachtens sowie der Schalluntersuchung wurden die Festsetzungen ergänzt und präzisiert.

Aufgrund der Einschätzung der Stadt Parchim und der vorliegenden Stellungnahmen der Stadtwerke wurde auf ein Entwässerungsgutachten verzichtet. Eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers wird vorgesehen und wird derzeit praktiziert. Innerhalb des Plangebietes ist die Erhaltung von vorhandenen Gehölzbeständen, insbesondere flächenhaften Gehölzbeständen, nur vereinzelt vorgesehen. Dies ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung berücksichtigt worden. Eine Bewertung der Einzelbäume erfolgt. Vorhandene Einzelbäume werden ohne Festsetzung als Bestand in der Planzeichnung berücksichtigt. Für die Bäume auf Eingriffsflächen wird von einer Rodung ausgegangen und diese wird entsprechend bilanziert.

Die Rodung der Gehölze ist im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung bewertet worden. Die zu rodenden Bäume wurden entsprechend in den Übersichtskarten dargestellt. Siehe hierzu den Text-Teil B und siehe hierzu entsprechend den Umweltbericht. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens der Betroffenenbeteiligung wurde unter Berücksichtigung der Unterlagen gemäß Bauantragsverfahren die westliche private Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung reduziert. Dadurch reduziert sich der Anteil an Grünfläche zugunsten des Industriegebietes GI1. Die Anpassung wird erforderlich, um das Bauvorhaben für das Unternehmen auf dem Betriebsgrundstück entsprechend zu realisieren. Es ergeben sich veränderte Anforderungen an Anpflanzungen von Einzelbäumen. Die Festsetzungen werden angepasst und entsprechend Erfordernis ergänzt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend der veränderten Anforderungen an das Konzept angepasst. Sofern am Westrand des Baugebietes GI1 die Anpflanzung nicht möglich ist, sind die Anpflanzungen innerhalb des Gebietes GI1 zu realisieren. Hierzu bieten sich entsprechende Flächen innerhalb des Baugebietes – voraussichtlich eher am Rand des Baugebietes an.

8.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist als Rasenansaat innerhalb der festgesetzten Grünflächen herzustellen. Baumpflanzungen sind gemäß Festsetzung Teil B–Text, Punkt II.3.1 vorzunehmen.

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.

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.

Zur optimalen Nutzung vorhandener Industrie- und Gewerbeansiedlungsflächen und zur Vorbereitung weiterer Flächen wird die Rodung von Gehölzen erforderlich (der flächenhaften Gehölze). Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich zu regeln. Für Anpflanzungen sind die gemäß Text, Teil B vorgesehenen Arten und Pflanzqualitäten entsprechend zu verwenden.

8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

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 im Text-Teil B unter Punkt V.11 verwiesen.

Sofern eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist oder die Dachneigung größer als 15 Grad ist, ist eine Fassadenbegrünung gemäß Festsetzung im Text-Teil B unter II.2.3 Fassadenbegrünung umzusetzen.

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.

Maßnahme zum Schutz von Grundwasser und Boden

Unbeschichtete Kupfer-, zink- oder bleigedekte Metalldachflächen sind unzulässig.

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.

Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand

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.

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.

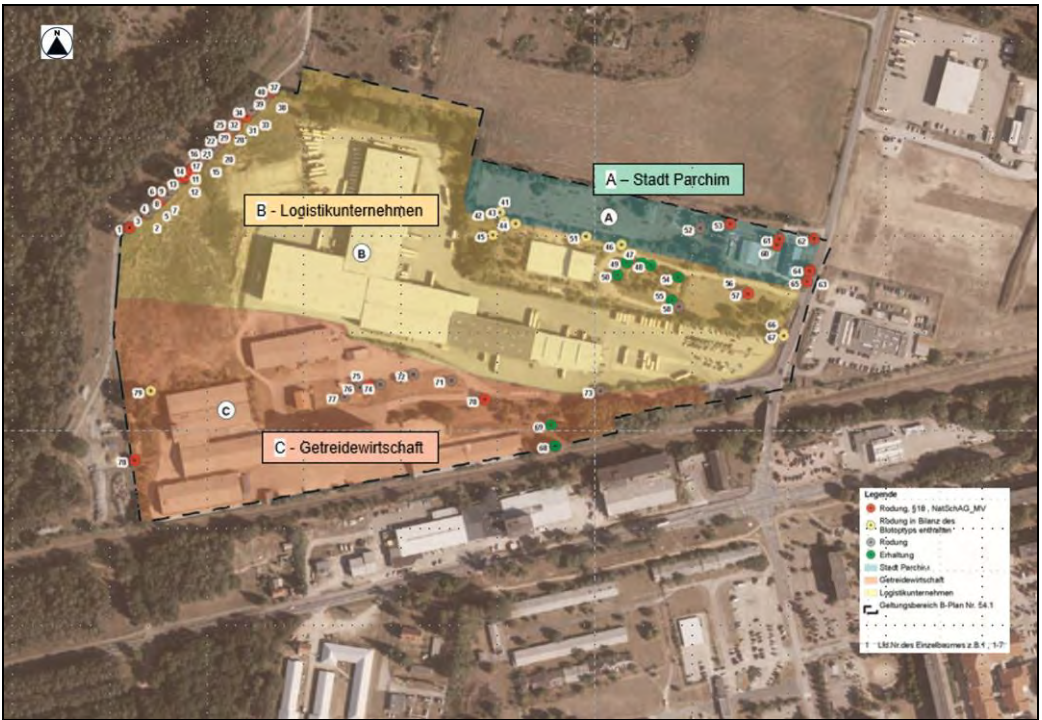


Abb. 9: Darstellung der Flächen Stadt Parchim, Logistikunternehmen u. Getreidehandel (A, B, C) und Darstellung des Baumbestandes
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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.

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.

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.

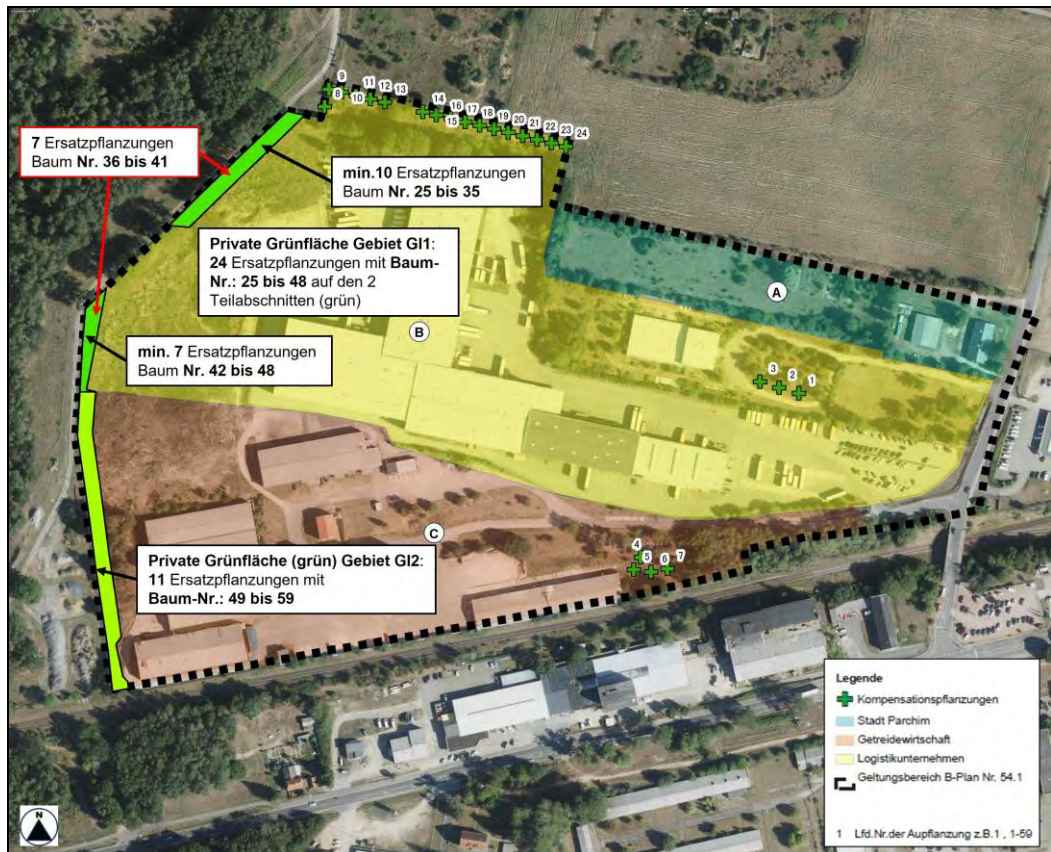


Abb. 10: Darstellung der Ersatzpflanzungen auf den Flächen (A, B, C)
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

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 Schutz Einrichtung 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 Schutz Einrichtung.

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 Elbe“ sind mit dem WBV abzustimmen.

Maßnahme zum Artenschutz

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

Die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und zur Dachbegrünung und alternativ zur Fassadenbegrünung wurden aufgenommen, um insbesondere im Fall der Festsetzung der Grundflächenzahl und deren Ausnutzung mit 0,9 entsprechende ausgleichende Maßnahmen vorzusehen und zu realisieren. Für den Fall, dass die Grundflächenzahl bis 0,9 beträgt, sind ausgleichende Maßnahmen als Dach- oder Fassadenbegrünung vorzusehen. Maßgebliches Ziel ist es, durch die Dachbegrünung auf neuen Gebäuden, die auch entsprechend statisch abgesichert sind, die Funktion des Klimaschutzes entsprechend zu beachten und zu einer Verbesserung oder geringeren Beeinträchtigung beizutragen. Alternativ, für diejenigen Fälle, in denen dies nicht ohne weiteres möglich ist, wird auf die Fassadenbegrünung zum Zwecke des Klimaschutzes orientiert.

Unter dem Nachhaltigkeitsgesichtspunkt ist die Vorgabe zur Flächenversickerung auf den Grundstücken vorbehaltlich der Einhaltung anderer rechtlicher Regelungen vorgegeben und vorgesehen. Für die Rodung von Gehölzen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes vorzusehen, um hier adäquaten Ersatz zu schaffen. Die vorsorgliche Maßnahme für die Artengruppe Fledermäuse dient dem Ausschluss des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Die Rodungen wurden vorsorglich bilanziert, um die Auswirkungen auf die Bäume zu bewerten. Sofern es nicht zwingend erforderlich ist und die Rodung der Bäume für betriebliche Ansiedlungen oder Erweiterungen erforderlich ist, sollte die Rodung möglichst vermieden werden. Für den begründeten Bedarfsfall wäre dann jedoch die Bilanzierung der Eingriffe auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Die Fledermausquartiere werden innerhalb des Plangebietes angebracht. Im städtebaulichen Vertrag erfolgt die Auflage, dass die Standorte der UNB anzuzeigen sind. Die 10 Fledermausquartiere sind im Plangebiet ohne konkrete Festsetzung der Standorte an Fassaden anzubringen. Dies wird vertraglich festgehalten (Erschließungsvertrag mit Unternehmer). Eine Verortung der konkreten Standorte für die Fledermausquartiere erfolgt in der Satzung nicht.

Die Regelung der Durchführung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Standorte sind der unteren Naturschutzbehörde entsprechend anzuzeigen.

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.

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.

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.

Anpflanzungen sind gemäß Festsetzung im Text-Teil B unter II.3.1 vorzunehmen.

Sowohl die Pflanzungen im Westen des Plangebietes als auch die Fläche im Norden des Plangebietes werden als Kompensationsmaßnahme genutzt.

Im Bestandplan ist das Biotop dieses Gebiets als PEU (nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation) klassifiziert. Der Biotopwert wird erhöht. Die Bilanzierung der Maßnahme ist erfolgt und ergibt die entsprechende Kompensationsbewertung.

Die Anpflanzfläche im Norden des GI 1-Gebietes wird als Kompensationsmaßnahme genutzt. Für den nördlichen Bereich ist die Pflanzung von 17 Einzelbäumen vorgesehen. Gemäß den Richtlinien der HZE können diese Bäume als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt werden. Daher wird eine Referenzfläche von 425 m² für die Aufwertung in die interne Maßnahme aufgenommen.

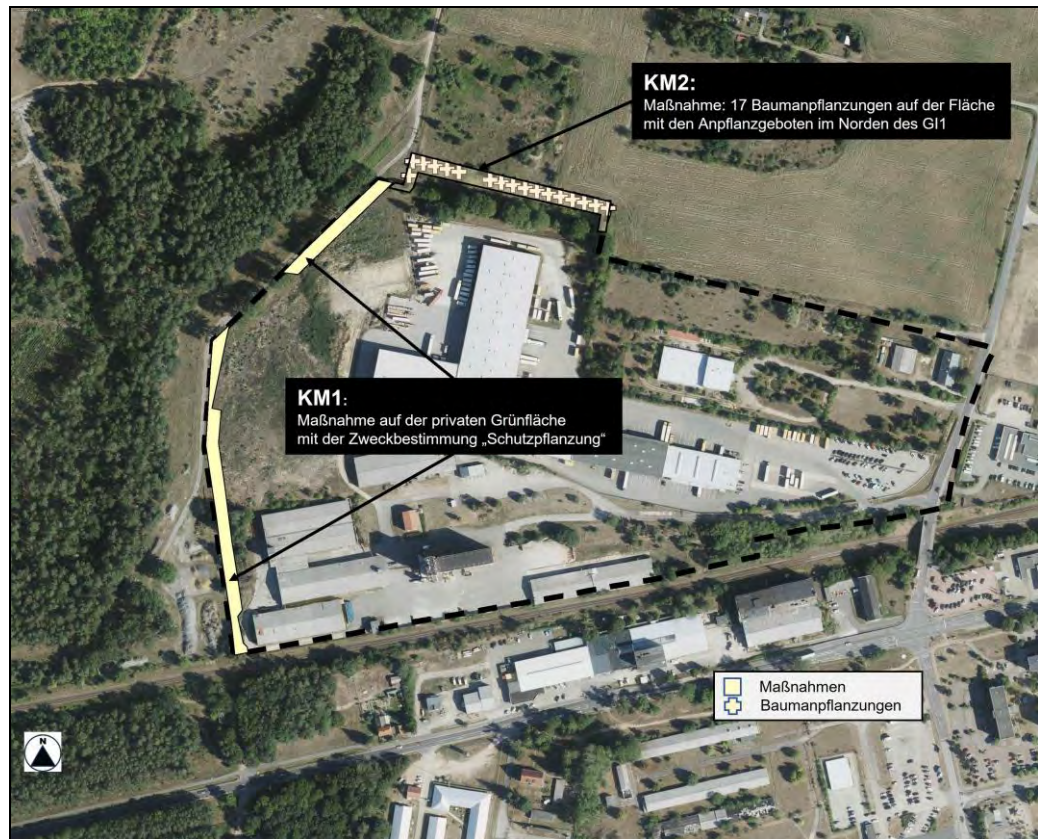


Abb. 11 Darstellung der internen Maßnahmen KM1 und KM2
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, mit eigener Bearbeitung).

8.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 (<i>Quercus robur</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>), Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>),
------------------	--

Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Sträucher	Gemeine Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i>), Europäische Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehndorn (<i>Prunus spinosa</i>), Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>).

Die Gehölzliste für die Bäume 1. und 2. Ordnung sowie die Sträucher wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stellungnahmeverfahrens und der Anforderungen an die Flugsicherung ergänzt.

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 Schutz Einrichtung 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 Schutz Einrichtung.

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 Elbe“ sind mit dem WBV abzustimmen.

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.

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 Erziehungschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten in Pflanzqualitäten von 3x verschult, Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden.

Die Vorgaben sind geeignet, die grünordnerische Ausgestaltung des Gebietes in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen im Planverfahren werden die Vorgaben innerhalb der Bauschutzbereiche für den Flughafen Schwerin-Parchim ergänzt. Die Wuchshöhen sind begrenzt und zu unterschreiten. Nur ausnahmsweise ist eine Überschreitung mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zulässig. Deshalb ist darauf zu achten, dass die Wuchshöhe von 70,27 m über NN nicht überschritten wird.

8.4 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.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wird die Rodung von Gehölzen bewertet und berücksichtigt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bestimmt.

9. Örtliche Bauvorschriften

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

9.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

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.

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. Werbefahrten dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Um den Gestaltungsrahmen großzügig zu belassen, werden geringe Anforderungen und insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes und der regenerativen Energien getroffen. Weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt Parchim für eine Regelung nicht erforderlich. Das wird auch durch den bereits vorhandenen baulichen Bestand begründet, der für die weitere industrielle und gewerbliche Nutzung die Grundlage bildet.

9.2 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.

Festsetzungen zu Einfriedungen werden getroffen, um zu hohe Einfriedungen auszuschließen.

9.3 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.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine weitgehend durchgrünte Ausgestaltung im Vorgartenbereich zu bewahren. Die maßgebliche Absicht zur Sicherung der Industrie- und Gewerbenutzung auf den Grundstücken wird dadurch nicht eingeschränkt. Der Anteil an Vorgartenfläche im gesamten Plangebiet ist gering.

10. Verkehrliche Anbindung und Verkehrstrassen

10.1 Übergeordnete Verkehrstrassen

Straßenverkehr

Die Teilbereiche der Änderung befinden sich nördlich der „Ludwigsluster Chaussee“, Bundesstraße B191, und sind über den Knotenpunkt mit dem Schwarzen Weg an die Bundesstraße angebunden. Der Schwarze Weg bindet nördlich in den Dammer Weg ein. Somit ist eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gegeben. Die Autobahn A20 befindet sich westlich in einer Entfernung von ca. 19 km zum Stadtgebiet der Stadt Parchim.

Bahnanlagen

Bahnanlagen befinden sich südlich der Änderungsbereiche und nördlich der B191. Ein unmittelbarer Bahnanschluss über entsprechende Betriebsgleise ist nicht gegeben und nicht gesichert. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Bahnanschluss auch nicht zwingend erforderlich. Die unmittelbar südlich des Plangeltungsbereiches anschließenden Bahnanlagen sind planfestgestellt und unterliegen nicht dem Planungsrecht der Stadt Parchim. Eine Einbeziehung in die Bauleitplanung ist nicht zulässig. Eine nachrichtliche Übernahme ist nicht vorgesehen. Somit schließen die Verkehrsflächen des „Schwarzen Weges“ im Süden auch unmittelbar an die Bahnanlagen an. Die Straße wird mit der Brücke über die Bahnanlagen außerhalb des Plangeltungsbereiches geführt. Die Böschungen der Straße bzw. Ansiedlungsflächen reichen teilweise in den Bahnbereich hinein.

Im Planverfahren wurde der Stadt Parchim mitgeteilt, dass sich die Flurstücke 222/11 und Teilflächen des Flurstücks 222/44 gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen sind, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegen. Gleichzeitig sind die Flächen als Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die gewidmeten Eisenbahnbetriebsanlagen sind mit einer anderen Nutzung überlagert. Bisher sind keine widersprüchlichen Nutzungsanforderungen bekanntgegeben. Es handelt sich um bereits genutzte Straßenverkehrsflächen des „Schwarzen Weges“ und um bereits genutzte Industrieansiedlungsflächen des Landhandelsbetriebes. Es bestehen Vereinbarungen mit der DB Bahn AG, die im Zusammenhang mit der Erneuerung der Brücke über die Bahngleise und die Straße Schwarzer Weg abgeschlossen wurden. Unabhängig von dem Bauleitplanverfahren ist die Frage der Widmung zwischen DB Bahn AG und Stadt Parchim zu klären. Die Flächen für Bahnbetriebszwecke werden wegen der unklaren Widmung nicht Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim. Sie sind im Planteil A schwarz gekennzeichnet.

Die Stadt Parchim hat sich mit den Anforderungen an die Bahnflächen beschäftigt. Die Stadt Parchim geht davon aus, dass die betroffene Verkehrsfläche „Schwarzer Weg“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim aufgrund ihrer Bestandsdauer ab dem Zeitpunkt der Wiedervereinigung als öffentlich-rechtlich gewidmet gilt. Die Straße, die vor der Wiedervereinigung bestand, gilt aus Sicht der Stadt Parchim als öffentlicher Verkehrsraum. Dies hat die Stadt Parchim zuletzt am 24.06.2025 dem Eisenbahn-Bundesamt mitgeteilt. Die Stadt Parchim hat in Anlehnung an den Leitfaden zum Umgang mit Flächen unter Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung als möglich erachtet, weil keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die durch Fachplanungsrecht

gesicherte Flächen entsteht. Durch den Bebauungsplan Nr. 54.1 ergehen keinerlei Änderungen der Fläche selbst. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen stehen kommunalen Planungen immer offen, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Eine Zugänglichkeit der Fläche ist nach wie vor zu jederzeit gegeben.

Die Widmung der Straße wird innerhalb des Planverfahrens als Grundlage für die nachrichtliche Übernahme herangezogen. Dies wird in der Abwägung ergänzt. Die formalen Fragen der Freistellung werden unabhängig von dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 durch die Stadt Parchim durchgeführt. Die bisher als öffentliche Straße festgesetzte Verkehrsfläche „Schwarzer Weg“ wird nunmehr als nachrichtliche Übernahme in die Planung aufgenommen. Die betroffene Verkehrsfläche gilt aufgrund ihrer Bestandsdauer als öffentlich-rechtlich gewidmet und gilt als öffentlicher Verkaufsraum.

Die Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V § 7 Abs. 3 sind als Voraussetzung für die Widmung aus Sicht der Stadt Parchim gegeben. In der Schlussfolgerung wird die Widmung der Straße durch die Stadt Parchim als Grundlage für Festsetzungen bzw. für die nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die formalen Fragen der Freistellung wird die Stadt Parchim unabhängig von dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 durchführen. Die Bahn wird über den Sachverhalt entsprechend unterrichtet.

Die nachrichtliche Übernahme der Straße erfolgt für den öffentlichen Straßenteil als Widmung. Die öffentliche Widmung ist für die öffentliche Straße erfolgt. Die Freistellungsanträge laufen für den Teil der privaten Straße auf dem Flurstück 244 und für den Teil des GI2 Gebietes auf dem Flurstück 244 und für das Flurstück 222 im GI2 Gebiet.

Aufgrund der öffentlichen Widmung der öffentlichen Straße wird hier die nachrichtliche Übernahme der Straße gemäß Widmungsentscheidung vorgenommen. Für die übrigen Flächen, private Straßenverkehrsfläche und private Grundstücksflächen im GI2 Gebiet wird das Freistellungsverfahren weiterverfolgt. Die Stadt Parchim geht von einer Inaussichtstellung der Entlassung vom Planfeststellungsrecht für sämtliche Flächen aus.

Weitergehende Betrachtungen für den Getreidehandel an der Bahn erfolgen nicht. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird auf eine Überprüfung von Erschütterungen abgesehen. Ebenso wird keine weitere Untersuchung in Bezug auf die Auswirkungen des Oberflächenwassers getätigt. Veränderungen im Bestand sind hier nicht vorgesehen. Deshalb werden auch keine weiteren Auswirkungen betrachtet.

Die Deutsche Bahn hat in ihrer Stellungnahme am 29.08.2024 neben immobilienrechtlichen Belangen auch infrastrukturelle Belange vorgetragen. Im Rahmen von Planungen und Vorhaben sind die infrastrukturellen Belange der Bahn zu beachten. Hier geht es um die Beachtung des Eisenbahnbetriebes und die Erhaltung der Bahnanlagen. Immissionen aus dem Betrieb der Bahnanlagen sind hinzunehmen. Teilseitige Anforderungen werden durch gutachterliche Überprüfung beachtet. Ansonsten sind die Anforderungen an die Sicherheit der Bahnanlagen zu gewährleisten. Sicherungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Standsicherheit der Bahnanlagen ist zu gewährleisten. Die Verkehrssicherungspflicht der Grundstückseigentümer ist

gegenseitig und untereinander zu gewährleisten. Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange zu realisieren. Die Vorflutverhältnisse sind zu beachten und eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen durch anfallendes Oberflächenwasser ist auszuschließen. Zugänge und Zufahrten der DB AG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Betrieb der Bahnanlagen darf durch Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Auf betriebsnotwendige Kabel und Leitungen der Bahn ist zu achten. Die Abstimmung zu Bauvorhaben im Nahbereich der Bahnanlagen ist vorzusehen. Hierzu sind die einschlägigen Portale der Bahn zu nutzen und die Abstimmung mit Bahn jeweils objektkonkret zu führen.

10.2 Anbindung an den örtlichen Straßenverkehr

Die verkehrliche Anbindung für den Bebauungsplan Nr. 54.1 ist über eine private Verkehrsanbindung, so wie bisher an das örtliche Straßenverkehrsnetz, den „Schwarzen Weg“, vorgesehen.

Im Rahmen der Planung der Ortsumgehungsstraße sollten Anbindungen der gewerblichen und industriellen Ansiedlungsflächen an die Umgehungsstraße überprüft werden. Dies kann zu einer Entlastung der örtlichen Straßen führen. Der aktuelle Stand für die Darstellung der Trasse⁶ im zukünftigen Flächennutzungsplan bildet die geplante Ortsumgehung außerhalb der Teilflächen ab. Der Korridor des geplanten Verlaufs der Verkehrsstrasse überstreicht aber die gewerblichen Flächen der Teilbereiche TB1 und TB2.

Bereits vorhandene gewerbliche Standorte werden durch die Teilbereiche 1 und 2 der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim erweitert. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzept der Stadt Parchim spiegelt sich im Planverfahren wider.

Es liegt eine Scoping-Unterlage zur Ortsumgehung B191 Parchim vom 20. August 2021 vor. Laut Unterlage wurden bereits mehrere Varianten der Trassenführung für die Ortsumgehung im Jahre 2012 untersucht. Die Untersuchungen mit Variante 1 als vorzuziehende Variante abgeschlossen (siehe folgende Abbildung).

⁶ laut dwg-Datei (ULP-Planung BPlan54.dwg) der Stadt Parchim vom 13.05.2024

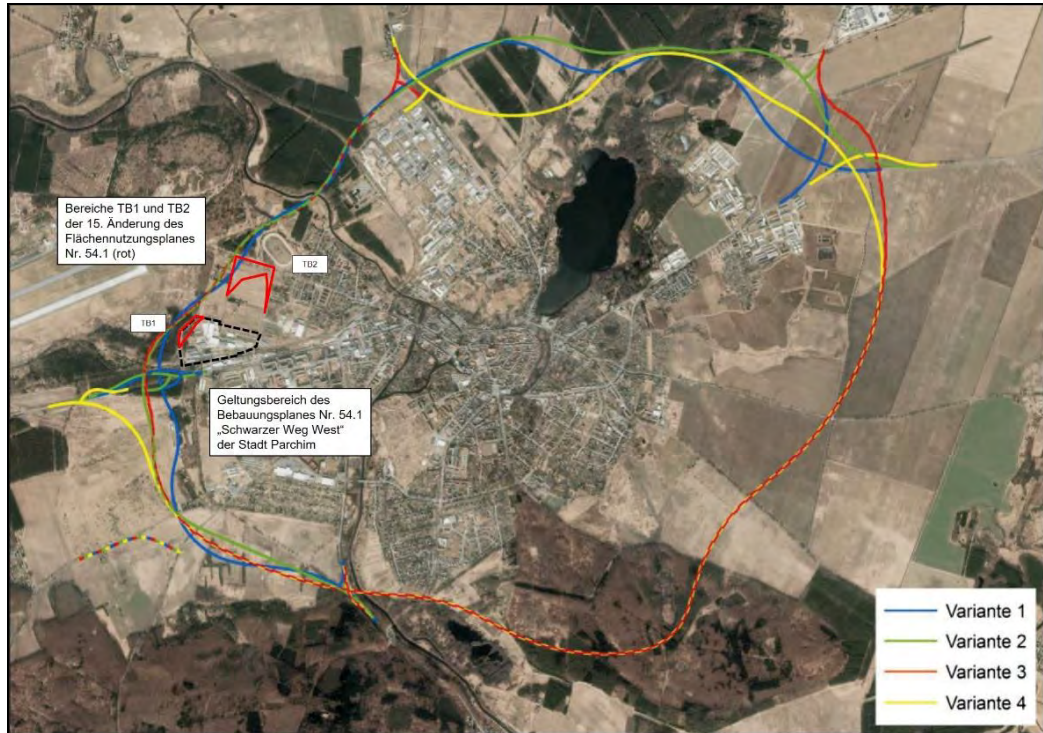


Abb. 12: Auszug aus der Scoping-Unterlage, geprüfte Varianten 2012 (Dreiviertelösungen)
(Quelle: Straßenbauamt Schwerin: B191 OU Parchim, Unterlage zur Festlegung des Untersuchungsrahmens gemäß § 15 UVPG, Stand: 20. August 2021) mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen kann derzeit nicht vorgenommen werden.

Mit aktuellem Kenntnisstand soll die Variante der geplanten Ortsumgehung so dargestellt werden, dass sie außerhalb der gewerblichen Flächen der Teilbereiche TB1 und TB2 verläuft. Teile des Untersuchungsbereichs (Korridor für möglichen Trassenverlauf) überstreichen die gewerblichen Bauflächen der Teilbereiche 1 und 2. Der Korridor für den geplanten Verlauf für die Ortsumgehung hat keinen Normcharakter. Ein Ausschnitt des durch Nachrichtliche Übernahme dargestellten Korridors ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Der Trassenverlauf wird noch in einer detailschärferen Ebene des Bauleitverfahrens festzulegen sein.

Für die verkehrliche Anbindung ist geregelt, dass entsprechend § 4 Abs. 1 LBauO 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. In diesem Zusammenhang ist dazulegen, dass die Flächen innerhalb des Gebietes maßgeblich für die Ansiedlung zweier Unternehmungen zur Verfügung stehen. Die Zufahrt zur befahrbaren öffentlichen Straße wird gesichert. Das Entwidmungsverfahren für die Straße wird abgeschlossen.



Abb. 13: Korridor des geplanten Trassenverlaufes
Nachrichtliche Übernahme (Stadt Parchim) - Auszug Digitales Orthophoto mit MV-ALKIS-Gebäude (Quelle: © GeoBasis-DEM-V, 2024, eigene Bearbeitung), ohne Maßstab

11. Schallschutz

Für die Bewertung der Auswirkungen des Lärms von den bereits genutzten und von den zukünftigen Ansiedlungsflächen wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf der Grundlage des Gutachtens von GENEST und Partner, Ingenieurbüro für Bauphysik, Schallschutz und Erschütterungen, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ und zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim, Gutachten Nr. 048P9 G1, werden Festsetzungen getroffen. Hierbei sind die nahegelegenen Immissionsorte entsprechend zu bewerten. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Immissionsorte dargestellt; ebenso auf der Planzeichnung. Der Nachweis der Verträglichkeit der Entwicklungen wird dargestellt. Siehe auch die Ausführungen im Umweltbericht zur Bauleitplanung und zur Festsetzung des Schallschutzes. Die Immissionsorte wurden mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Unter Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums wurden die Nachweise für die Verträglichkeit zum Schallschutz erbracht.

Die planungsrechtliche Vorbereitung für den B-Plan Nr. 54.1 bezieht sich auf den Teilbereich 1. Es wurde eine gesamtheitliche Bewertung des Lärms vorgenommen, um auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits Aussagen zu treffen. Eine detaillierte Bewertung für den Teilbereich 2 und somit für den Bebauungsplan Nr. 54.2 wird unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen erfolgen, wenn der Bebauungsplan aufgestellt wird. Dabei sind ggf. Schallschutzmaßnahmen, wie etwa eine Geräuschkontingentierung, festzusetzen.

Es lässt sich allerdings ausschließen, dass es dadurch zu einer Situation kommen muss, in der das Irrelevanzkriterium mehrmals am selben Immissionsort in Anspruch genommen werden muss, sodass die Richtwerte der TA Lärm dadurch in Summe überschritten werden. Dies ist der Fall, weil der Teilbereich 1 (B-Plan Nr. 54.1) das Irrelevanzkriterium nur südlich des Vorhabens in Anspruch nimmt. Konkret nur an den Immissionsorten 10 - 16. Es gibt keine anderen Immissionsorte, die nach Definition der TA Lärm, überhaupt im Einwirkungsbereich des Logistikunternehmens sind.

Für den Teilbereich 2 wiederum sind nur die Immissionsorte im Norden maßgeblich (insbesondere IO 33). An den IO 10 - 16 werden die Richtwerte aus dem Teilbereich 2 um mindestens 12,9 dB unterschritten. Das Logistikunternehmen im Teilbereich 1 unterschreitet seinerseits die Richtwerte am IO 33 um mindestens 12 dB.

Aufgrund der Tatsache, dass der Teilbereich 2 durch die Immissionsorte im Norden und der Teilbereiche 1 durch die Immissionsorte im Süden beschränkt wird, bestehen hier also keine relevanten gegenseitigen Abhängigkeiten in Bezug zum Schallschutz.

Es werden Vorschläge unterbreitet, wie mit zukünftigen Veränderungen, zum Beispiel dem Verkehrsaufkommen der Spedition, durch eine Schallschutzmaßnahme auf dem gewerblichen Grundstück durch den Verursacher reagiert werden kann.

Die zu berücksichtigenden Immissionsorte sind im Teil 2 der Begründung unter dem Punkt 6.3.10 im Umweltbericht dargestellt. Eine Harmonisierung der Immissionsorte ist erfolgt, so dass die maßgeblichen Immissionsorte berücksichtigt werden, um eine Übersichtlichkeit zu bewahren.

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V hat in seiner Stellungnahme vom 25.02.2025 darauf hingewiesen, dass aufgrund der genehmigten Flugbetriebe an beiden Flugplätzen der Stadt Parchim mit entsprechenden Lärmimmissionen zu rechnen ist – auch wenn diese in dem Lärmgutachten aufgrund der aktuellen Situation nicht berücksichtigt wurden. Die Stadt Parchim hat dies zur Kenntnis genommen und hat in ihrer Abwägung dargestellt, dass es sich um einen bestandsorientierten Bereich handelt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 54.1 ist bereits industriell und gewerblich genutzt und den Auswirkungen entsprechend ausgesetzt. Die Nachbarschaft des Flughafens wird auch für die zukünftige Verdichtung hingenommen.

12. Gewerbliche und industrielle Auswirkungen

Für die umfassende Bewertung der Auswirkungen des gewerblichen und industriellen Bestandes und der Entwicklungen wurde die Vorbelastung des Bestandes berücksichtigt. Die Potentiale für die Ansiedlungsflächen wurden unter Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums bewertet. Für die Auswirkungen des Verkehrs ergibt sich nicht die Anforderung von zusätzlichen Festsetzungen. Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz der Industrie- und Gewerbegebiete berücksichtigen die erforderlichen Schutzmaßnahmen ausreichend. Die Verkehrsmengen der vorhandenen Betriebe gelten als Vorbelastung. Die Zielsetzungen für die zusätzliche Entwicklung wurden bei der Prognosebewertung insbesondere für das Logistikunternehmen beachtet.

Auf Entlastungsmöglichkeiten durch zukünftige Anbindungen an die Ortsumgehungsstraße wird verzichtet, da eine Realisierung der Ortsumgehungsstraße derzeit nicht absehbar ist.

Es bietet sich an, zusätzliche Anbindungsmöglichkeiten von den Industrie- und Gewerbegebieten in westliche Richtung an die zukünftige Ortsumgehungsstraße offen zu halten. Gegebenenfalls bieten sich hier bedingte Baurechte an.

Die Flächenfestsetzungen sind so vorgesehen, dass zukünftig eine verkehrliche Anbindung in westliche Richtung möglich ist. Die Ausnahmeregelung für das Durchfahren der Grünfläche am Westrand des Gebietes ist dann entsprechend zu regeln.

Das Schallgutachten ist Gegenstand der Verfahrensdokumentation.

13. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die geordnete Ver- und Entsorgung der vorhandenen und der Erweiterung der vorhandenen Betriebe sowie der Neuansiedlung wurden im Planverfahren abgestimmt. Hierfür wurde das Beteiligungsverfahren mit den Ver- und Entsorgern durchgeführt. Der Fokus wird auf eine gesamtheitliche Betrachtung gelegt. Die Leitungsverläufe wurden im Rahmen des Planverfahrens abgestimmt und werden der Verfahrensdokumentation beigelegt. Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung verlaufen nicht durch das Plangebiet. Relevante Planverläufe sind in die Planzeichnung übernommen worden. Sie werden dargestellt. Unabhängig davon werden sämtliche im Planverfahren eingegangenen Informationen zu Leitungsbeständen der Plandokumentation beigelegt und sind einsehbar. Dies betrifft auch die umfassende Darstellung der Leitungsverläufe der Stadtwerke. Im Gebiet selbst sind überwiegend Flächen und Leitungen für Hausanschlüsse vorhanden. Einwände insbesondere des maßgeblichen Ver- und Entsorgers, der Stadtwerke Parchim GmbH werden nicht vorgetragen. Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Hierzu sind vor Ort Abstimmungen durchzuführen.

Hauptleitungen, zum Beispiel der GDMcom, wie der Ontras, befinden sich außerhalb des Plangebietes am westlichen Rand und berühren die Planinhalte nicht. Die entsprechende Plandokumentation wird der Verfahrensdokumentation beigelegt.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde mit dem Entwurf die Planzeichnung mit farbigem Leitungsbestand genutzt. Darauf wird in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 verzichtet. Deshalb wird zusätzlich zur Darstellung der Leitungen in der Planzeichnung-Teil A des Bebauungsplanes ein Lageplan für den Leitungsbestand der Plandokumentation beigelegt.

13.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser in der Stadt Parchim wird durch die Stadtwerke Parchim GmbH sichergestellt. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 vorhandenen Objekte werden gegenwärtig mit Trinkwasser aus dem Netz der Stadtwerke Parchim GmbH versorgt. Zukünftig ist die Erweiterung der Systeme bzw. Neuerstellung der Systeme vorzusehen, um die Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann gesichert werden.

13.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt der Stadtwerke Parchim GmbH. Die Schmutzwasserentsorgung aller Objekte im Bestand ist geregelt. Die zukünftige Erweiterung ist im Rahmen der weiteren Vorbereitung abzustimmen. Das durch das Vorhaben anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen. Die Voraussetzungen sind zu schaffen.

13.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Gewässer 1. und 2. Ordnung sind von den Planungsabsichten nicht berührt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist maßgeblich durch Versickerung vorgesehen. Im Plangebiet sind bereits Versickerungsanlagen und Regenwasserrückhalteanlagen vorhanden, die zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen sind. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll verwertet oder versickert werden soweit die Standortanforderungen dies zulassen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.

Unter Berücksichtigung der konkreten Unterlagen aus dem Bauantragsverfahren erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von potentiellen Versickerungsanlagen und Versickerungsbecken für die Gebiete GE und GI1. Die Anlagen werden gemäß Zielsetzung im Bauantragsverfahren beachtet. Es handelt sich dabei nicht um verbindliche Festsetzungen. Es wird lediglich dargestellt, dass ausreichend Flächen für die Aufnahme und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren sind für sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu führen.

Die Stadt Parchim verzichtet auf weitere Nachweise und Überprüfungen. Für Teile der Grundstücke im Geltungsbereich ist die Oberflächenwasserbeseitigung durch Versickerung bereits geregelt. Weitere Untersuchungen werden aus Sicht der Stadt Parchim nicht als erforderlich angesehen. Die zukünftigen Bauherren werden auf die entsprechenden Antragverfahren hingewiesen. Die Pflicht zum Nachweis wird von der Stadt Parchim an die Antragsteller herangetragen. Eine weitergehende Überprüfung im Zuge der Bauleitplanung erfolgt nicht.

Die Stadtwerke Parchim GmbH haben mitgeteilt, dass Oberflächenwasser nicht abgeleitet werden kann.

13.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Stadt Parchim hat im Rahmen der weiteren Vorbereitung die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Grundlage für die Löschwasserbereitstellung bildet das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008. Der Löschbereich erfasst gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Bei einer Sicherung der Löschwasserbereitstellung über das Hydrantennetz gelten die Hydrantenabstände unter Beachtung des Arbeitsblattes W 331. Es ist vorgesehen, dass die Stadtwerke Parchim für die Ergänzungen im Bebauungsplan Nr. 54.1 die Löschwasserversorgung über das Hydrantennetz

sicherstellt. Die Abstimmungen hierzu wurden im Planaufstellungsverfahren geführt.

Die Stadt Parchim wird den Grundschutz der Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichern. Der Objektschutz obliegt den jeweiligen Ansiedlern.

Die Stadt Parchim hat insbesondere für das Grundstück der Spedition mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung gesichert ist. Auch für die übrigen Grundstücke des Bestandes und der Neuplanung wird dies durch die Stadt Parchim als gesichert angesehen. Auf dem Grundstück der Spedition ist die Verlagerung und der Umbau des Löschwasserteiches vorgesehen.

Im Zuge der Abwägung wurden die Belange zum Löschwasser ergänzt. Die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geregelt.

Für den Bestand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Löschwasserversorgung bereits seit 30 Jahren geregelt (Bestandsschutz).

Die von der Freiwilligen Feuerwehr Parchim ermittelte Löschwassermenge der „öffentlichen“ Hydranten 11001 und 12802 erreicht in der Praxis 164 m³/h – beziehen sich jedoch „nur“ auf die Flächen der Spedition Krüger + Voigt. Gemäß anliegendem Hydrantenlageplan sind weitere „öffentliche“ und private Hydranten vorhanden, die im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des B-Plans liegen.

Der B-Plan selbst generiert keine neuen/zusätzlichen öffentlichen Erschließungen und Löschwasserbedarfe. Das Gebiet ist im Bestand voll erschlossen und ausreichend mit Löschwasser versorgt. Zusätzliche Bedarfe entstehen erst, wenn einer der Betroffenen des B-Plans bauliche Maßnahmen plant und durchführt. Sollte dieser Fall eintreten, muss der Verursacher den gegebenenfalls zusätzlichen Bedarf an Löschwasser sichern.

Vor diesem Hintergrund werden die Stadtwerke Parchim vorsorglich das Netz der Hydranten verdichten – siehe Anlage „neuer Hydrant“. Die Leistung dieses Hydranten wird mindestens 40 m³/h betragen, wegen der Lage auf der TW-Hauptleitung wahrscheinlich über 100 m³/h.

Die Stadtwerke haben am 05. August 2025 ihre Anforderungen zur Löschwasserversorgung mitgeteilt und diese werden unter Berücksichtigung der Anforderungen ergänzt:

„Im beigefügten Lageplan sind die wesentlichen und naheliegenden Hydranten der Stadtwerke Parchim verzeichnet, die sich unmittelbar im oder am B-Plangebiet befinden. Die Hydranten mit den Nummern **11001**, **11002** und **12802** befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Parchim und werden regelmäßig nach DIN 14420 gewartet und überprüft.

Die dargestellten Auslaufmengen des Trinkwassers bzw. Löschwassers beziehen sich auf einen freien Auslauf. Die Hydranten **11001** und **11002** liegen unmittelbar an der Transportleitung, die aufgrund ihres hohen Querschnitts eine große Transportmenge an Wasser ermöglicht. An dieser Stelle ist eine Wasserbereitstellung von den geforderten **96 m³/h** für den erforderlichen Grundschutz gegeben. Der Hydrant 12802 am Schwarzen Weg erfüllt diese Kriterien leider nicht.

Auf dem Gelände der Getreide AG befindet sich zudem ein Hydrant, der speziell zum Schutz der Objekte der Getreide AG dient. Dieser Hydrant befindet sich jedoch im Eigentum des zuständigen Betreibers der Anlage, sodass die regelmäßige Wartung und Überprüfung in dessen Verantwortung liegt. Aufgrund der Querschnitte der Leitung und des geringen Abstands zur

Transportleitung ist jedoch auch hier von einer Mindestauslaufmenge von 96 m³/h auszugehen. Für genauere Angaben müssten Sie sich jedoch direkt an den Anlagenbetreiber wenden.

Für eine zusätzliche Bebauung des B-Plan-Gebietes ist es wichtig, eine Verdichtung der Hydranten zu berücksichtigen, um den nach DIN 14420 vorgeschriebenen Mindestabstand von 120 Metern eingehalten.“

Im Rahmen der Bereitstellung von Löschwasser ist es vorbehalten über die Anforderungen des Grund- und Objektschutzes entsprechend zu entscheiden.

Die Stadt Parchim geht davon aus, dass die Grundversorgung für Löschwasser gesichert ist und der Objektschutz gesondert durch die Verursacher zu regeln ist.

Herstellung und Kosten werden dem Verursacher im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übertragen.

Damit können die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung gesichert werden.



13.5 Energieversorgung

Das Stadtgebiet (einschließlich der Ortsteile) wird von den Stadtwerken Parchim GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Die Anforderungen an die Elektroenergieversorgung werden im Einzelfall gesondert abgestimmt. Dabei sind sämtliche Möglichkeiten der regenerativen Energieerzeugung mit zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den Anforderungen der Stadtwerke Parchim GmbH sind die Anforderungen der WEMAG Netz GmbH zu beachten. Hierzu gehört die Abstimmung in der weiteren Vorbereitung der Vorhaben. Die entsprechenden Bestandspläne der WEMAG sind zu beachten. Diese liegen außerhalb bzw. am Rande des Plangebietes. Ggf. erforderliche Ergänzungen für Transformatorenstationen sind im Zuge der Erschließung und der Grundstücksanbindung zu regeln. Auch Anforderungen an Transformatorenstationen sind entsprechend abzustimmen. Flächen im öffentlichen Raum sind innerhalb oder außerhalb des Plangebietes bereitzustellen. Die allgemeinen Anforderungen der WEMAG sind zu beachten. Ggf. erforderliche Umverlegungen sind im Bedarfsfall zu berücksichtigen.

13.6 Gasversorgung und regenerative Energien

Im Stadtgebiet Parchim wird durch die Stadtwerke Parchim GmbH ein leistungsfähiges Gasversorgungsnetz betrieben. Zukünftig ist die Umstellung auf regenerative Ressourcen vorgesehen. Sämtliche Möglichkeiten der regenerativen Energieerzeugung durch PV-Anlagen sind mit zu berücksichtigen.

Das Energiekonzept der Stadt Parchim wird der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.

Die Stadtwerke Parchim GmbH haben mitgeteilt, dass eine Gasversorgung durch die Stadtwerke am Standort nicht gegeben ist.

13.7 Telekommunikation

Das Stadtgebiet Parchims ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

13.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Für Regelungen in Bezug auf die Einhaltung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft verantwortlich. In wie weit die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim mit in die Baugenehmigung einzuflechten ist, ist mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft zu klären. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft wird am Aufstellungsverfahren beteiligt und die Anforderungen werden abgestimmt.

14. Immissions- und Klimaschutz

Bei dem vorhandenen Standort handelt es sich um die Entwicklung von Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept bereits für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen vorgesehen sind oder sich in Arrondierung befinden. Die Flächen entsprechen somit dem Stadtentwicklungskonzept. Die

Anforderungen an den ausreichenden Schallschutz wurden im Planverfahren geprüft und geregelt.

Die Anforderungen an den Schutz vor Gerüchen bzw. die Beurteilung der Auswirkungen werden auf nachgelagerte Verfahren verlagert.

Das Planverfahren wird unter Berücksichtigung der Entwicklung eines „Grünen Gewerbegebietes“ und der Beachtung der Belange von Immissions- und Klimaschutz durchgeführt.

Dem Nachhaltigkeitsgrundsatz wird im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Rechnung getragen. Ebenso werden mit der Bauleitplanung die Ansprüche des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Parchim (2023) verfolgt. Siehe hierzu die Seiten 95 und 96 des Maßnahmenkatalogs des Integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Parchim. Für die Aufstellung der Bauleitpläne ist eine Checkliste unter Berücksichtigung verschiedener Abfragemöglichkeiten zur Energieversorgung, CO₂-Minimierung und Klimaanpassung zu berücksichtigen. Im Einzelnen handelt es sich um Belange wie Dach-/Gebäudeausrichtungen, Lage von Bauteppichen zur Verhinderung der gegenseitigen Verschattung, von Gründächern und von Fassadenbegrünungen sowie zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarwärmekollektoren), zur Gestaltung von Regenrückhalteflächen, zu Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen oder dem Verbot von Schotterflächen. Des Weiteren gilt es nicht überbaubare Grundstücksflächen und Vorgärten/Gärten/Einfriedungen und Materialverwendung bei Stellplätzen/Zufahrten zu prüfen.

Unter der Prämisse „Grünes Gewerbegebiet“ soll auch das aus dem Bestand entwickelte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 54.1 betrachtet werden. Die Energiewende soll aktiv mitgestaltet werden. Der Industrie- und Gewerbepark Parchim West gehört zu den ersten zertifizierten „Grünen Gewerbegebieten“ in Mecklenburg-Vorpommern“.

Die Anforderungen an den Immissions- und Klimaschutz werden beachtet. Die Vorbelastungen werden berücksichtigt. Zusätzlich werden Anforderungen an die Beleuchtungsstärke beachtet.

Im Zuge des Planverfahrens ist die Stadt Parchim darauf hingewiesen worden, Nachweise zu erbringen, dass keine erheblichen Belästigungen durch Stäube oder Gerüche an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen entstehen. Die Stadt Parchim hat mit der Behörde abgestimmt, dass dies aufgrund der Planungsfolge auf die nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Antragsverfahren verlagert wird. Aus derzeitiger Sicht sind keine Beeinträchtigungen durch Stäube und Gerüche zu erwarten, die sich auf die Umgebung auswirken können. Erst bei Detailkenntnis, ist eine Nachweisführung möglich.

Im Rahmen der Beteiligung wurde bereits die Mitteilung zu den Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz gegeben. Zusätzlich zu der bereits bekanntgegebenen Körnerfruchtumschlagsanlage und zur Sandrenn- und Speedwaybahn wurden weitere Belange im Planverfahren vorgetragen. Auswirkungen zusätzlicher Art ergeben sich für die Stadt Parchim nicht. Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Bewertung wurde für die Erweiterung der Spedition das 6 dB-Kriterium in Anspruch genommen, um die Vorbelastung nicht zu betrachten. Dem Gutachten liegt die Annahme zu

Grunde, dass die Immissionsrichtwerte im ungünstigsten Fall durch bestehende Anlagen im GI 2 ausgeschöpft, nicht aber überschritten werden. Dies gilt aber unabhängig davon, ob eine oder mehrere Firmen für diese Lärmimmissionen verantwortlich sind. Da die Vorbelastung nicht bekannt ist, wurde im Gutachten sichergestellt, dass die Zusatzbelastung des Logistikunternehmens insgesamt irrelevant bleiben kann. Somit wird der Vollzug des B-Plans nicht an der TA Lärm scheitern. Ggf. erforderliche bauliche, technische oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen können deshalb auch im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Die Vorgaben und Festlegungen beschränken sich auf den Teilbereich 1, der im Bebauungsplan Nr. 54.1 geregelt wird.

Grundsätzlich ist darzustellen, dass Blendwirkungen durch eingesetzte Photovoltaikmodule auszuschließen sind. Ebenso wird empfohlen, die Photovoltaikmodule mit einer Beschichtung zu verwenden, um Reflexionen zu reduzieren. Eine Regelung hierzu erfolgt im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren. Zusätzlich werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Hinweise unterbreitet, die Gegenstand der Stellungnahme sind.

„Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Lärm emittierenden Anlagen und Flächen mit einem größtmöglichen Abstand zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu errichten. Zusätzlich könnten von diesen Flächen ausgehende Emissionen durch die Anordnung der Gebäude abgeschirmt werden. Eine Abstimmung der Aufstellung und Anordnung von Lärm emittierenden Anlagen und Flächen mit einem Gutachter wird empfohlen.“

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2 sind einzuhalten.

Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen -AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich ist und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden (Licht-Richtlinie). Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke.“

15. Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim nehmen eine Größe von etwa 17,0 ha ein. Eine differenzierte Betrachtung der Baugebiete GE, GI 1 und GI 2 erfolgte.

Nach der Beteiligung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde zur Anpassung der Ziele und Absicht die Vergrößerung des GI1-Gebietes erforderlich. Im gleichen Zuge erfolgte eine Rücknahme der Grünflächen.

Die Flächenbilanz wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens der Betroffenenbeteiligung an die geänderten Anforderungen angepasst. Dadurch ergeben sich Änderungen im Bereich der Flächen. Die Fläche des Industriegebietes GI1 vergrößert sich um 948 m². Im gleichen Zuge reduziert sich die Grünfläche am Nordwestrand des Plangebietes um 948 m²; es handelt sich um die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung. Unter Berücksichtigung des konkreten baulichen Konzeptes wurden im Rahmen der Betroffenenbeteiligung Flächen im Angrenzungsbereich des GI1- und des GI2-Gebietes angepasst. Dadurch ergeben sich weitere geringfügige Änderungen der Baugebietsgröße, die entsprechend in der Flächenbilanz berücksichtigt werden. Die veränderten Flächenangaben werden nachfolgend berücksichtigt. Auswirkungen in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung betrachtet und bewertet.

FLÄCHENBILANZ	16.09.2025
----------------------	-------------------

Bauflächen	qm
GE	30.598,50
GI 1	74.921,50
GI 2	55.418,00
Summe	160.938,00

Grünflächen	qm
Grünflächen	3.473,90
Summe	3.473,90

Versorgungsflächen	qm
Regenwasserrückhaltebecken	1.163,60
Gas	55,60
Summe	1.219,20

Straßenflächen	qm
Privat	1.269,00
Öffentlich	2.743,90
Summe	4.012,90

Fläche/Summe	qm
Baufläche	160.938,00
Grünflächen	3.473,90
Versorgungsflächen	1.163,60
Straßenflächen	4.012,90
Gesamtfläche in qm:	169.588,40

Aus der folgenden Übersicht ist der Anteil der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen (innerhalb von Baugrenzen und außerhalb von Baugrenzen) ersichtlich.

Baugrenzen	qm
GE	25.921,20
GI 1	70.766,70
GI 2	42.842,60
Gesamt	139.530,50

keine Bebauung	qm
GE	4.677,30
GI 1	4.154,80
GI 2	12.575,40
Gesamt	21.407,50

16. Auswirkungen der Planung

16.1 Infrastrukturelle Auswirkungen – technische Infrastruktur

Für die Entwicklung der Gebiete ist das vorhandene Straßennetz zu erweitern und zu ergänzen.

Die Anforderungen an die geordnete und nachhaltige Ver- und Entsorgung sind durch die Ergänzung und den Neubau von geeigneten Systemen vorzubereiten.

16.2 Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange und der Waldbelange

Im Planverfahren wurden die Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen und zu realisieren. Hierbei ist vorgesehen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes vorzusehen. Vorteilig ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 ein bereits vorhandener Industrie- und Gewerbestandort arrondiert und fortentwickelt wird.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden die Belange mit der Forstbehörde geregelt und der Realisierung des Vorhabens stehen keine forstlichen Belange entgegen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden die Auswirkungen durch das Vorhaben beachtet. Dabei wird auch die 90-prozentige Versiegelung beachtet. Zusätzlich wurden im Vergleich zum Vorentwurf Heckenrodungen berücksichtigt. Diese sollen die verbesserte Anbindung des Logistikbetriebes an den „Schwarzen Weg“ zulassen. Marginale Änderungen des Plankonzeptes führen nicht zu einer Veränderung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Unabhängig davon ist zukünftig eine Zufahrtsregelung nach Westen

vorgesehen. Für die erhöhte GRZ sind Kompensationsmaßnahmen bei Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 beabsichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gesichert. Die rechtlichen Anforderungen an die Ausgleichsmaßnahmen werden beachtet. Der multifunktionale Kompensationsbedarf von 87.365,59 m² EFÄ kann mit dem städtischen Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“ ausgeglichen werden. Durch die naturschutzrechtliche Anerkennung im Jahr 2019 sind 92.372 FÄQ für die Maßnahme verbindlich geworden. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Parchim, Flur 19, Teilfläche Flurstück 88 sowie in der Gemarkung Kiekindemark, Flur 2, Teilfläche der Flurstücke 22/1 und 22/2.

Eine Abbuchung der Ökopunkte erfolgt nach Inkrafttreten der Bauleitplanung durch die Stadt Parchim.

- EFÄ= KFÄ= 87.365,59 m²
- Interne Gesamtkompensationsmaßnahme = KM1 und KM2 = 3.473,30 + 425,00 m² somit 3.898,30 m²
- Externe Maßnahme = 83.467,29 m²

Der Ausgleich wird damit entsprechend gesichert.

Mit der Umsetzung der internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. der Inanspruchnahme des Ökokontos wird der Ausgleich gesichert

Die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist gesichert und wird im Umweltbericht entsprechend dargestellt. Sie ist gleichzeitig Gegenstand des Umweltberichtes der Begründung.

16.3 Baugenehmigungs-/ BImSch-Genehmigungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 wird zur Regelung des Bestandes und zur Neuentwicklung von Ansiedlungsflächen aufgestellt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben eines Industrie- und Gewerbegebietes. Weitergehende und untersetzende Regelungen erfolgen im Baugenehmigungs-/ BImSch-Genehmigungsverfahren.

Sofern sich hier noch Anforderungen an städtebauliche Vereinbarungen ergeben, sind diese dann vorzubereiten.

Die Stadt Parchim hat mitgeteilt, dass die Zuständigkeit für immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren noch offen ist. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim prüft seine Zuständigkeit. Auf die immissionsschutzrechtliche Bewertung im Planverfahren hat das aus Sicht der Stadt Parchim keine Auswirkung.

16.4 Belange des Bergamtes

Das Bergamt hat mitgeteilt, dass sich das Vorhaben innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bergschatzes Lithium im Feld Valendis“ befindet. Inhaber der Erlaubnis ist die Firma Valendis GmbH, Seestraße 7 A in Neubrandenburg. Außerdem hat das Bergamt mitgeteilt, dass sich die Vorhabenfläche innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Parchim–Stadt“ befindet. Inhaber der Erlaubnis ist die Stadtwerke Parchim GmbH, Ostring 38 in 19370 Parchim. Die Aufsuchungserlaubnis steht der Absicht und Gewerbeentwicklung der Stadt Parchim nicht entgegen.

17. Nachrichtliche Übernahmen

17.1 Waldabstand

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) 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 Text-Teil B, Hinweise V.20 sind einzuhalten.

17.2 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 sind 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).

17.3 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.

17.4 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.

18. Hinweise

18.1 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.

18.2 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.

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

18.3 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 Auskunftersuchen 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.

18.4 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.

18.5 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzungen

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

18.6 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.

18.7 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. 15: Darstellung der externen Maßnahmen
(Auszug: Naturschutzrechtliche Anerkennung, Maßnahmenblatt 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)

18.8 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 eine gutachterliche Bewertung des Baumbestandes bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse durchzuführen (unabhängig von der Jahreszeit). Es 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 Maßnahmenbeginn 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 Vergrämuungsmaßnahmen 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.

18.9 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.

18.10 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.

18.11 Pflanzempfehlung – Dachbegrünung

Vorzugsweise sind für die Dachbegrünung folgende Arten zu verwenden:

Für die Dachbegrünung 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.

18.12 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)⁷ 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.

18.13 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

⁷ Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Richtlinie und DIN- Vorschrift) können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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.

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.

18.14 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.

18.15 Gewässerschutz

Gewässer 1. und 2. Ordnung sind von den Planungsabsichten 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.

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 technischen und organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind enthalten.

18.16 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)⁸ 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.

18.17 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes 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.

⁸ ³Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Richtlinie und DIN- Vorschrift) können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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

Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Anforderungen sind einzuhalten und zu beachten.

18.18 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand – außerhalb des Plangebietes

Für die Rodung von **60** Einzelbäumen sind **78** Einzelbäume als Ersatz 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 GI 1 und GI 2 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 Text-Teil B, II.3.1 zu verwenden. Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elbe“ sind mit dem WBV abzustimmen.

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 Schutz Einrichtung 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 Schutz Einrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Neben den innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden Einzelbäumen sind diejenigen Einzelbäume, die nicht im Plangebiet angepflanzt werden können, außerhalb des Plangebietes im Gebiet der Stadt Parchim anzupflanzen. Es handelt sich dabei um Angebote. Die für die Rodung erforderlichen Anpflanzungen wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorsorglich ermittelt, um im Bedarfsfall einer Rodung den entsprechend erforderlichen Ausgleichsumfang zu regeln.

18.19 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 dieser Begründung entsprechend dargestellt siehe die entsprechenden Gliederungspunkte unter Schallschutz sowie Immissions- und Klimaschutz. 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.

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.

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.

18.20 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.

18.21 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.

18.22 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.

18.23 Hinweise zu Bahnbelangen

Es wird auf Abschnitt 17.3 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.

18.24 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:

¹DIN 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.

²DIN 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.

³DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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.

⁴DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Parchim hat am 19.12.2022 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 „Schwarzer Weg West“ aufzustellen. Ziele sind die Festsetzung der Nutzung der Grundstücke nach dem BauGB, insbesondere die Vorbereitung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung sowie die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung innerhalb des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim wird in den bebauten Teilbereich B-Plan Nr. 54.1 und den unbebauten Teilbereich B-Plan Nr. 54.2 aufgeteilt. Die Aufteilung in zwei Teilbereiche und Bebauungspläne ist aus Sicht der Stadt Parchim notwendig. Die langfristige Sicherung der bereits vorhandenen Bestandsunternehmen, die den Standort wirtschaftlich prägen, und die Möglichkeit zu deren gewerblichen Wachstum, sind Ziele des Bebauungsplanes Nr. 54.1.

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 ist die Neuansiedlung von Gewerbe, insbesondere von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Der Bebauungsplan Nr. 54.1 ist vorrangig zur Festsetzung zu bringen. Der Teilbereich 1 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Abbildung, dient der Vorbereitung für die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Industrie- und Gewerbeunternehmen am Standort.

Laut Aufstellungsbeschluss ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB so zu ändern, dass der B-Plan Nr. 54 aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Der Bebauungsplan ist im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zu bearbeiten. Die Planverfahren sind in dem zweistufigen Regelverfahren vorgesehen.

Aus Sicht der Stadt Parchim sind für die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben im Gebiet „Schwarzer Weg West“ u. a. unter Berücksichtigung eines weiterführenden nachhaltigen Flächenmanagements optimale Bedingungen gegeben. Die Zielsetzung liegt in der Entwicklung eines „Grünen Gewerbegebietes“ (G³-Gebiet). Der angrenzende Industrie- und Gewerbepark Parchim West (IPPW) wurde bereits durch die Landesregierung als „G³-Gebiet“ zertifiziert. Das Leitbild für die Entwicklung beinhaltet den Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeffizienz sowie Ressourcenschonung. Weitere Grundlagen stellen flächeneffizientes Bauen, Sektorenkopplung, effektives Stoffstrommanagement, naturnahe Freiraumgestaltung und kommunikative Vernetzung zwischen Bestandsunternehmen und Neuansiedlungen dar.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation insbesondere für den Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim werden im städtebaulichen Teil der Satzung (Teil 1, Punkt 1.1) dargestellt.

Der folgende Umweltbericht bezieht sich auf den Plangebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1. Parallel hierzu wird die Teilfläche TB1 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche vorbereitet.

Im aktuellen Stand der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Variante der geplanten Ortsumgehung so dargestellt, dass sie außerhalb des Plangebietes verläuft. Lediglich Bereiche des Korridors für das geplante Vorhaben des Trassenverlaufs überstreichen die gewerblichen Bauflächen des B-Plans Nr. 54.1 und des B-Plans Nr. 54.2.

Am 16.11.2023 fand ein Scoping-Termin mit maßgeblichen Beteiligten insbesondere für den B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ statt. Die Anforderungen an die Verfahrensdurchführung sind Bestandteil von Teil 1 der Begründung.

Die Verfahrensdurchführung ist im Teil 1 der Begründung hinreichend dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf fand im Zeitraum vom 16.07.2024 bis zum 16.08.2024 bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und TÖB statt.

Die Beteiligung mit dem Entwurf fand im Zeitraum vom 20.01.2025 bis zum 21.02.2025 bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und TÖB statt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen auf einem Betriebsgrundstück wurde eine Betroffenenbeteiligung erforderlich. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden ausgewählte Behörden und TÖB einbezogen. Ausführliche Darlegungen finden sich im städtebaulichen Teil, Teil 1 dieser Begründung. Anlass der Betroffenenbeteiligung war eine intensivere Ausnutzung in dem GI1-Gebiet. Deshalb wurde die Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB im September 2025 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vorhabens im Gebiet GI1 und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde auf eine optimierte Ausnutzung der Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes orientiert, die maßgeblich den Bereich des GI1 Gebietes als Anlassgrundstück betrifft.

Für die Stadt Parchim wurde das ergänzende Verfahren für die Betroffenenbeteiligung gewählt. Die betroffenen Belange sind nachfolgend dargestellt und finden sich maßgeblich im Teil 1, städtebaulicher Teil der Begründung. Die Änderungen beziehen sich auf einen untergeordneten Teil des Plangebietes. Im Gebiet GI1 ist im westlichen Bereich eine intensivere Ausnutzung bis an den Grundstücksrand und den Geltungsbereichsrand erforderlich. Der Plan war auf diese Anforderungen anzupassen. Im Rahmen der zeitsparenden und zielführenden Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die berührten Behörden und TÖB beteiligt. Siehe hierzu Teil 1 der Begründung. Die Änderungsinhalte betreffen im Einzelnen:

1. Änderung der Abgrenzung der Baugebiete GI1 und GI2
2. Nachrichtliche Übernahme der Regenwassermulden in den Gebieten GE und GI1
3. Reduzierung der Grünfläche zugunsten des Gebietes GI1
4. Vergrößerung des GI1 Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung
5. Vergrößerung der Baugrenze
6. Nachrichtliche Kennzeichnung des Versickerungsbeckens.

Die Anpassung des Umweltberichtes erfolgte unter Berücksichtigung der sich ergebenden Anforderungen an die Belange der jeweiligen Schutzgüter mit der Beschreibung der Änderungsinhalte und der Bewertung der Auswirkungen.

Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts wurden mit dem Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf abgestimmt. Der darauf aufbauende Umweltbericht ist nachfolgend enthalten.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

Die Stadt Parchim liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“, in der Großlandschaft „Mittleres Elde-Gebiet mit westlicher Prignitz“ und der Landschaftseinheit Parchim-Meyenburger Sand- und Lehmflächen.

Parchim ist Kreisstadt und Mittelzentrum im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortstrand der Stadt Parchim.

Die günstige Lage des Vorhabenstandorts in westlicher Stadtrandlage und der Nähe zur Autobahn A24 bietet auch Sicht der Stadt Parchim optimale Bedingungen zur gewerblichen Weiterentwicklung. Laut Stadt Parchim ist das langfristige Ziel die Schaffung der verhältnismäßigen Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Schwarzer Weg“. Der Standort ist über den „Schwarzen Weg“ an die L09 „Dammer Weg“ und die B 191 „Ludwigsluster Chaussee“ angeschlossen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straße „Schwarzer Weg“ und dem anschließenden Industrie- und Gewerbegebiet,
- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch Wald,
- im Süden durch die Bahnanlage und die Verkehrsstrasse der „Ludwigsluster Chaussee“ B 191.

Vorbelastungen

Vorbelastungen sind für den Standort nach Kenntnis der Stadt Parchim nicht zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird hauptsächlich gewerblich genutzt, wodurch eine starke anthropogene Vorbelastung besteht. Aufgrund der Art der gewerblichen Nutzung gibt es bereits Vorbelastungen durch Emissionen und Verkehrsaufkommen. Der unbebaute Bereich im westlichen Plangebiet ist ebenfalls bereits anthropogen überformt.

Bedarf an Grund und Boden

Laut Statistischem Bundesamt umfasst die Gesamtfläche der Stadt Parchim 12.481 ha⁹. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54.1 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17,0 ha.

Die Stadt Parchim hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt und den Flächenbedarf entsprechend begründet. Es werden für den Bebauungsplan Nr. 54.1 maßgeblich bebaute gewerbliche Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als solche ausgewiesen sind. Die Nutzungsänderung der Waldflächen im nordwestlichen Bereich in gewerbliche Bauflächen für die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiets um ca. 1,43 ha soll parallel zum Bebauungsplan in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes geregelt werden. Hier wird durch die Flächenarrondierung im nordwestlichen Plangebiet der Geltungsbereich einheitlich als Gewerbegebiet strukturiert und zu einer effizienten Einheit zusammengeführt.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

4.1 Fachgesetze

4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

⁹ Städte (Alle Gemeinden mit Stadtrecht) nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2022, Tabelle 05-staedte.xlsx, - Statistisches Bundesamt (destatis.de), Wiesbaden, 21.09.2023

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die zu ergänzenden Maßnahmen zum Artenschutz sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4.1.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

4.1.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

4.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, 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.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.1.6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

4.1.7 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 19 NatSchAG M-V verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Gesetzlich geschützte Biotope

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

4.1.8 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)

Gemäß § 20 ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Wald wird gemäß § 2 Abs. 1 im Sinne des Gesetzes als mit Waldgehölzen bestockte Fläche definiert. § 2 Abs. 4 legt fest, dass von der Forstbehörde auf Antrag durch Verwaltungsakt festgestellt werden kann, ob eine Grundfläche Wald im Sinne dieses Gesetzes ist.

Der § 15 regelt die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten. Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung eine andere Nutzung vorsehen, zum Zeitpunkt der Satzung kein Wald nach § 2 bestand und seit dem Satzungsbeschluss weniger als 10 Jahre vergangen ist.

4.2 Fachpläne

Die Stadt Parchim befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt

geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149) beurteilt. Die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich außerdem aus den Vorgaben gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom 27.05.2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 24.04.2024).

Laut raumordnerischer Bewertung ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsunterlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.¹⁰

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V

Gemäß Programmsatz 3.2 (3) **Z** LEP M-V wird die Stadt Parchim als Mittelzentrum ausgewiesen. Laut Programmsatz 3.2 (7) LEP M-V sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Laut Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Der Programmsatz wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) weist auf die Umsetzung der in Abbildung 25 des LEP M-V aufgeführten Neu- und Ausbaumaßnahmen zur Weiterentwicklung des internationalen, großräumigen und überregionalen Straßennetzes hin. Die Darstellung der geplanten Ortsumgehung nördlich der B191 soll im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung, angepasst werden. Sie erfolgt zukünftig außerhalb der Teilbereiche 1 und 2. Im geänderten Flächennutzungsplan soll lediglich der Korridor des geplanten Verlaufs die Teilbereiche überstreichen

Der Vorhabenstandort befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V).

Die Grundzüge des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Flächennutzungsplan beachtet.

¹⁰ AFRL WESTMECKLENBURG (2024): Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i.V.m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim, nachrichtlich: Stadt Parchim; WM V 550. Die raumordnerische Zustimmung wird aufrechterhalten. Sie wurde durch die Stellungnahme des AFRL WM vom 06.03.2025 bestätigt.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (3) **Z** RREP WM wird Parchim als Mittelzentrum definiert. Das Planungsvorhaben wird außerdem nach den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß dem Entwicklungsgebot laut § 8 Absatz 2 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Mittelzentrums Parchim als Infrastrukturstandort sowie Stärkung der Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort soll erfolgen (vgl. 3.2.1 (4) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Gemäß dem Programmsatz 4.1 (4) soll die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen hierbei bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die Stadt Parchim reagiert laut AfRL WM mit dem Bebauungsplan auf die bestehende Nachfrage ansässiger Unternehmen. Das Vorhaben entspricht somit diesem Programmsatz.

Das Plangebiet befindet sich gemäß RREP WM 3.1.4 (1) RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Der Vorhabenstandort ist größtenteils bereits als Gewerbefläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgen gemäß dem BauGB.

Das Planungsvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Raumentwicklungsprogrammes Region Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011.

Fazit:

Das Vorhaben des Bebauungsplanes ist laut Landesplanerischer Stellungnahme mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar¹¹. Die raumordnerische Zustimmung wird aufrechterhalten. Sie wurde durch die Stellungnahme des AFRL WM vom 06.03.2025 bestätigt.¹²

Es wird darauf hingewiesen, dass die Landesplanerische Stellungnahme der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift und solange gilt, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

¹¹ AfRL WESTMECKLENBURG (2024): Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i.V.m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim, nachrichtlich: Stadt Parchim; WM V 550.

¹² AFRL WESTMECKLENBURG (2025): Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i.V. m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim, nachrichtlich: Stadt Parchim; WM V 550-1.

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) erfolgen für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Karte Ia: Das Plangebiet hat keine Funktion der Lebensraumfunktion von rastenden und überwinternden Wat- und Wasservögeln.
- Karte II: Der Vorhabenstandort befindet sich auf sickerwasserbestimmten Sanden mit einer mittleren bis hohen Bewertung der Bodenpotentiale.
- Karte III: Die Grundwasserneubildung wird mit der Klasse 4 (sehr hohe Bedeutung [Durchschnitt: 20 – 25 %]) bewertet, das nutzbare Grundwasserdargebot mit sehr hoher Bedeutung > 10.000 m³/d angegeben.
- Karte IV: Das Plangebiet selbst liegt in einem Gebiet mit einem geringen bis mittleren Landschaftsbildpotential. Das Vorhabengebiet wird an der westlichen Seite durch Gebiete mit hohem bis sehr hohem Landschaftsbildpotential begrenzt. Westlich liegt Grünland / Röhricht und Wald / Forst / Feldgehölz.
- Karte V: Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten für Maßnahmen zur Sicherung ökologischer Funktionen und berührt keine Gebiete zur Sicherung und Entwicklung von Biotopverbunden.
- Karte VI: Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit guter „Naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben“,
- Karte VII: Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion.
- Karte VIII: Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und hier in der Großlandschaft „Mittleres Elde-Gebiet mit westlicher Prignitz“. Das betrachtete Gebiet liegt in der Landschaftseinheit „Parchim-Meyenburger Sand- und Lehmflächen“.
- Textkarte 2: Die heutige potenzielle natürliche Vegetation des Vorhabenstandorts besteht aus Grundwasserbedingten Birken-Stieleichen und Stieleichen-Buchenwäldern.
- Textkarte 6: Der mittlere Jahresniederschlag ist > 600 bis 625 mm, die mittlere Dauer der Vegetationsperiode beträgt 223,5 – 227 Tage.
- Textkarte 7a und 7b: Das Plangebiet befindet sich im Bereich landschaftlicher Freiräume mit geringer bis hoher Bewertung.

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm ist die Grundlage für die kommunale und regionale Landschaftsplanung. Es stellt die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan werden die Aussagen vertieft und räumlich genauer beschrieben. Die Zielsetzungen spiegeln sich auch im Entwurf des Landschaftsplanes (nicht beschlossen) und Flächennutzungsplanes wider.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 1. Fortschreibung, 2008) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 1. Fortschreibung, 2008) werden für den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim folgende Aussagen getroffen:

- Das Plangebiet ist nicht als Schwerpunktgebiet für den Arten- und Biotopschutz dargestellt (Karte I)
- Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich eines Biotopverbundraums ohne Belang. Es befindet sich außerhalb von Biotopverbundsystemen im engeren und weiteren Sinne. Die Entfernung zum nächsten Biotopverbund im engeren Sinne „Sonnenberg bei Parchim“ (WM-43) beträgt ca. 2.2 km. Vom nächstgelegenen europäischen Biotopverbund im weiteren Sinne liegt das Plangebiet ca. 1,7 km entfernt (Karte II).
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgesehen (Karte III).
- Für das Plangebiet sind keine Ziele der Raumentwicklung vorgesehen (Karte IV).
- Für den Geltungsbereich sind keine Anforderungen an die Landwirtschaft dargestellt. Westlich grenzt laut nachrichtlicher Übernahme Wald an das Plangebiet (Karte V).
- Für das Plangebiet erfolgen keine Angaben zur potenziellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI).

Fazit: Laut den Bewertungen aus übergeordneten Planungen steht den Planungsabsichten der Stadt Parchim für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 nichts im Wege.

4.2.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Parchim verfügt über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung Mai 2005. Die Flächen innerhalb des Bereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim „Schwarzer Weg West“ befinden sich hauptsächlich auf Flächen für Wald.

Die Fläche des Teilbereichs 1 (TB1 im Zusammenhang mit B-Plan Nr. 54.1 der Stadt Parchim) ist bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt. Laut Darstellung führen außerdem eine Verkehrsfläche für eine geplante Ortsumgehung B191 und eine Versorgungsleitung durch die Fläche für Wald.

Die geplante Ortsumgehung in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zerschneidet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54.1 nicht. Mit derzeitigem Kenntnisstand der Trassenplanung überstreicht lediglich ein Bereich des äußeren Korridors des geplanten Verlaufs der Verkehrsstrasse der Ortsumgehung die Gewerbefläche des Plangeltungsbereiches. Die Ergebnisse der weiteren Abstimmung werden in der Plandokumentation des Entwurfs entsprechend berücksichtigt.

4.2.6 Landschaftsplan

Für das Plangebiet (Stadt Parchim) gibt es noch keinen beschlossenen Landschaftsplan. Der Landschaftsplan (Vorentwurf 2007) gilt daher noch nicht als Selbstbindungsinstrument. Deshalb wird nicht weiter darauf eingegangen. Im Wesentlichen spiegelt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 54.1 die Grundzüge des vorläufigen

Landschaftsplans schon wider. Daher dient der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim als Grundlage für die Bearbeitung der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befindet sich ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Sonnenberg bei Parchim“ (DE 2636-301) ca. 2,2 km südlich des Plangebietes.

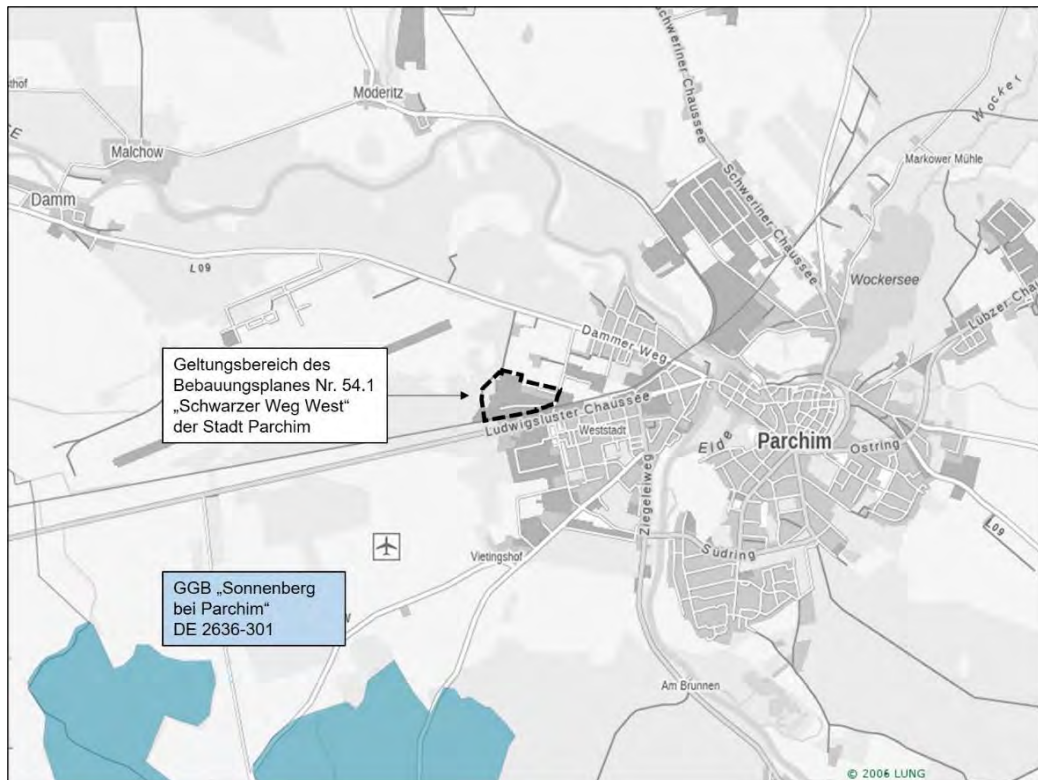


Abb. 18: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Darstellung des Geltungsbereiches
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG):

Es befinden sich keine europäischen Vogelschutzgebiete in der Nähe des Plangebietes.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich folgende Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildungen):

Naturschutzgebiet (NSG):

- „Sonnenberg“ (NSG Nr. 045), ca. 2,5 km südlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiete (LSG):

- „Buchholz bei Parchim“ (LSG Nr. 025), ca. 2,5 km südöstlich des Plangebietes,
- „Wockersee und Wockertal“ (LSG Nr. 026), ca. 2,7 km östlich und
- „Slater Moor“ (LSG Nr. 096), ca. 2,8 km südöstlich des Geltungsbereiches.

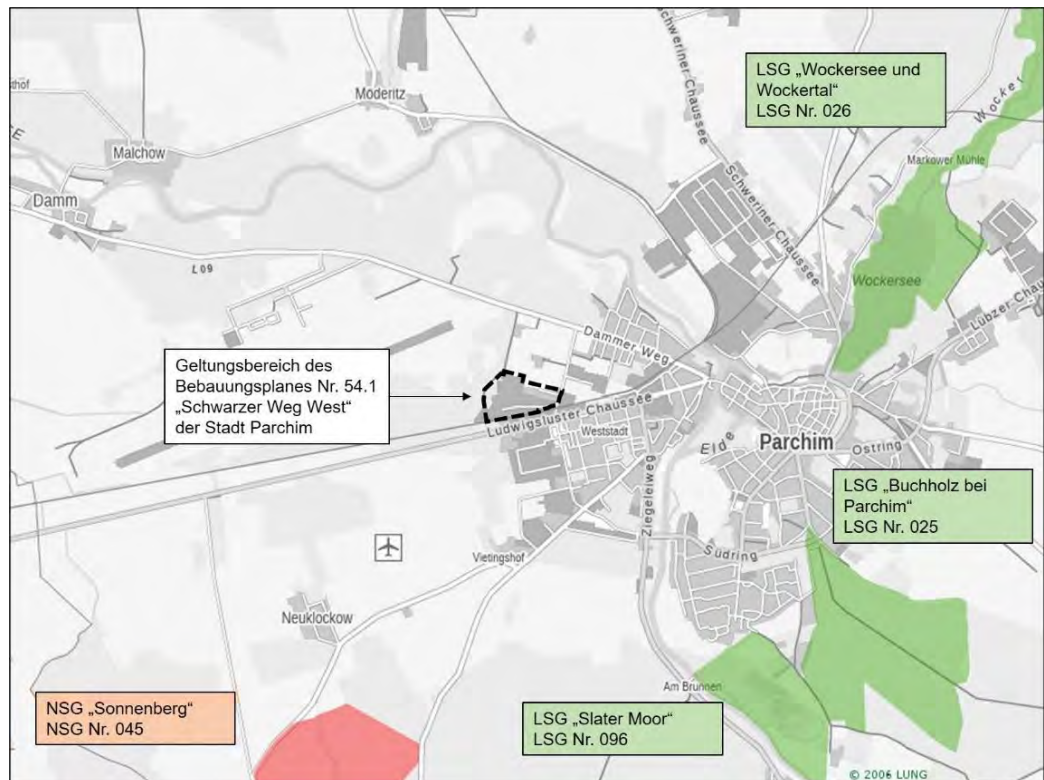


Abb. 19: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Darstellung des Geltungsbereiches
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope

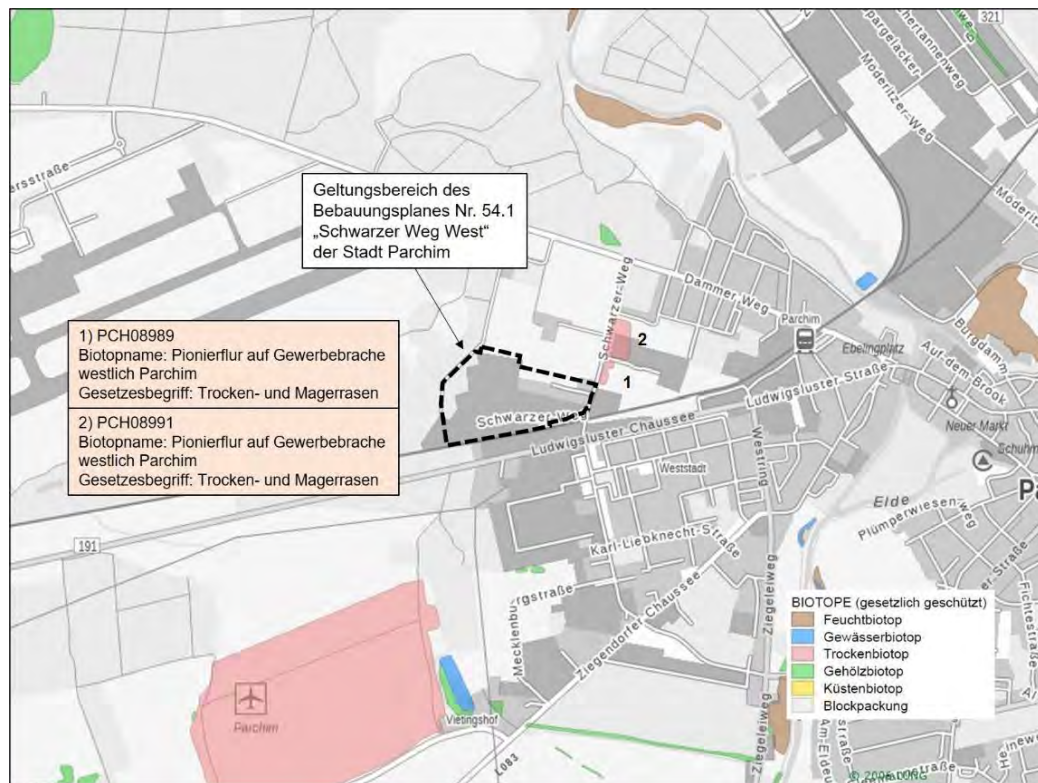


Abb. 20: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete liegen östlich des Plangebungsbereiches:

- Das Wasserschutzgebiet der Schutzzone III (Parchim WW I) liegt ca. 2,6 km entfernt.
- Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone II (Parchim WW I und Parchim, WW III) befinden sich ca. 3,1 km bzw. 3,6 km vom Plangebiet entfernt (siehe folgende Abbildung).

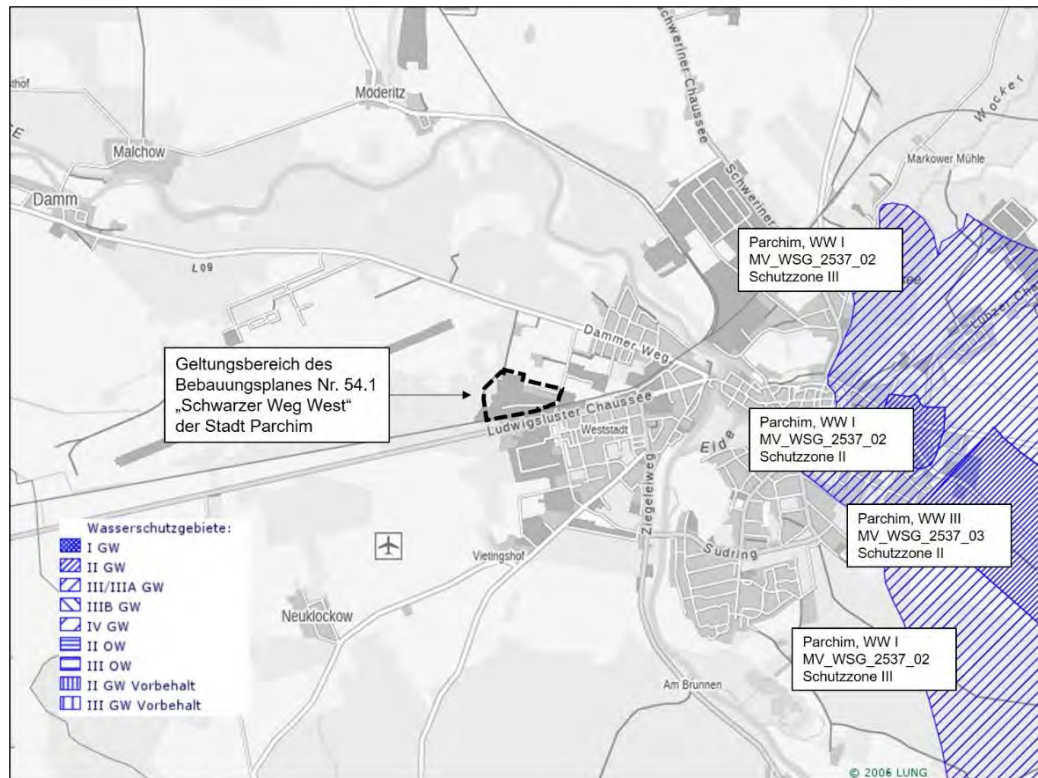


Abb. 21: Wasserschutzgebiete

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Stadt Parchim legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt. Zu einzelnen Fachstellungnahmen wurden Ergänzungen und Präzisierungen nach der Beteiligung mit dem Entwurf vorgenommen, die den Stand der Abstimmungen und die Umsetzung der Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange gemäß Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf entsprechend dokumentieren.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie den

benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen die unter Punkt 11.1 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan zugrunde.

Bestandteil der Umweltprüfung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

FD 38 - Brand- und Katastrophenschutz Ludwigslust-Parchim (06.09.2024)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sicherzustellen und nachzuweisen ist. Die Bestätigung des Trinkwasserversorgers ist entsprechend einzuholen.

FD 53 – Gesundheit Ludwigslust-Parchim (06.09.2024)

Bei Aussagefähigkeit des Schallgutachtens werden keine weiteren Unterlagen benötigt.

FD 63 – Bauordnung Ludwigslust-Parchim (06.09.2024)

Denkmalschutz

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Bauplanung/Bauordnung

Nutzungen mit Schutzansprüchen sollen ausgeschlossen werden.

FD 68 Umwelt, Landkreis Ludwigslust-Parchim (06.09.2024)

Naturschutz

Eingriffsregelung

Ein Umweltbericht ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB vorzulegen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Ein Umweltbericht und eine Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung ist erforderlich. Eine qualifizierte Stellungnahme der UNB kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen erfolgen.

Spezieller Artenschutz

Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde UNB vom 14.11.2023 verwiesen. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erstellen. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind anhand der Ergebnisse anzupassen und festzusetzen.

Wasser- und Bodenschutz

Gewässer I. und II. Ordnung

Es besteht keine Betroffenheit Gewässer I. und II. Ordnung durch das Vorhaben.

Grundwasser- und Bodenschutz

Die Hinweise zum Gewässer- und Bodenschutz sind zu berücksichtigen und die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde- soweit erforderlich - zu beachten. Schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sind im Eingriffsbereich nicht bekannt.

Abwasser

Schmutzwasser

Das durch das Vorhaben anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen. Eine Genehmigung der Stadtwerke Parchim GmbH ist rechtzeitig im Genehmigungsverfahren einzuholen.

Niederschlagswasser

Die entsprechenden Anträge sind einzuholen. Für die Versickerung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens konkrete Anträge zu stellen. Ein Entwässerungsplan sowie eine wassertechnische Berechnung sind erforderlich. Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-A 136 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und errichten.

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz.

Hochwasserschutz

Es bestehen keine Einwände seitens der Unteren Wasserbehörde.

Immissionsschutz und Abfall

Die gewerblichen Flächen des Plangebietes werden in Gewerbegebiet und Industriegebiet unterteilt. Die entsprechenden Vorbelastungen sind zu beachten.

Laut Stellungnahme ist durch eine gutachterliche Schallimmissionsprognose der Nachweis zu erbringen, dass die genannten Immissionsrichtwerte entsprechend der Gebietseinschätzung an den entsprechenden nächstgelegenen fremdgenutzten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 2011) eingehalten werden.

Es wird auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim vom 18.02.2011 verwiesen. Die dort genannten Immissionsorte sind neben weiteren durch die UIB festgelegten Immissionsorten im aktuellen Schallgutachten zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind zu beachten. Das gutachterliche Ergebnis ist zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Ein Nachweis durch Prognose in Bezug auf Stäube und Gerüche ist zu erbringen. Erhebliche Belästigungen an den schutzbedürftigen Räumen sind auszuschließen.

Hinweise zur zulässigen Beleuchtungsstärke werden gemäß der „Hinweise zur Messung, Beurteilung, und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.08.2012 festgelegt.

Eine Blendwirkung der eingesetzten Photovoltaik-Module ist auszuschließen und die Reflexion durch eine geeignete Oberfläche/Beschichtung zu reduzieren.

Allgemeine Hinweise zum Immissionsschutz sind zu berücksichtigen.

Abfallwirtschaft

Die Anforderungen an die Müllentsorgung sind zu regeln.

Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde Landkreis Ludwigslust-Parchim (15. Änderung des Flächennutzungsplanes) vom 06.09.2024

Die Ergänzung der fehlenden Gebietseinschätzungen für den Teilbereich 2 des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Die gesonderte Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ergänzt die Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 06.09.2024. Für die Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 54.1 werden zusätzliche Immissionsorte dargestellt, die zu ergänzen und zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 18.10.2024

Es ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Die vorgeschlagenen Immissionsorte (Vorschlag Planungsbüro Mahnel vom 19.09.2024) werden von der Behörde bestätigt. Die Untere Immissionsschutzbehörde verweist nochmals auf die Einbeziehung der Immissionsstandorte des Bebauungsplanes Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim vom 29.06.2011. Bei Erkenntnis neuer maßgeblicher Immissionsorte ist eine Rücksprache des Gutachters mit der UIB erforderlich. Eine Ergänzung eines Immissionsortes wird durch die UIB noch in Erwägung gezogen. Die Geräuschausbreitung ist als Isophone darzustellen.

Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde (UNB), Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 14.11.2023

Die Untere Naturschutzbehörde wies auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die Anforderungen des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz und die Anforderung an bereitgestellten digitalen Daten hin. Außerdem wies die UNB darauf hin, dass eine qualifizierte Stellungnahme für die Änderung des Flächennutzungsplanes erst nach Vorlage des Umweltberichtes abgegeben werden kann. Eine qualifizierte Stellungnahme für den B-Plan kann von der UNB erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen abgegeben werden.

Für das Vorhaben ist laut UNB zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Hier wurde insbesondere auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in Bezug auf den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen und eine Betroffenheit von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht von vorneherein auszuschließen sind. Für die faunistischen und floristischen Erfassungen und Kartierungen verweist die UNB auf die Anwendung der üblichen Methodenstandards wie bspw. Südbeck et al. oder der in den Hinweisen zur Eingriffsregelung HzE 2018 befindlichen Mindestanforderungen an

Erfassungen. Bereits im Bauleitplanverfahren ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) gemäß § 44 BNatSchG vorzunehmen.

Bei Anwendung einer Potentialabschätzung ist diese laut UNB konsequent als Worst-Case-Betrachtung durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist außerdem in Anlehnung an den Artenschutzleitfaden M-V vorzunehmen.

Auf typische, zu betrachtenden Artengruppen wie Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Säugetiere wurde hingewiesen. Aufgrund der Lage und aktueller Nutzungen sind laut UNB insbesondere Reptilien (Bahngleise als potenzielle Verbreitungsachse), Bodenbrüter (Ackerflächen) und Gehölzbrüter zu betrachten. Insofern Umbauten oder der Abriss von Gebäuden Planungsgegenstand sind, sind Fledermäuse sowie Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern mit zu betrachten.

Die UNB wies darauf hin, dass die Anforderungen für den Umgang mit CEF- und Ausgleichsmaßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug genau und verbindlich festzusetzen und, wenn möglich, in der Planzeichnung A darzustellen sind. Vermeidungsmaßnahmen sind hinreichend zu erläutern, zu benennen und in den Teil B mindestens als Hinweis mit aufzunehmen.

Die UNB wies besonders darauf hin, dass die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten, die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange entsprechend der Abschichtung (Ebene der unverbindlichen Bauleitplanung) gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde darzulegen sind.

Es wurde auf § 12 NatSchAG M-V (Eingriff in Natur und Landschaft) hingewiesen., welcher die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg v. 13.08.2024

Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Naturschutzfachliche Belange des StALU sind nicht berührt. Die Belange anderer Naturschutzbehörden sind zu prüfen.

Gewässer I. Ordnung sind durch das Vorhaben nicht betroffen, wasserrechtliche Belange des StALU werden nicht berührt.

Es werden Hinweise zum Altlasten- und Bodenschutzkataster und allgemeine Hinweise mitgeteilt.

Die Anlagen der Körnerfrüchteumschlagsanlage und die Sandrenn- und Speedwaybahn (Nahbereich: Planungsvorhaben Teilbereich 2) haben Bestandsschutz und sind bei Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Stellungnahme Straßenbauamt Schwerin vom 05.08.2024

Die Bundesstraße B 191 ist als Bestand zu berücksichtigen. Lärmschutzansprüche in Bezug auf Verkehrslärmemissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt. Es wird auf die Sicherung des erforderlichen Lärmschutzes durch den Planungsträger hingewiesen.

Stellungnahme Bergamt Stralsund vom 02.09.2024

Die Anforderungen des Bergamtes sind zu beachten. Die Aufsuchungserlaubnisse stehen dem geplanten Vorhaben nicht im Wege.

Stellungnahme Landesforstanstalt, Forstamt Friedrichsmoor, vom 09.10.2024

Die Forstbehörde stellt fest, dass die örtlichen Gegebenheiten und planerischen Absichten nicht im Konflikt mit forstlichen Belangen stehen. Die Forstbehörde verweist auf den Ortstermin vom 16.01.2024¹³ und die Stellungnahme vom 26.01.2024. Es ergeben sich keine die Zuständigkeit der Forstbehörde betreffenden Veränderungen. Somit erübrigen sich weitere Hinweise und Bemerkungen. Die Anmerkungen und Feststellungen der Forstbehörde vom 26.01.2024 sind weiterhin vollumfänglich gültig.

Stellungnahme Forstbehörde, Forstamt Friedrichsmoor, vom 26.01.2024

Die Forstbehörde stellte fest, dass die örtlichen Gegebenheiten und planerischen Absichten nicht im Konflikt mit forstlichen Belangen stehen. Die im Geltungsbereich befindlichen Pappeln sind kein Wald gemäß § 2 LWaldG M-V. Es handelt sich hierbei um Einzelbäume bzw. eine Baumreihe ohne Anbindung an bestehende Waldstrukturen. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird im westlichen Plangebiet laut forstlicher Stellungnahme gemäß § 20 LWaldG M-V eingehalten. Eine Unterschreitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ vom 05.08.2024

Das Vorhaben berührt kein Gewässer II. Ordnung.

Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Mittlere Elde“ vom 12.08.2024

Ein Gewässer II. Ordnung ist nicht vorhanden.

Ausgleichsmaßnahmen sind mit der WBV gesondert abzustimmen.

Stellungnahme Stadtplanung Stadt Parchim vom 11.10.2024

Die Löschwasserversorgung wird durch das Logistikunternehmen durch vorhandene Hydranten auf dem Grundstück übernommen. Es sind noch Daten zu Druck und Kapazität der TW-Leitung seitens den Stadtwerken Parchim zu ergänzen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Bestand auf dem Grundstück für den konkreten Betrieb gewährleistet. Es werden keine zusätzlichen Versorgungskapazitäten der Stadtwerke benötigt.

Stellungnahme Stadt Parchim vom 14.10.2024

Die Übersichtspläne stellen die Lage der Hydranten und Werte der Wassermengen dar. Die Daten zu Druck und Kapazität der Trinkwasserleitung und Trinkwasserversorgung werden abgebildet.

¹³ Bei der Begehung des westlichen Geltungsbereichs am 16.01.2024 empfahl das Forstamt Friedrichsmoor die Abnahme der Pappeln mit entsprechenden standortgerechten Ersatzpflanzungen (Zusammenfassung des Besichtigungstermins, 17.01.2024)

Stellungnahme Stadtwerke Parchim vom 09.10.2024

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser wird bestätigt. Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Entsorgung ist realisierbar.

Stellungnahme Stadtwerke Parchim vom 07.10.2024

Die Leitungen für Trinkwasser und Schmutzwasser sind im Lageplan abgebildet und zu berücksichtigen.

Stellungnahme Einwänder V.1 vom 12.08.2024

Folgende Bedenken werden geäußert:

- Höhe des derzeitigen Versiegelungsgrades,
- Notwendigkeit einer Dach- oder Fassadenbegrünung bei 90 % Versiegelung; Dachbegrünung unabhängig der Versiegelungsfläche,
- Heckenpflanzung zwischen Flurstück 308 und 309,
- Durchfahrtsstraße in Bezug auf das „SALO“- Grundstück Flur 245 und dessen Zulässigkeit.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Ludwigslust-Parchim, Scoping am 16.11.2023

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es befinden sich keine Fließ- oder Oberflächengewässer im Plangebiet. Zum vorhandenen künstlich angelegten Teich sind noch weitere Erkenntnisse vorzulegen. Es sind noch Aussagen zur Versickerung zu treffen und Konzepte zur Entwässerung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen. Die bereits bestehenden Vorbelastungen werden als Bestand berücksichtigt. Die Entwässerung für die geplanten Erweiterungsflächen ist zusätzlich darzustellen. Die Wasserhaushaltsbilanz ist auf Grundlage der Vorgaben zur Oberflächenwasserbeseitigung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes und der Stadtwerke durchzuführen. Die Kompensation von Defiziten insbesondere Dachbegrünung ist abzubilden. Anforderungen sind auf das Gesamtgebiet zu beziehen, Bestand und Neuentwicklung können unterteilt betrachtet werden.

Stellungnahme Untere Bauordnung, Landkreis Ludwigslust-Parchim, Scoping am 16.11.2023

Die Prüfung zum Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) ist in Bezug auf die künftige bauliche Nutzung vorzunehmen. Die Arten der Nutzung sollen detailliert bewertet und gegliedert werden. Es wird empfohlen, die allgemeinen Zulässigkeiten zu reduzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeiten für Ansiedlungen und Einrichtungen regenerativer Energie zu maximieren sind.

Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde, Landkreis Ludwigslust-Parchim, Scoping am 16.11.2023

Ein Lärmschutzgutachten ist der Fachbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Fachbehörde stellt die Immissionsorte zur Verfügung. Das Schallgutachten des B-Plans Nr. 39 der Stadt Parchim soll als weitere Grundlage der Immissionsorte hinzugezogen werden. Von den Betrieben sind Bestätigungen einzuholen, dass im Plangebiet keine Geruchsbelastungen zu erwarten sind.

Stellungnahme Wirtschaftsförderung, Stadt Parchim, Scoping am 16.11.2023

Das Plangebiet soll als zertifiziertes G³-Gebiet entwickelt werden. Festsetzungen sind so zu abzustimmen, dass regenerative Energien offen gestaltet werden und eine nachhaltige und für regenerative Energien offene Regelung erfolgt. Für die künftige Branchenentwicklung sind in Bezug auf die bauliche Nutzung insbesondere die Anforderungen der bestehenden Betriebe maßgeblich zu berücksichtigen.

Schlussfolgerung: Die Anforderungen aus dem Beteiligungsverfahren wurden beachtet. Sämtliche Belange wurden durch die Stadt Parchim behandelt. Die Belange wurden sowohl in der Begründung, dem Umweltbericht als auch in den textlichen Festsetzungen und Plänen beachtet. Die weitere Untersetzung erfolgt im Zuge der Bauantrags- und Genehmigungsplanung.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim sowie die möglicherweise von dem Untersuchungsgebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über die Teilflächen hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

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

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

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte

Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Bestand

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) nach § 44 BNatSchG durch das Gutachterbüro Bauer im Oktober 2024 als gesondertes Dokument gefertigt. Im AFB wird das Arteninventar detailliert betrachtet und gutachterlich bewertet. Die Begründung beschränkt sich auf wesentliche Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Das geplante Vorhaben bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Entsprechend erfolgte die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten

Artengruppen. Es wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die erforderlichen Anforderungen gemäß HzE M-V beachtet. Die geforderten Punkte sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich beschrieben.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus Gewerbeflächen und ehemaligen, jetzt abgeholzten Waldflächen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Entfernung der Hybrid-Pappeln im Norden des Bebauungsplanes vorgesehen. Einzelne Gehölze innerhalb der Gewerbeflächen werden ebenfalls gefällt. Das Untersuchungsgebiet umfasst auch die Flächen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim und die dazwischenliegenden Ackerflächen. Im Westen schließen sich Waldflächen an. Südlich verläuft eine Eisenbahntrasse. Westlich und nördlich grenzen Straßentrassen an.

Laut gutachterlicher Bewertung ist das Vorhabengebiet stark vorbelastet. Es handelt sich beim Plangebiet des Bebauungsplanes um überwiegend genutzte Gewerbeflächen. Der Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim wird als Acker genutzt. Diese maßgeblichen Vorbelastungen sind bei der Bewertung des Vorhabens einschließlich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

Der bestehende Gebäudebestand bzw. der abgängige Baumbestand stellt einen Lebensraum für Fledermäuse dar. Da keine Eingriffe in die Gebäudesubstanz vorgesehen sind, wird der Artenschutz auf die nächste Planungsphase verlagert. Es erfolgte für die Fledermäuse eine Übersichtskartierung um die Betroffenheit von maßgeblichen Habitatbestandteilen auszuschließen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet im Jahr 2024. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in Abbildung 2 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt. Artgezogen erfolgten Untersuchungen auch über den Plangeltungsbereich hinaus.

Fledermäuse

Insofern Umbauten oder der Abriss von Gebäuden Planungsgegenstand sind, sind laut Gutachter mögliche Quartiere von Fledermäusen in die artenschutzrechtlichen Betrachtungen einzubeziehen.

Es erfolgte 2024 eine Übersichtskartierung der Fledermäuse, um die mögliche Betroffenheit von maßgeblichen Habitatbestandteilen (insbesondere Winterquartiere im Gebäudebestand) auszuschließen (vgl. 6.1.1, AFB; BAUER 2024). Dies erfolgt mit der Zielstellung möglicherweise notwendiger CEF-Maßnahmen, die eine längere Vorlaufzeit brauchen. Es erfolgten 2 abendliche Detektoruntersuchungen, um das Flugverhalten und somit mögliche Quartiere festzustellen. Im Jahr 2024 erfolgte eine visuelle Begutachtung des Hybridpappelbestandes des eigentlichen Plangeltungsbereiches zur

Verifizierung möglicher Baumquartiere. Frostfreie befliegbare Kellerräume kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Bei den Detektoruntersuchungen konnten vier Fledermausarten festgestellt werden. Weiterhin erfolgte eine Kartierung von bedeutsamen Höhlenbäumen, die Wochenstuben oder Tagesverstecke der Fledermäuse darstellen. Das festgestellte Artenspektrum ist als charakteristisch für das Untersuchungsgebiet zu werten. Nachfolgend werden die potenziell vorkommenden Arten in Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 2: Artenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSch V	RL M-V	RL D	FFH-RL
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sg	3	G	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4	-	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus</i>	Sg	4	-	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns (LABES ET AL. 1991) und der Roten Listen der Säugetiere Deutschlands (MEINIG ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Potentiell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Bei der Begutachtung des Hybridpappelbestandes des Plangeltungsbereiches konnten durch den Gutachter keine geeigneten und besiedelten Baumhöhlen im Bestand festgestellt werden. Der Gebäudebestand wurde aktuell nicht von innen begutachtet, da keine Eingriffe in den Gebäudebestand vorgesehen sind.

Der Plangeltungsbereich besitzt laut Gutachter eine potenzielle Bedeutung für Fledermäuse der Gebäude bzw. der Bäume. Der Gebäudebestand besitzt eine potenzielle Bedeutung für die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Bei Umnutzung bz. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen. Der Baumbestand besitzt zum Zeitpunkt der Begutachtung keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse. Der Baumbestand ist gutachterlich vor der Fällung zu begutachten, um artenschutzrechtliche Tatbestände ausschließen zu können.

Brutvögel

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert

(vgl. 6.1.4, AFB BAUER) Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes durch 8 Begehungen. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

Insofern Umbauten oder der Abriss von Gebäuden Planungsgegenstand sind, sind mögliche Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern mit in die artenschutzrechtlichen Betrachtungen einzubeziehen.

Bei den Begehungen des Untersuchungsgebietes von März bis August 2024 wurden alle revieranzeigenden bzw. junge führenden Vögel registriert (vergleiche HzE, 2018). Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Abendstunden für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (RYSILAVY ET AL. 2020) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst (vgl. AFB, Tabelle 3, Begehungsdaten).

Zusätzlich erfolgte eine Suche nach Horsten von störungsempfindlichen Großvögeln im Waldbereich an der Westgrenze des Plangeltungsbereiches zum Flugplatz Parchim.

Tab. 3: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024)

Itd. Nr.	Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)	Reviere (ca.)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	4
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	3
3	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	X	Bg	-	3	2
4	Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	X	Bg	3	2	1
5	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-	1
6	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-	8
7	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1-2
8	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	X	Bg	-	-	1
9	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg	-	-	1
10	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	2
11	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	X	Bg	3	-	3-4
12	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-	2
13	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	X	Bg	-	-	1
14	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-	1-2
15	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	X	Bg	-	-	1
16	Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	X	Bg	3	-	1
17	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	-	-	1
18	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-	4
19	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	2
20	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	-	2-3
21	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
22	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	4-5
23	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	4
24	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	X	Bg	-	-	1
25	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	2
26	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	4
27	Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	X	Bg	-	-	1
28	Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	X	Bg	-	-	1-2
29	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-	2
30	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	3	2
31	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	3-5
32	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	4
33	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-	3

Tab. 4: Artenliste der Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	I	Sg	-	-
2	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	X	Bg	-	-
3	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	X	Bg	-	3
4	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	X	Bg	-	3
5	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	X	Bg	-	-
6	Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	X	Bg	-	-
7	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
8	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg	-	-
9	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	X	Bg	-	-
10	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	X	Bg	3	-
11	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	-	-
12	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
13	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	3
14	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt

Laut gutachterlicher Bewertung wurden im Jahr 2024 insgesamt 33 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Der Plangeltungsbereich bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst nur Siedlungsflächen, Ackerflächen und Waldstrukturen. Es wurden im Untersuchungsgebiet Arten der Gehölze, Gebüsche und Ackerflächen festgestellt. Horste von Großvogelarten wurden im erweiterten Untersuchungsbereich nicht festgestellt. Im Plangeltungsbereich kommen aufgrund der Vorbelastungen und im Ergebnis der aktuellen Erfassung die Feldlerche in 2 Brutrevieren als Bodenbrüter vor.

Das festgestellte Arteninventar weist die Wertarten Bluthänfling, Braunkehlchen, Feldlerche, Feldsperling, Gimpel und Star auf. Bei den Wertarten handelt es sich um die Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“

bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind (vgl. Tabelle 3). Weiterhin sind Wertarten, die Arten, die in der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) in den Gefährdungskategorien 0 bis 3 geführt werden.

Für die Arten der Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungsdaten, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise. Die Brutreviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die Wertarten kommen bis auf den Haussperling nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 vor. Der Haussperling wird nicht beeinträchtigt.

Die Feldlerche kommt im Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Norden des Gebietes vor. Die übrigen Wertarten kommen außerhalb des Plangeltungsbereiches und außerhalb der Flächen zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Es handelt sich um Arten der Brachen, wie das Braunkehlchen.

Reptilien

Potenziell können Beeinträchtigungen von Habitaten bzw. von Habitatbestandteilen von Reptilien auftreten. Es erfolgte im Zeitraum von März bis August 2024 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels achtmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten bzw. der ausgelegten 5 Reptilienpappen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen.

Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

Bei den Kartierungen wurden im Jahre 2024 Zauneidechsen nur am Bahndamm im Süden, knapp außerhalb des Plangeltungsbereiches des B 54.1 in 3 Tieren nachgewiesen. Der Bereich ist teilweise schon verbuscht und stellt nur noch einen Rest des Habitates dar. Im gesamten Untersuchungsgebiet gelangen ansonsten keine Nachweise der Zauneidechse. Die Zauneidechse benötigt strukturreiche, sandige Offenbereiche. Das Substrat muss grabbar sein und Deckungen aufweisen. Das Untersuchungsgebiet weist keine geeigneten Habitatstrukturen auf.

Tab. 5: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024)

Artname		BArtSchV	RL MV	RL D	FFH-RL
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Sg	2	V	IV
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen.

Amphibien

Im Plangeltungsbereich bzw. im Untersuchungsgebiet befinden sich laut gutachterlicher Bewertung keine Biotope, die im weiteren Sinne als Gewässer und damit als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Zierteich. Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner Biotopstruktur eine potenziell geringe Bedeutung als Migrationskorridor. Es erfolgte eine Untersuchung des Untersuchungsgebietes bezüglich der Habitatfunktion für Amphibien, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. mögliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von März bis Juli 2024 insgesamt siebenmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien). Im planungsrelevanten Umfeld befinden sich keine maßgeblichen Habitatbestandteile bzw. Laichgewässer.

Es befinden sich im Umfeld von über 500 m keine Standgewässer mit Ausnahme des Zierteiches, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben. Im Untersuchungsgebiet wurden im Jahre 2024 nur zwei adulte Männchen der Erdkröte außerhalb der Laichzeit nachgewiesen. Die Erdkröte wurde bei Untersuchungen am Flugplatz Parchim etwa 1.500 m in westliche Richtung nachgewiesen. Das Laichgewässer für die nachgewiesenen Tiere stellte ein Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Straße L09 (Dammer Weg) (BAUER 2015) dar. Im Zierteich wurden subadulte Teichfrösche festgestellt. Eine Reproduktion erfolgte in diesem Gewässer nicht. Das Gewässer bleibt im Bestand erhalten.

Tab. 6: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER, AFB 2024)

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Flächen des vorhandenen und bebauten Industrie- und Gewerbegebietes „Schwarzer Weg West“. Im westlichen Plangebiet liegt größtenteils eine aufgelassene, nicht- oder teilversiegelte Freifläche z. T. mit Gehölzbestand. Die Brachflächen in diesem Bereich werden durch Verkehrs- und Industrieflächen zerschnitten. Im nordwestlichen Randbereich befinden sich Einzelbäume bzw. eine Baumreihe. Bei den im Geltungsbereich befindlichen Pappeln handelt es sich laut forstlicher Stellungnahme um Einzelbäume bzw. eine Baumreihe, die keinen Wald nach § 2 LWaldG M-V darstellen¹⁴. Diese Hybridpappeln haben ihr Höchstalter laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erreicht. Im nördlichen Plangebiet liegen außerdem ein technisch verbauter Wasserspeicher. Ein kleiner Zierteich umgeben mit einer Parkähnlichen Umsäumung liegen weiter östlich auf dem Grundstück des Logistikunternehmens.

Im Nordwesten begrenzt ein teil- bis unversiegelter Wirtschaftsweg das Plangebiet. An den Wirtschaftsweg anschließend befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches nach einem breiteren Streifen von Freifläche mit Spontanvegetation die Flächen des Waldes mit einem Laubholzbestand aus heimischen Arten. Westlich anschließend an den Geltungsbereich wird ein Lagerplatz der Straßenbauverwaltung des Landes betrieben.

Im nördlichen Randbereich wird das Vorhabengebiet durch eine Windschutzpflanzung und daran anschließend durch eine Brachfläche der Siedlungsbereiche begrenzt. Hier handelt es sich um eine alte Hausmüll-Deponie, die laut Altkatasterblatt¹⁵ saniert wurde. Laut Nachrichtlicher Übernahme (Stadt Parchim) ist diese Fläche von Altlasten beräumt und es sind

¹⁴ Stellungnahme des Forstamtes Friedrichsmoor zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ und 15. Änderung des FNP der Stadt Parchim im Parallelverfahren, vom 09.10.2024

¹⁵ Altlastenstammbblatt – Altablagerung dBAK – Digitales Boden- und Altlastenkataster M-V, AA_Z_76_0594, Bearbeitungsstand: „abgeschl. San. (Sicher.maßnahme)“, Stand 09.11.2023. Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

keine Belastungen mehr auf die Schutzgüter zu erwarten. Die verbuschende Brachfläche ist ruderal geprägt.

Ein kleiner Bereich des nördlichen Randbereiches liegt auf einer an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Brachfläche (Sandacker). Die Ackerfläche erstreckt sich außerhalb des Plangebietes bis hin zur Straße „Dammer Weg“. Die Ackerwertzahl ist hier gering (zwischen 14 und 18) und der Acker bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verdichtet und vorbelastet.

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich u. a. Brachflächen sowie Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten und Siedlungshecken. Verschiedene Grünanlagen der Siedlungsbereiche umgeben hier die ebenfalls innerhalb des Plangebietes gelegenen teil- und vollversiegelten Wirtschaftswege und Parkplätze sowie die vorhandenen Gebäude. Hier liegen u.a. kleinere Brachflächen mit Gesteinshaufen.

Vom „Schwarzen Weg“ führt eine private Straße bis in das zentrale Plangebiet. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten. Der Plangeltungsbereich ist hier laut AFB (BAUER 2024) größtenteils gärtnerisch gestaltet.

Im Süden grenzen Gleisanlagen an das Plangebiet an. Weiter südwestlich des Plangebietes schließt sich Wald an. Südöstlich befindet sich ein an der „Ludwigsluster Chaussee“ gelegenes Industrie- und Gewerbegebiet. Im Osten wird das Gebiet durch die Straße „Schwarzer Weg“ begrenzt. An die Straße schließen sich Gewerbeflächen und eine größere Brachfläche des Siedlungsbereiches an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Östlich an die Straße „Schwarzer Weg“ angrenzend, befindet sich das Biotop „Pionierflur auf einer Gewerbebrache westlich von Parchim“ (Biotopname). Es handelt sich hierbei um einen „Trocken- und Magerrasen“. Geschützte Landschaftsbestandteile u. a. Flächennaturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung

Die Planungsziele der Stadt Parchim stehen laut Stellungnahme des Forstamtes Friedrichsmoor vom 09.10.2024, bei Einhaltung der am 16.01.2024 vor Ort festgestellten und im Protokoll zum Ortstermin festgehaltenen örtlichen Gegebenheiten und planerischen Absichten, nicht im Konflikt mit forstlichen Belangen¹⁶. Die Gehölzbestände im nordwestlichen Randbereich sind kein Wald gemäß § 2 LWaldG M-V. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird im westlichen Plangebiet laut forstlicher Stellungnahme gemäß § 20 LWaldG M-V eingehalten. Eine Unterschreitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes liegt die bereits bestehende Bebauung innerhalb des vorgeschriebenen Waldabstandes. Für das

¹⁶ Die Stellungnahme des Forstamtes Friedrichsmoor vom 09.10.2024 bezieht sich außerdem auf die Anmerkungen und Feststellungen der Stellungnahme des Forstamtes Friedrichsmoor vom 26.01.2024, die weiterhin ihre vollumfängliche Gültigkeit besitzen.

vorhandene Gebäude besteht Bestandsschutz. Der durch das vorhandene Gebäude geprägte Waldabstand soll auch weiterhin gelten. Neubauten sollen bis an die bestehende geprägte Waldabstandslinie weiter zulässig sein. Entsprechend wird die Baugrenze festgesetzt. Neubauten sollen zugelassen werden, aber nicht dichter an den Wald heranrücken. Mit der Stellungnahme vom 11.02.2025 hat die Forstbehörde mitgeteilt, dass der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten werden darf. Der geprägte Waldabstand durch das vorhandene Gebäude wird als Grenze festgelegt. Unabhängig verbleiben die Verkehrs- und Bewegungsflächen des Grundstücks ohne Hochbauten wie im Bestand. Die Forst hat mitgeteilt, dass die Möglichkeit zur Unterschreitung bestehen würde, da aufgrund der vorhandenen Bahnlinie eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht seitens des Eigentümers des südlich vorhandenen Waldes besteht und somit das Gefährdungspotenzial reduziert wird. Außerdem erreichen nach Einschätzung des Forstamtes die Bäume an diesem Standort eine maximale Höhe von 22 m. Die Stadt Parchim stellt unter Berücksichtigung des bisherigen Kenntnisstandes folgendes dar. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen, so dass das Forstamt Friedrichsmoor in derartigen Bauantragsverfahren zu beteiligen ist und über eine Unterschreitung des Waldabstandes entscheidet.

Unter Berücksichtigung der Waldabstandsverordnung sind Unterschreitungen des Waldabstandes möglich. Aus Sicht des Forstamtes prägt das Gebäude den Waldabstand.

Die Festsetzungen und die nachrichtliche Übernahme unter IV berücksichtigen die Anforderungen der Forst:

„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. Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand darf nicht unterschritten werden.“

Für die Flächen des Waldabstandes sollen dann im Zuge der Einzelverfahren im Bedarfsfall Anträge auf Genehmigung oder Unterschreitung gestellt werden. Vom Grundsatz her gelten die Vorgaben der Satzung über den Bebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Vorgabe. Die Geltendmachung dieser Forderung ist nur möglich unter Berücksichtigung einer geltenden Waldabstandsverordnung. Die Waldabstandsverordnung liegt vom 1. Februar 2025 vor und wurde veröffentlicht. Die Waldabstandsverordnung gilt somit als Grundlage.

Die Anforderungen der forstlichen Nebenbestimmungen sind einzuhalten. Die abschließende Stellungnahme der Forst liegt vom 11. April 2025 vor und bestätigt diese Vorgehensweise.

Durch die Vergrößerung des GI1-Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung erhöht sich die Ansiedlungsfläche unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauantragsverfahrens geringfügig. Im Zusammenhang mit dem Belang des Waldes gilt die Waldabstandsverordnung. Unterschreitungen sind zulässig. Die Anforderungen an den Waldabstand werden weiterhin eingehalten. Das Vorhaben kann gemäß Festsetzung des Bauleitplanes umgesetzt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegen Baumbestände unterhalb der Brachfläche und Ackerfläche. Die Gehölze bestehen aus Pappeln, die artenschutzrechtlich bewertet wurden. Mit der Rodung erfolgt ein Eingriff. In der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Im nördlichen Randgebiet sind die Pflanzung einer Hecke zur Begrenzung des Plangebietes und als Umsäumung zur Verbesserung des Landschaftsbildes geplant. Nach derzeitigem Planungsziel befinden sich am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes zu rodende Bäume. Mehrere dieser Bäume werden als geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V eingeschätzt. Im Planverfahren wurde eine Rodung und der Ersatz der Rodungsbäume im gesamten Plangebiet geregelt. Die genaue Festsetzung und Ermittlung des Kompensationsumfangs und die detaillierte Betrachtung potenzieller Rodungsmaßnahmen der Gehölzbestände im Plangebiet wird unter dem Gliederungspunkt „Eingriffs-/Ausgleichsermittlung“ (vgl. UB, Punkt 8) detailliert dargestellt.

Das angrenzend an den Plangeltungsbereich gelegene geschützte Biotop der „Pionierflur auf Gewerbebrache“ ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorbelastet und wird durch das Planvorhaben selbst nicht berührt.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 54.1 ist durch die Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bereits stark vorbelastet (Industrie- und Gewerbegebiete, Siedlungsgebiete, Verkehrswege, Landwirtschaft). Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt in den verschiedenen Teilbereichen bereits durch die unterschiedliche anthropogene Nutzung stark beeinflusst ist. Es befinden sich keine nennenswerten naturräumlichen Bestände innerhalb des Plangebietes.

Die gutachterliche Bewertung erfolgte gesondert im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BAUER, AFB 2024).

Mit dem jetzigen Kenntnisstand wird nicht von einer besonderen Bedeutung des Vorhabengebietes für Pflanzen und der biologischen Vielfalt ausgegangen.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Bestand

Der Geltungsbereich überplant eine Fläche von ca. 17,0 ha. Es werden hauptsächlich bebaute Flächen, die größtenteils bereits einer gewerblichen Nutzung unterliegen, in Anspruch genommen. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Flächenversiegelungen bereits vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim sind die Flächen maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der nordwestliche Bereich mit ca. 1,43 ha wird als Waldfläche dargestellt. Die Waldfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan von der geplanten Trasse der Ortsumgehung zerschnitten. Im Umgebungsbereich sind Industrie- und Gewerbeflächen, Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Fläche, Waldflächen sowie Verkehrstrassen dargestellt.

Bewertung

Die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets um ca. 1,43 ha soll in der Änderung des Flächennutzungsplanes geregelt werden. Die Nutzungsänderung der bisher dargestellten Waldflächen durch Arrondierung (Teilbereich 1 der Änderung des Flächennutzungsplanes) in gewerbliche Bauflächen bereitet das Vorhaben im Geltungsbereich vor. Die Weiterentwicklung bereits bestehender Gewerbegebiete und die Entwicklung eines „Grünen Gewerbegebietes“ wird planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Die Verkehrsstrasse der geplanten Ortsumgehung liegt in der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr innerhalb des Plangeltungsbereiches. Lediglich der Korridor des geplanten Verlaufes überstreicht die gewerblichen Flächen des Plangebietes. Die noch nicht bebauten Flächen im nordwestlichen Bereich spielen eine untergeordnete Rolle. Es kommt in einigen Bereichen zu Neuversiegelung von unversiegelter Fläche. Die genaue Flächenbilanz wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung unter Punkt 8 des Umweltberichtes dargestellt.

Die Baufläche wurde unter Berücksichtigung des Bauantragsverfahrens geringfügig angepasst. Die Baugrenze wird in einem Abstand von max. 3,00 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Im gleichen Zuge werden im nördlichen Teil des Baufeldes die Abstände zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung auf 3,00 m reduziert. Dadurch erhöhen sich die Ausnutzungsmöglichkeiten für die Nutzung des Grundstückes. Unter Berücksichtigung der Anforderung des Bauantrags wurden Flächen für die Regenwassermulde durch Nachrichtliche Übernahme angepasst. Die Grenze zwischen den Gebieten GI1 und GI2 wird geringfügig verschoben. Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf private Belange hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse. Nachbarliche Belange werden nicht berührt oder befürchtet.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Die Bodenfunktion innerhalb des Geltungsbereiches wird hauptsächlich als gering schutzwürdig eingestuft und ist „primär bei Bedarf baulich zu nutzender Boden“ (LUNG M-V, Zugriff 2023). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist in diesen Bereichen gering. Der natürliche Zustand des Bodens wird als sehr gering bewertet und ist bereits stark anthropogen, insbesondere durch Bebauung und Versiegelung, überformt. Ein geringer Anteil des Bodens wird in einigen Randbereich des Plangebietes laut LUNG M-V mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet und ist vor baulicher Nutzung zu schützen. In diesem Bereich ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit als gering eingestuft mit einer hohen extremen Standortbedingung. Der natürliche Zustand des Bodens ist laut Darstellung hoch. Durch die Vorbelastung ist aber ein anthropogen überprägtes Bodengefüge zu erwarten.

Für den Bereich der Logistikhalle Halle 4 des Logistikunternehmens wurde am 17. März 2008 ein Bodengutachten¹⁷ erstellt. Hier wurde eine

¹⁷ INGENIEURBÜRO RUDOLF SCHULZE (2008) BV 25 / 2008 Neubau einer Logistikhalle in 13970 Parchim, Schwarzer Weg 6 Baugrunduntersuchung - Baugrundbeurteilung mit Angaben zur Versickerung -

mit 1,43 ha aber relativ gering. Der Grad der Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung unter Punkt 8 des Umweltberichtes betrachtet und entsprechend dargestellt.

Für den kleineren im Plangebiet liegenden Bereich mit Ackerfläche, ist eine geringe Ackerwertzahl (14 – 18) angegeben. Die landwirtschaftliche Fläche darf somit in Wertung dieses Gesichtspunktes laut Landesentwicklungsprogramm (Ackerwertzahl < 50) in eine andere Nutzung überführt werden.

Der Landkreis wurde als zuständige Behörde beteiligt. Laut Behörde sind im Bereich der Erdarbeiten zum derzeitigen Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG im Plangebiet bekannt, die Flächen gelten als unbelastet. Es besteht derzeit keine Kenntnis zu möglichen Schadstoffeinträgen (Nachrichtliche Übernahme).

Auflagen der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.03.2025 sind zu beachten und Hinweise zu berücksichtigen.¹⁹

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim liegt im Verbandsgebiet des WBV „Untere Elde“ mit Sitz in Ludwigslust. Ein kleinerer Teil des Plangebietes befindet sich im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde“

Schutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und Überschwemmungsgebieten (LUNG M-V, Zugriff 2023).

Durch das Vorhaben sind sich keine Gewässer I und II. Ordnung betroffen. Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es gibt keine behördlichen Einwände in Bezug auf den Hochwasserschutz.

Oberflächenwasser

Bestand

Das Plangebiet ist durch Teil- und Vollversiegelungen von Flächen bereits vorgeprägt. Im Plangebiet sind ein künstlich angelegter Teich und Versickerungsanlagen sowie Regenwasserrückhalteinrichtungen bereits vorhanden. Die bestehenden Vorbelastungen werden als Bestand berücksichtigt. Die

¹⁹ Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Differenzierung des Bestandes und zukünftiger Nutzungen ist hierbei vorzunehmen.

Bewertung

Für die Vorhabenplanung sind laut Unterer Wasserbehörde die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen²⁰. Eine Versickerung soll auf den Flächen des Plangebietes erfolgen. Der Boden ist für Regenwasser sehr gut durchlässig ($K 10^{-3} \text{ m/s}$). Die gedrosselte Ableitung wird anhand von Sickermulden und Versickerungsbecken sichergestellt. Für zukünftig bebaute und unbebaute Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert. Es wird in der Abschichtung des weiteren Planverfahrens noch zu klären sein, inwiefern wassergefährdende Stoffe und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Entwässerung der Erweiterungsflächen unter Berücksichtigung der Versickerung ist im aktuellen Lageplan des Grundstücks des Logistikunternehmens dargestellt. Die Auflagen und Hinweise der Unteren Wasserbehörde für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen sind soweit erforderlich zu beachten und Hinweise zu berücksichtigen.

Grundwasser

Bestand

Die Grundwasserneubildung im westlichen Bereich des Plangebietes wird hauptsächlich mit $>50 - 100 \text{ mm/a}$ angegeben. Für den größten Teil des Plangebietes wird die GW-Neubildung mit $> 250 \text{ mm/a}$ angegeben. Das potenziell nutzbare Grundwasserdargebot wird mit guter Gewinnbarkeit und Qualität bewertet (LUNG M-V, Zugriff 2023). Die Grundwasserressourcen-Abfrage im Umweltportal ergibt eine Mächtigkeit bindiger Deckschichten von $< 5 \text{ m}$, einen unbedeckten Grundwasserleiter und eine geringe Geschütztheit in beiden Teilbereichen. Der Grundwasserflurabstand beträgt $> 5 - 10 \text{ m}$.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone III (Parchim WW I) liegen östlich des Plangeltungsbereiches. ca. 2,2 km entfernt.

Der Grundwasserflurabstand wird mit $> 5 - 10 \text{ m}$ angegeben. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt gemäß Darstellung $< 5 \text{ m}$, der Grundwasserleiter ist unbedeckt und gering geschützt.

In der Baugrunduntersuchung von 2008 wurde für den hier untersuchten Bereich der Grundwasserflurabstand zwischen 5,76 m und 6,74 m (mittlere Wert bei ca. 6 m) ermittelt.

Die Grundwasserneubildungsrate ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im westlichen Plangebiet bei 87,7 mm/a. Im größten Teil des Geltungsbereiches liegt die Grundwasserneubildungsrate unter Berücksichtigung eines Direktabflusses bei 266,8 mm/a (Umweltkartenportal des LUNG M-V, Zugriff 2023).

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes verläuft im Abstand von ca. 1,1 km das Fließgewässer der Elde.

²⁰ Zusammenfassung Scoping zum B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ vom 16.11.2023

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist gewährleistet und durch die Stadtwerke Parchim GmbH bestätigt. Für zusätzlichen Bedarf sind die Verursacher selbst verantwortlich.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Parchim als gewährleistet bewertet. Hydranten mit entsprechendem Wasserdruck sind in dem Plangebiet vorhanden. Für die übrigen Grundstücke und die Neuplanung wird die Löschwasserversorgung über das Hydrantennetz jeweils vorhabenbezogen und in Abstimmung mit der Stadt Parchim sichergestellt. Der Grundschutz wird für die Gebiete nach den allgemeinen Anforderungen für jeweils GE- oder GI-Gebiete festgelegt. Für die Spedition ist die Löschwasserbereitstellung gesichert.

Bewertung

Die Grundwasserneubildung ist im Vorhabengebiet durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die anthropogene Überformung im westlichen Bereich bereits beeinträchtigt. Für die Grundwasserneubildung hat der Boden im Plangeltungsbereich eine allgemeine Bedeutung. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt und dadurch nur wenig geschützt, weshalb bei den bestehenden und bei zukünftigen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen sind. Die Auflagen der Unteren Wasserbehörde für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen sind soweit erforderlich zu beachten und Hinweise zu berücksichtigen.

6.3.6 Schutzgut Luft

Bestand

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Stadt Parchim selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die Werte waren durchweg ausgesprochen niedrig. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol sowie Ozon zeigen keine Auffälligkeiten und liegen laut Jahresbericht 2023 des LUNG M-V deutlich unterhalb der Grenzwerte²¹

Bewertung

Eine Vorbelastung der Luftqualität ist durch die Lage im Umfeld vorhandener Bebauung sowie durch die Lage an bzw. in der Nähe wichtiger Verkehrsstrassen gegeben. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den Wald sind Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Luft gemäß Anlage 1 der HzE im Vorhabengebiet selbst nicht vorhanden. Dem Schutzgut Luft wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

²¹ Quelle: Jahresbericht zur Luftgüte 2023 Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2024, Heft 1, Güstrow

6.3.7 Schutzgut Klima

Bestand

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb (warmgemäßigte Klimazone, feuchttemperiertes Klima mit warmem Sommer) entsprechend der Klima-Klassen nach Köppen-Geiger. Parchim liegt in einem warmen und gemäßigten Klima mit hohen Niederschlagsmengen. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei 9,6 °C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 727 mm. (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Das Plangebiet grenzt westlich an Wald, östlich an den „Schwarzen Weg“ und ein Gewerbeflächen an.

Genauere Erkenntnisse auf das Lokalklima werden noch im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens eingeholt und ergänzt.

Die Möglichkeiten für die Nutzung regenerativer Energien sind laut Unterer Bauordnung zu maximieren (Zusammenfassung, Scoping-Termin vom 16.11.2023)

Bewertung

Funktionen von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima gemäß der Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Dem Schutzgut Klima wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

6.3.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Fläche/ Boden	– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotop und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dies insbesondere durch die Nutzungsänderung und Neuversiegelung von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Bewertung

Im Bestand ist bisher kein ausgeprägtes Wirkungsgefüge vorhanden.

Durch planerische Festsetzungen ist vorgesehen, eine nachhaltige Entwicklung unter Beachtung der Anforderungen der Schutzgüter vorzubereiten. Durch den Erhalt oder Ausgleich von Gehölzbeständen ist z. B. eine positive Einflussnahme auf das Mikroklima vorgesehen. Hier ist auch die Einhaltung der Grundflächenzahl zu beachten.

Durch geeignete Maßnahmen sollen die Auswirkungen auf Klima und Luft minimiert werden. Hierzu gehören Maßnahmen der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung, sowie die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen u.a. auf nicht begrünten Dachflächen (siehe Teil 1, Punkte 2.2 und 2.3).

6.3.9 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburger Seenplatte“ und großlandschaftlich in dem Gebiet „Mittleres Elde-Gebiet mit westlicher Prignitz“ und der Landschaftseinheit „Parchim-Meyenburger Sand- und Lehmflächen“.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Kernbereichs landschaftlicher Freiräume und wird als urbaner Landschaftsbildraum bewertet (LUNG M-V, Zugriff 2023). Das Landschaftsbild ist insgesamt stark durch die vorhandenen Gewerbe- und Siedlungsgebiete, aber auch durch die umrahmenden Waldgebiete und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Der Geltungsbereich ist bereits zu einem großen Teil durch die bestehende Bebauung des ansässigen Gewerbes geprägt. Das Vorhabengebiet ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet und daher ohne nennenswerte naturräumliche Ausstattung.

Die Höhen des Geländes liegen im Plangebiet zwischen ca. 50,20 m NHN im südwestlichen Randbereich und ca. 55,95 m über NHN (DHHN 2016) in Bereichen von Schuttablagerungen²².

Bewertung

Der Vorhabenstandort befindet sich im Landschaftsbildraum „Urbaner Raum“. Innerhalb der Landschaftsbildraumbewertung ist die Fläche als urban eingeschätzt (siehe nachfolgende Abbildung).

Das Plangebiet ist westlich durch Wald (Waldlandschaft südlich von Parchim) begrenzt, der als Landschaftsbildraum sehr hoch bewertet ist und eine hohe Erholungsfunktion aufweist. Der Plangeltungsbereich selbst macht durch Spontanvegetation auf Freiflächen und z. T. durch überwachsene Geröll- und Schutthalden einen ungeordneten Eindruck und hat keine Erholungsfunktion.

Vorbelastungen bestehen maßgeblich durch die Siloanlage innerhalb des im Plangebiet bestehenden Betriebes des Getreidehandels. Da die Festsetzungen für bauliche Anlagen darunterliegen werden, ist der Standort durch die vorhandene Ansiedlung überprägt.

Großräumig wird das Plangebiet westlich und nördlich durch Waldgebiete eingerahmt und abgeschirmt. Durch die geringe Erweiterung und Überplanung des Gewerbegebietes ist von einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen. Visuelle Leitstrukturen wie der Wald im Westen und Gewerbeansiedlung im Osten bleiben weitgehend erhalten. Zusätzlich ist

²² Vermessung, Bebauungsplan Nr. 54.1 "Schwarzer Weg West", Entwurfsvermessung 11.2023, T. Harnisch

die Überprägung durch die Höhen der Siloanlagen des Betriebes des Getreidehandels vorgeprägt.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE und dem Landschaftsbildpotential sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Landschaft und das Landschaftsbild im Plangebiet besitzen nur eine allgemeine Bedeutung.

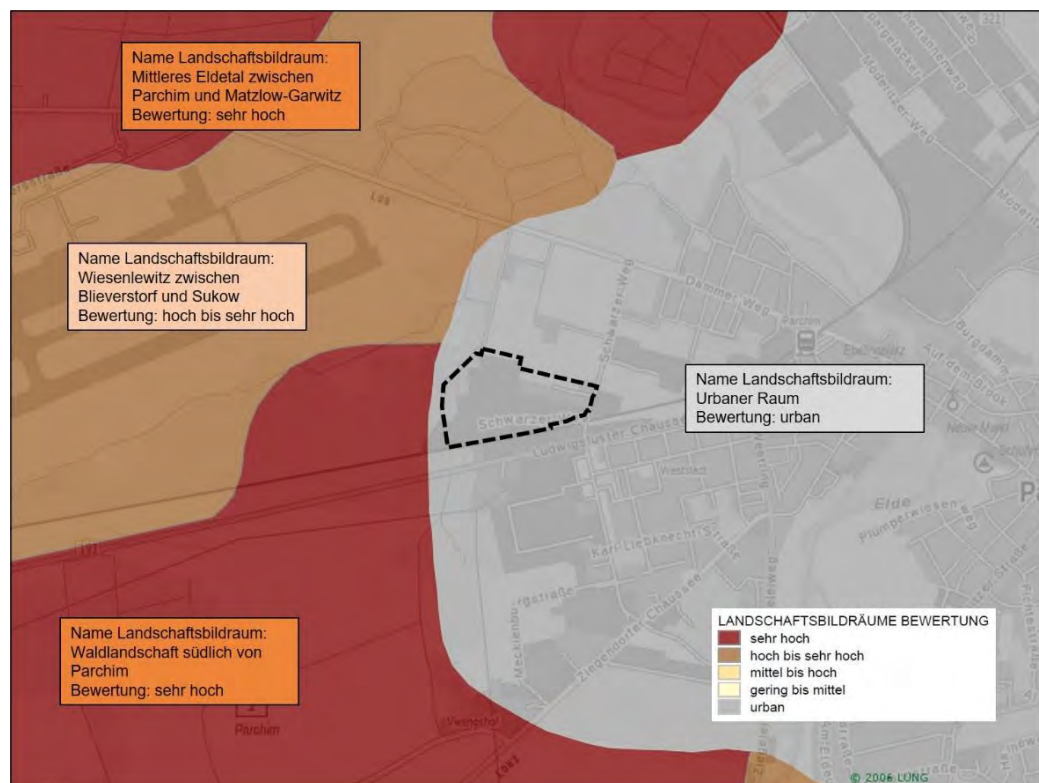


Abb. 23: Lage des Plangebietes im Landschaftsbildraum
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

6.3.10 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Die allgemeinen Wohnnutzungen befinden sich derzeit außerhalb des Plangebietes. Es befinden sich aber schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnnutzungen in der nahen Umgebung des Geltungsbereiches. Einzelne besiedelte Flächen des Außenbereiches sind vorhanden, die mit zu untersuchen sind. Ein Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt.

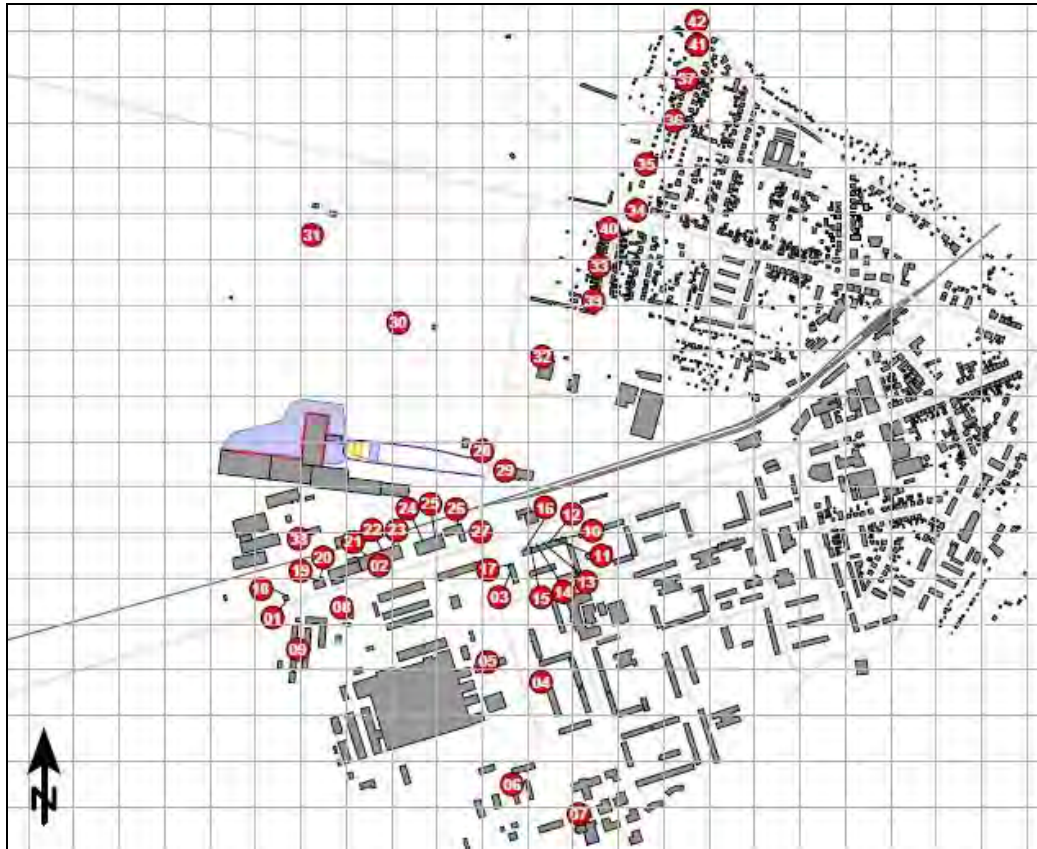


Abb. 24: Präzisierte Immissionsorte B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“, Auszug Modellübersicht Gewerbelärm Anlage 1.1
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten Nr. 048P9 G1 (GENEST, Stand 23.04.2025))

Die gewerblichen Flächen des Plangebietes werden in Gewerbegebiet und Industriegebiet unterteilt. Unterkünfte für Mitarbeiter sind als solche nicht vorgesehen.

Die Einordnung von kurzfristigen und ausnahmsweisen Übernachtungsmöglichkeiten für Kraftfahrer des Logistikunternehmens wird im nachgelagerten Verfahren noch geprüft.

Die für Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die Anforderungen daran werden im Städtebaulichen Teil, Teil 1, Punkt 6.1.1 genauer betrachtet und ausgeführt.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Anbindung an die Straße „Schwarzer Weg“. Über die Straße „Schwarzer Weg“ ist der Standort mit der Landstraße L09 „Dammer Weg“ und die südlich verlaufende Bundesstraße 191 „Ludwigsluster Chaussee“ verbunden. Es besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch die umliegenden Verkehrstrassen insbesondere der Bundesstraße 191.

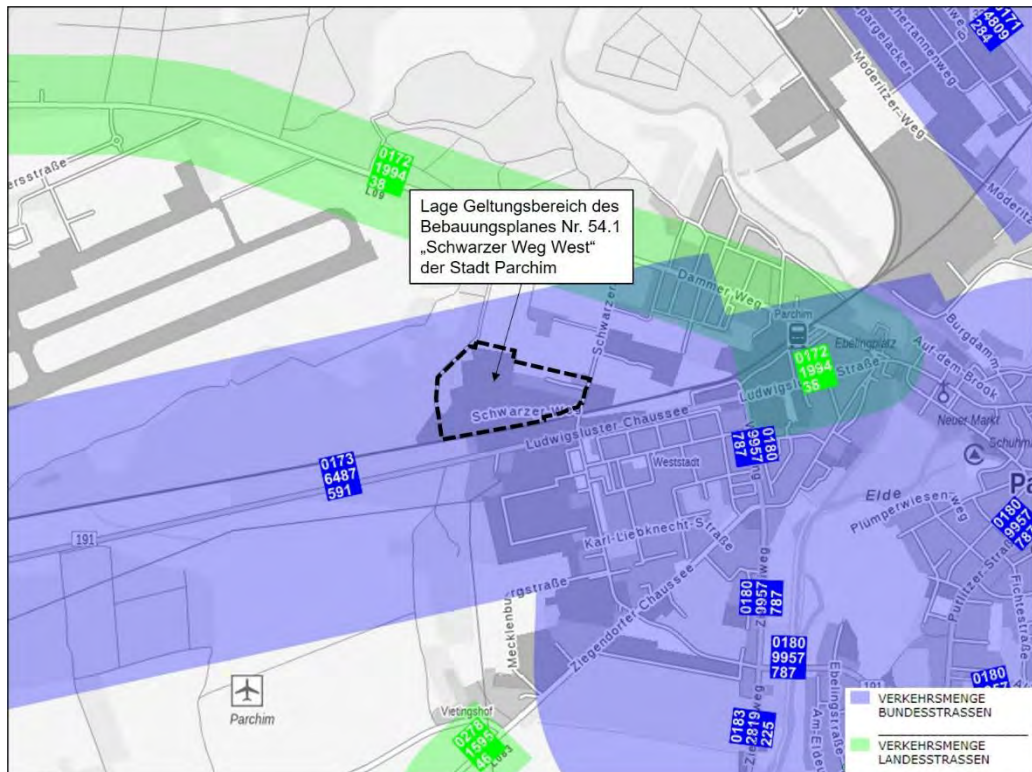


Abb. 25: Verkehrsmengen (eigene Bearbeitung)

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Im Plangebiet wirken im Bestand bereits Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Gerüche) aufgrund bestehender Nutzung (Landhandel, Spedition, Verkehr). Durch den Betrieb der Sandrenn- und Speedwaybahn im Norden und dem Verkehr der L09 „Dammer Weg“ und der Straße „Schwarzer Weg“ kann auch hier bereits von Emissionen ausgegangen werden. Der Flughafen Schwerin-Parchim wird aufgrund seiner Schließung im Februar 2023 nicht als Lärmquelle berücksichtigt. Die weiter nördlich gelegene Sandrenn- und Speedwaybahn ist für den Bebauungsplan als Emissionsquelle laut StALU nicht zu berücksichtigen. Der südwestlich gelegene Sportflugplatz (Segelflugplatz) wurde laut Stadt Parchim bisher auch in angrenzenden Bauleitplänen nicht als Lärmquelle berücksichtigt. Im Zuge der Beteiligung mit dem Entwurf wurden durch die Behörde weitere Anlagen und Betriebe nach dem BImSchG vorgetragen und benannt. Auswirkungen zusätzlicher Art ergeben sich daraus aus Sicht der Stadt Parchim nicht.

Für den Teilbereich 1 der 15. Änderung des FNP i. Z. m. mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1 wird das Gutachten vom 19.11.2024 von GENEST und Partner²³ aufrechterhalten. Dem Gutachten liegt die Annahme zu Grunde, dass die Immissionsrichtwerte im ungünstigsten Fall durch bestehende Anlagen im GI 2 ausgeschöpft, nicht aber überschritten werden. Dies gilt aber unabhängig davon, ob eine oder mehrere Firmen für diese Lärmimmissionen verantwortlich

²³ Gutachten Nr. 048P9 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 19.11.2024, überarbeitet m. Stand 23.04.2025 und Gutachten Nr. 048P9 G1 Revision 1, Erstellungsdatum: 28.04.2025.

sind. Da die Vorbelastung nicht bekannt ist, wurde im Gutachten sichergestellt, dass die Zusatzbelastung des Logistikunternehmens insgesamt irrelevant bleiben kann. Somit wird der Vollzug des B-Plans nicht an der TA Lärm scheitern. Ggf. erforderliche bauliche, technische oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen können deshalb auch im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die Vorgaben und Festlegungen beschränken sich auf den Teilbereich 1, der im Bebauungsplan Nr. 54.1 geregelt wird. Für den Teilbereich 2 werden zu gegebenem Zeitpunkt dann entsprechende Vorgaben getroffen. Dies findet außerhalb und unabhängig von dieser Bauleitplanung statt.

Im Zuge der Beteiligung mit dem Entwurf wurden durch die Behörde weitere Anlagen und Betriebe nach dem BImSchG vorgetragen und benannt. Auswirkungen zusätzlicher Art ergeben sich daraus für die Regelungen in der Bauleitplanung nicht. Eine tabellarische Zusammenstellung gemäß Stellungnahme der Abteilung Immissionsschutz des StALU vom 5. März 2025 wird beigefügt.

Tab. 8: Nach BImSchG genehmigten Anlagen (Tabelle aus Stellungnahme des StALU Westmecklenburg v. 5. März 2025, mit eigener Bearbeitung)

Anlage	Rechtswert	Hochwert	Gemarkung
Sandrenn- und Speedwaybahn	33288837	5925244	Parchim, Flur 49, Flurstück 165/9
Enduro-Motocrossbahn	33287996	5925962	Parchim, Flur 48, Flurstück 1/7
Bauschuttrecycling-anlage	33289923	5925619	Parchim Flur 53, Flurstück 4/15
Bauschuttrecycling-anlage	33289473	5926088	Parchim, Flur 53, Flurstücke 2/12; 2/13
Autowrackentsorgung	33289642	5926061	Parchim, Flur 53, Flurstück 2/13
Körnerfrüchteumschlag	33288193	5924450	Parchim, Flur 49, Flurstück 233/42
Blockheizkraftwerk	33288839	5923642	Parchim, Flur 41, Flurstücke 78/6; 79/8
Biomasseheizkraftwerk i.V. m. 2 BHKW	33288947	5923658	Parchim, Flur 41, Flurstück 70/25

Ebenso wird die Übersichtskarte mit der Lage der jeweiligen Standorte dargestellt. Der Standort ist somit durch die im Plan enthaltenen BImSch-genehmigten Anlagen vorbelastet. Für die konkreten Vorhaben wird das Irrelevanzkriterium genutzt. Aus Gründen der Vereinfachung wurde der Untersuchungsbereich generalisiert. Es wird der Gesamtbereich ohne Hervorhebung der Teilbereiche 1 und 2 dargestellt.



Abb. 26: Standorte der nach BImSchG genehmigten Anlagen im Umgebungsbereich der Ansiedlungsfläche und der potentiellen Ansiedlungsfläche (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; WMS DOP 2022), mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

Bewertung

Durch entsprechende Gutachten werden die Auswirkungen insbesondere von Schallimmissionen durch Betriebe auf die umgebenden Siedlungsflächen und schutzwürdigen Nutzungen beurteilt. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung der repräsentativen Immissionsorte erstellt. Es ist zukünftig von keinen erheblichen Staub- und Geruchsemissionen auszugehen, die über den Bestand hinausgehen und durch die Belastungen entstehen können.

Dem Plangebiet kommt keine bzw. nur eine geringe Erholungsfunktion zu. Gebiete mit hoher Bedeutung für die Erholung befinden sich in der näheren Umgebung (z. B. Waldgebiet südlich von Parchim, Gebiet an der Elde, Gebiet „Wockersee“). Das Plangebiet selbst besitzt für die Bevölkerung zur Erholung sowie für touristische Belange aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung keine Bedeutung. Anschließende und umsäumende Bereiche werden hinsichtlich der Erholungsfunktion und Aufenthaltsfunktion nicht verändert.

6.3.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege liegt keine Auskunft zu Denkmälern und Bodendenkmälern vor. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand berührt das Vorhaben im Vorhabenbereich keine Bau- oder Bodendenkmäle.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt weiterhin brach, ungeordnete Spontanvegetation ist zu erwarten, im östlichen Bereich kommt es weiterhin zu Auswirkungen durch die industrielle und die gewerbliche Nutzung. Die dringend benötigten Flächen für die Bestandsentwicklung der ansässigen Industrie- und Gewerbeunternehmen können nicht bereitgestellt werden.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Der Gebäudebestand des Bebauungsplanes besitzt eine potenzielle Bedeutung für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Bei Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen. Im Vorfeld sind Quartiere für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus am Gebäudebestand bzw. Baumbestand zu schaffen, damit die Arten diese optimalen Quartiere bereits annehmen können, bevor tatsächliche Eingriffe in die Gebäudebestände durch Nutzungsänderung und Nutzungsintensivierung erfolgen. Innerhalb des Plangebietes sind 10 Fledermaus-Fassadenquartiere als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu realisieren. Die 10 Fledermausquartiere sind an Fassaden anzubringen.

Der Baumbestand ist gutachterlich vor der Fällung zu begutachten, da zwischenzeitlich artenschutzrechtlich Tatbestände entstehen können.

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 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. Sollen die Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden, ist vorher eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen (u. a. Hybridpappeln) nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Sollen die Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden, ist vorher eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Bei Erdarbeiten ist 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 zu entfernen sind. Eine Barrierefreiheit ist durch das Anbringen von Brettern o. ä. herzustellen, eine tägliche Kontrolle der Gräben auf hineingefallene Tiere ist durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Vorsorgemaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind in Bezug auf Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien nicht zu treffen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und unter Einhaltung der erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als unerheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Fledermäuse

Das eigentliche Untersuchungsgebiet/Plangeltungsbereich besitzt eine potenzielle Bedeutung für Fledermäuse der Gebäude bzw. Bäume.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein Abbruch bzw. Umnutzung von Gebäuden vorgesehen. Der Gebäudebestand des Bebauungsplanes besitzt laut gutachterlicher Bewertung eine potenzielle Bedeutung für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Bei Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen.

Im Vorfeld sind Quartiere für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus am Gebäudebestand bzw. Baumbestand zu schaffen. Es ist der Anbau von 10 Fledermaus-Fassadenquartieren als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme festzusetzen.

Der Baumbestand besitzt zum Zeitpunkt der Begutachtung keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse. Der Baumbestand ist gutachterlich vor der Fällung bezüglich der Fledermäuse zu begutachten, da zwischenzeitlich artenschutzrechtlich Tatbestände entstehen können.

Brutvögel

Durch den Bebauungsplan Nr. 54.1 kommt es laut gutachterlicher Bewertung nicht zu Auswirkungen auf Brutvogelarten. Der Hybrid-Pappelbestand im Norden des Bebauungsplanes soll entfernt werden. Diese Hybridpappeln haben ihr Höchstalter erreicht. Im Baumbestand wurden keine Wertarten festgestellt.

Der Brutbestand innerhalb des Gewerbe- bzw. Industriegebietes bleibt einschließlich der Gebäudebrüter erhalten.

Im weiteren Untersuchungsgebiet wurden bis auf die Feldlerche keine Wertarten festgestellt. Die Feldlerche meidet walddnahe Bereiche als Bruthabitat. Es wurden nur 2 nicht erfolgreich brütende Brutreviere festgestellt. Wertarten wurden in den straßennahen Gebüsch (15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim) nicht festgestellt. Da aber für diese Flächen ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, ist der Artenschutz dann zu betrachten. Zwischenzeitlich können sich Änderungen am Biotopbestand ergeben, die sich auf den Artbestand auswirken.

Es wurden die gefährdeten Brutvogelarten Baumpieper, Gimpel, Star und Waldlaubsänger festgestellt. Bei den Arten handelt es sich aber ausnahmslos um Waldarten. Der Waldbestand wird erhalten und liegt überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Zwischenzeitlich können sich Änderungen am Biotopbestand ergeben, die sich auf den Artbestand auswirken.

Die Durchführung von Vorsorge- und CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Fällung von Gehölzen (u.a. Hybrid-Pappeln) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Sollen die Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden, ist vorher eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich

Reptilien

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen.

Zwischenzeitlich können sich Änderungen am Biotopbestand ergeben, die sich auf den Artbestand auswirken. Das weitere Untersuchungsgebiet (15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim) und nicht durch den Bebauungsplan Nr. 54.1 überplante Flächen, besteht überwiegend aus Ackerflächen und ehemaligen Waldflächen.

Diese Beeinträchtigungen des Bebauungsplanes Nr. 54.1 können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind

Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark vorbelasteten und intensiv genutzten Gewerbe- bzw. Industriestandort (Bebauungsplan 54.1). Das weitere Untersuchungsgebiet (15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim) und angrenzende Flächen werden derzeit als Acker genutzt. Die Flächen sind umgeben von Straßentrassen und Siedlungsflächen. Lediglich

baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind

Bei Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen. Der Baumbestand ist gutachterlich vor der Fällung zu begutachten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als gering erheblich eingestuft, da die Habitatfunktion, auch durch entsprechende Maßnahmen, erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Plangebiet ist eine Nutzungsintensivierung im östlichen und eine Nutzungsänderung im westlichen Teil vorgesehen. Hier ist eine Erweiterung der Ansiedlungsflächen vorgesehen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen nach Umsetzung des Vorhabens kann es innerhalb der Ansiedlungsflächen durch Emissionen wie Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zur Vergrämung von vorhandenen Arten kommen. Durch Vorbelastungen der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie Gewerbeeinheiten und - in geringem Anteil - Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung sind die vorkommenden Arten an Störquellen gewöhnt. Es ist daher davon auszugehen, dass die betriebsbedingten Auswirkungen auf vorkommende Arten gering erheblich sind.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind als gering erheblich einzustufen.

Fazit

Mit der Umsetzung von erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Die Anforderungen an den Artenschutz werden im Zuge der Bauleitplanung durch den Artenschutzfachbericht und die

erforderlichen Festsetzungen hinreichend beachtet. Der Artenschutz gilt unmittelbar. Auf die konkrete Situation ist im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren dann zu achten.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Durch die Wiederherstellung von zeitlich bedingt in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Rodungen von Gehölzen und Gebüschern überlagern sich mit den anlagebedingten Auswirkungen. Die Beseitigung von Gehölzen (u. a. Hybridpappeln) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Eingriffe in die vorkommenden Gehölzbestände werden ausgeglichen und die Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Dies betrifft maßgeblich notwendige Rodungen von Bäumen, insbesondere von nach § 18 NatSchAG geschützten Gehölzen und sonstigen flächigen Gehölzbiotopen.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt werden aufgrund der zeitlichen Befristung von Baumaßnahmen und bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zu notwendigen Eingriffen in den Gehölzbestand und Gehölzbiotope. Die Bewertung der Eingriffe in den Bestand erfolgt gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern 2018. Die Richtlinien sind die Grundlage für die Bewertung der Eingriffe sowie die Ableitung des Kompensationsbedarfes und die Ermittlung von Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen.

Gehölzbiotope werden bewertet, um die Erfassung und Beurteilung größerer zusammenhängender Gehölzbestände zu ermöglichen. Die Bedeutung des gesamten flächigen Gehölzbestandes wird somit erfasst. Sind durch den Biotoptyp die Bäume nicht erfasst, werden zusätzlich Einzelbäume auf dem Biotop bewertet und deren Rodung ausgeglichen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Erhaltung von vorhandenen Gehölzen, insbesondere flächenhaften Gehölzbiotopen, nur vereinzelt vorgesehen. Ein Teil der flächigen Gehölzbestände wird gerodet. Dies wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung beachtet und bewertet. Die detaillierten Erkenntnisse und Aussagen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 8 des Umweltberichtes aufgeführt.

Eine Bewertung der Einzelbäume ist erfolgt. Vorhandene Einzelbäume werden ohne Festsetzung als Bestand in der Planzeichnung berücksichtigt.

Eingriffe in die vorkommenden Gehölzbestände werden ausgeglichen und die Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Dies betrifft maßgeblich notwendige Rodungen von Bäumen, insbesondere von nach § 18 NatSchAG geschützten Gehölzen und sonstigen flächigen Gehölzbiotopen.

Gehölze um das vorhandene Kleingewässer sollen erhalten werden. Der künstlich angelegte Teich soll dauerhaft erhalten bleiben und zur Aufrechterhaltung des Mikroklimas dienen. Der Bereich wird als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Vorhandene Gehölzstrukturen im umliegenden Bereich sollen gerodet und ausgeglichen werden. Das weiter westlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken wird als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Bis auf wenige Gehölze sollen im Plangebiet vorhandene Gehölzbestände zugunsten der baulichen Nutzung gerodet werden. Die entsprechenden vorhandenen Gehölze werden nicht zur Erhaltung festgesetzt und sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung schon bilanziert (siehe Umweltbericht, Punkt 8). Als zu rodende Gehölze wurden **60** Bäume bilanziert. Entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass sind **78** Bäume als Ersatz zu pflanzen. Alternativ können **18** Bäume als Ausgleichszahlungen geleistet werden, sofern keine Standorte im Plangebiet und in der Stadt Parchim zur Verfügung stehen. Die Ersatzpflanzungen sind durch die Verursacher durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von bis zu 59 Einzelbäumen realisierbar. Der Umfang an Einzelbäumen, der nicht innerhalb des Plangebietes realisiert wird, ist auf Flächen innerhalb des Stadtgebietes umzusetzen. In der E-/A-Bilanz unter Punkt 8 wurden die Ersatzmaßnahmen je Fläche zusammengestellt. Eine Einteilung erfolgte nach A, B und C. die detaillierte Betrachtung und Darstellung findet sich unter Punkt 8 des Umweltberichts.

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.

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.

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.

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

Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter Text-Teil B, II.3.1 zu verwenden.

Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde“ sind mit dem WBV abzustimmen.

Die Wuchshöhe der Bäume ist so zu wählen, dass sie die Höhe von 70,27 m NHN und somit eine Höhe von etwa 16 bis 20 m nicht überschreiten.

Die Zuordnung ist dabei auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zu Gunsten der Gebiete GI 1 und GI 2 vorzunehmen. Für das GE-Gebiet sind die Anpflanzungen bei Rodungen auf diesem durchzuführen. Dabei sind jeweils für die Eingriffsverursacher der Gebiete die angrenzenden Grünflächen zu nutzen oder ggf. andere geeignete Flächen auf den Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken.

Die Flächen können solange verbleiben, bis sie für die industrielle und gewerbliche Nutzung benötigt werden.

Der Gehölzbestand im nördlichen Randgebiet (Bereich Flurstücke 308, 309) wird als flächiges Biotop bewertet. Eine das Plangebiet begrenzende Hecke wird am Rand des Flurstücks 308 festgesetzt. Die in der Planzeichnung zum Vorentwurf zur Erhaltung festgesetzte Heckenpflanzung südlich des Regenwasserrückhaltebeckens entfällt. Die Rodung ist in diesem Bereich zukünftig zulässig. Der Funktionsverlust wird hier schon im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bilanziert.

Entlang des westlichen Randgebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzt. Hier können Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. Im südöstlichen Bereich kommt es zu einer Rodung eines geringen Teils des flächigen Gehölzbestandes. Der größte Teil der Gehölzfläche in Richtung Bahn wird zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche sind Gehölze zur Rodung vorgesehen und bereits in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bilanziert.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche durch Berücksichtigung der Unterlagen gemäß Bauantragsverfahren ergeben sich in Bezug auf die Anpflanzung von Einzelbäumen. Hier sind Flächen, die nur noch eingeschränkt für die Anpflanzung von Einzelbäumen genutzt werden können, vorhanden. Für die nicht mehr anzupflanzenden Einzelbäume auf dem Abschnitt von ca. 70 m sind Ersatzstandorte innerhalb des Gebietes GI1 zu finden.

Der Abschnitt für die Anpflanzung von Einzelbäumen im GI1 Gebiet beträgt zukünftig ca. 170 m. Unter Berücksichtigung, dass diesem Bereich 24 Einzelbäume zugeordnet sind, würde der Pflanzabstand 7 m betragen.

Nach HzE 2018 sind für die Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Maßnahmeblatt 6.2.1 mit mindestens 6 m und maximal 15 m zu realisieren. Damit liegt der Abstand der Bäume auf der verbleibenden Grünfläche innerhalb dieses Bereiches und die Maßnahme ist umsetzbar.

Die Stadt geht davon aus, dass bei größeren Pflanzabständen die Anpflanzung der Einzelbäume auf dem Grundstück des GI1 Gebietes umgesetzt werden kann.

Der durch Biotopbeeinträchtigung und Biotopveränderung (Funktionsverlust) ermittelte Eingriff nimmt eine Fläche von 53.821,02 m² ein. Der erforderliche Eingriff auf diesen Flächen wurde mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 61.256,83 m² EFÄ ermittelt.

Geeignete Maßnahmen zur Grünordnung wie zum Beispiel die Dachbegrünung oder die Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt aus.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Durch die Nutzungsintensivierung ist im Bereich des östlich des Plangebietes gelegenen geschützten Magerrasens auf gewerblichen Flächen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Biotop konnte erst auf gewerblichen Flächen entstehen und ist durch Verkehrs- und Gewerbeemissionen schon vorbelastet und durch Störquellen beeinflusst.

Insgesamt kann durch die Vorbelastungen und bestehenden Nutzungen von einer geringen Bedeutung des Vorhabengebietes für die Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen werden.

Für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt werden die Auswirkungen bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu Nutzungsänderungen und -intensivierungen und damit einhergehend zu einer Erhöhung von Lärm-, Licht-, Staub- und Abgasemissionen. Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung und das Verkehrsaufkommen aber bereits vorbelastet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt werden als gering erheblich eingeschätzt.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologischen Vielfalt sind auf einer detailschärferen Ebene als der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren) noch detaillierter zu betrachten und zu bewerten.

Fazit

Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über das vorgesehene Baufenster und Zufahrtsbereiche hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Einteilung des Plangebietes in gewerbliche Bauflächen des Industriegebietes GI 1 und GI 2 und des Gewerbegebietes GE wird maßgeblich bereits bebaute Fläche überplant. Im Westen wird ein kleinerer Anteil von noch unbebauter Fläche arrondiert. Durch das Vorhaben kommt es vor allem in diesem Bereich zu Neuversiegelung von Fläche. Insgesamt umfasst das Plangebiet Bauflächen von 160.938,00 m² Fläche. Die Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt 139.530,50 m². Für zusätzliche Versiegelungen auf bisher unbebauten Flächen werden im Worst Case Flächen von 49.374,42 m² in Anspruch genommen. Der damit verbundene Eingriff wurde im Zuge der Bilanzierung ermittelt. Es ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. überbaute Fläche von 24.687,21 m² EFÄ, die entsprechend zu kompensieren sind. Unter Berücksichtigung der Änderungen entsprechend Vorgaben des Bauantragsverfahrens vergrößert sich das GI1-Gebiet um 948 m². Durch die Änderung sind zusätzlich 474 m² EFÄ zu kompensieren. Dies ist das Ergebnis der Änderungen im Zuge der Betroffenenbeteiligung. Im Rahmen der Gesamtbilanz wurde das beachtet.

Die Grundstücksausnutzung wird optimiert. Die Abstandsflächen sind weiterhin einzuhalten und können eingehalten werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

Durch Berücksichtigung der Unterlagen gemäß Bauantragsverfahren wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung reduziert. Dadurch reduziert sich der Anteil an Grünfläche zugunsten von Industriegebietsfläche, um das Bauvorhaben zu realisieren.

Die innere Verdichtung des Gebietes zugunsten der Schaffung der Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Betriebsstandort werden vorangestellt, da sich die Auswirkungen als gering erheblich darstellen. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen erhöhen sich geringfügig. Der Ausgleich wird geregelt.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine Grünfläche von 3.473,90 m² festgesetzt. Versorgungsflächen umfassen 1.219,20 m², Straßenflächen 4.012,90 m². Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 169.588,40 m² (Flächenbilanz, Stand 16.09.2025).

Die geplante Trasse der Ortsumgehung liegt zum derzeitigen Kenntnisstand außerhalb der Plangebiete. Das Plangebiet wird lediglich durch den Planungskorridor der geplanten Verkehrsstrasse überstrichen.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wurde anhand der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über externe Maßnahmen auszugleichen.

Die Auswirkungen auf Grund und Boden wurden in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ermittelt und werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugebiet erfolgte und ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung unter

Gliederungspunkt 8 im Teil 2 der Begründung, Umweltbericht mit in den Berechnungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der geänderten Anforderungen an die Ableitung des Oberflächenwassers und die Regenwassermulden wird die Grenze zwischen den Baugebieten GI1 und GI2 geringfügig verschoben. Hierbei ergibt sich eine gering erhebliche Auswirkung auf die Größe der Baugebiete.

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 Kompensationsbedarf in Höhe von 87.365,59 m² EFÄ kann mit dem städtischen Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“ innerhalb des Stadtgebietes Parchims kompensiert werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind proportional den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer mäßig bis stark erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Die Eingriffe wurden bilanziert (Hinweise zur Eingriffsregelung Stand 2018, Mecklenburg-Vorpommern) und sind durch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann daher als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen durch die Nutzungsänderung bzw. Nutzungsintensivierung überlagern sich mit den anlagebedingten Auswirkungen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Fläche werden als nicht erheblich eingeschätzt.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Der vorhandene Boden ist im Plangebiet durch verschiedene anthropogene Nutzung vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass der Boden bereits verdichtet und das natürliche Bodengefüge gestört ist.

Schadstoffkontaminationen des Bodens sind zu vermeiden. Bei einer Kontamination des Bodens mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Durch den Betrieb der Baugeräte kann es zu Schadstoffeinträgen (z. B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen

eher unwahrscheinlich. Baumaßnahmen sind möglichst flächensparend und bodenschonend auszuführen

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (gewerblich überbaubare Flächen und Verkehrsflächen) werden die Auswirkungen mit den anlagebedingten Auswirkungen überlagert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen insbesondere der §§ 4 und 7 BBodSchG und §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (n.F. vom 9. Juli 2021) sind zu beachten.

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Die durch die Untere Wasserbehörde gegebenen Auflagen zum Bodenschutz sind bei Umsetzung des Vorhabens zu beachten und Hinweise zu berücksichtigen²⁴.

Die Hinweise der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 07.03.2025 zum Grundwasser- und Bodenschutz sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, so dass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich bewertet werden.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Die natürliche Bodenstruktur ist im Plangebiet bereits durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt (siehe Teil 2, Punkt 6.3.4). Es ist nicht mehr von einem natürlichen Bodengefüge auszugehen. Mit der Umsetzung der Planung sind Versiegelungen vor allem im westlichen Plangeltungsbereich und Überbauungen der vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Plangebiet zu erwarten.

²⁴ vgl. Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim FD 68 – Umwelt, Untere Wasserbehörde vom 06.09.2024 sowie Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim FD 68 – Umwelt, Bodenschutzbehörde; Stellungnahme vom 07.03.2025

Zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenauf- und Bodenabträgen sollte jeweils die vorhandene Geländesituation berücksichtigt werden. Unnötigen Eingriffen in das Schutzgut Boden soll entgegengewirkt werden. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist besonders im westlichen Bereich des Plangebietes erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke wie Zuwegungen und Stellflächen sind gemäß Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Die Auflagen der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.03.2025 sind zu beachten.

Die Aufnahme der Flächen von Oberflächenwasser und die gedrosselte Ableitung wird geregelt. Negative Auswirkungen u. a. von Starkregen sind z. B. durch temporäre Rückhaltung und die anschließende kontrollierte, gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers zu vermeiden. Versickerungsanlagen und Rückhaltebecken sind im Plangebiet bereits vorhanden. Durch Sickermulden und Versickerungsbecken kann die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet werden.

Die Inanspruchnahme von Boden und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind mit der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung bilanziert worden. Detaillierte Angaben finden sich in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung im Teil 2, Punkt 8.

Die Bodenfunktion von nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen sind auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Das Plangebiet umfasst lediglich im nördlichen Randbereich einen geringen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden für das Plangebiet als gering erheblich bewertet. Um die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugleichen, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind hauptsächlich Nutzungsänderungen im westlichen Teil und eine Nutzungsintensivierung im östlichen Bereich zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Gewerbe und Verkehr innerhalb der beiden Bereiche sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung entsprechender Transport- und Lageranforderungen können die Auswirkungen auf den Boden minimiert werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt werden als gering erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel ausgeschlossen ist.

Durch die Arbeiten kann es zu Verunreinigungen bzw. Schadstoffeinträge in den künstlich angelegten Teich kommen. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässer nicht zu erwarten.

Die Versickerungsanlagen werden nachrichtlich aus dem Bauantragsverfahren übernommen. Es handelt sich um eine Darstellung die ohne Normcharakter gilt und Verschiebungen sind im Rahmen der Ausführung in Bezug auf die Lage möglich.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen sind zu differenzieren in den Bestand und die zukünftigen geplanten Anlagen. Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und deren Nutzung vorbelastet. Mit der Weiterentwicklung insbesondere der brachliegenden Flächen im westlichen Plangebiet zu einem Industriegebiet kommt es zu weiterer Versiegelung und damit zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Festlegung von Erhalt bzw. Anlage/Ausgleich von Gehölzbeständen, Grünflächen sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl wirken sich hier positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

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.

Die Grundstücksanschlüsse sind separat zu regeln. Alle Grundstücke sind erschlossen. Die Versickerung erfolgt auf den Grundstücken.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll verwertet oder versickert werden soweit die Standortanforderungen dies zulassen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.

Die Stadt Parchim verzichtet auf weitere Nachweise und Überprüfungen. Für Teile der Grundstücke im Geltungsbereich ist die Oberflächenwasserbeseitigung durch Versickerung bereits geregelt. Auf dem Grundstück des Logistikunternehmens sind bereits

Versickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Darstellung der Sickermulden erfolgt ohne Normcharakter und wird nicht gesondert festgesetzt.

Weitere Untersuchungen werden aus Sicht der Stadt Parchim nicht als erforderlich angesehen. Die zukünftigen Bauherren werden auf die entsprechenden Antragverfahren hingewiesen. Die Pflicht zum Nachweis wird von der Stadt Parchim an die Antragsteller herangetragen. Eine weitergehende Überprüfung im Zuge der Bauleitplanung erfolgt nicht.

Im nördlichen zentralen Plangebiet wird eine Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Die Versickerung des Regenwassers soll auf den Grundstücken erfolgen. Unbebaute Flächen auf den Grundstücken im Plangeltungsbereich sind für die Versickerung von Regenwasser zu nutzen.

Die Regenwasserableitung ist gesichert. Bei neuen Bedarfen ist im Einzelfall die Ergänzung der vorhandenen Systeme abzustimmen.

Um eine positive Wasserhaushaltsbilanz zu erreichen, werden geeignete Maßnahmen u. a. Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen (siehe Teil 1, Punkte 2.2 und 2.3). Sofern eine Dachbegrünung nicht umsetzbar ist, ist eine Fassadenbegrünung gemäß den Anforderungen (siehe Teil 1, Punkt 2.3) umzusetzen.

Die Regenwasserableitung auf den privaten Grundstücken hat auf diesen schadlos zu erfolgen, so dass Ober- oder Unterlieger nicht beeinträchtigt werden.

Die Anforderungen an das Abwasser werden beachtet. Das durch das Vorhaben anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Eine Genehmigung der Stadtwerke Parchim GmbH ist rechtzeitig einzuholen.

Die Trinkwasserversorgung wird laut Stellungnahme der Stadtwerke Parchim GmbH vom 09.10.2024 gewährleistet. Niederschlagswasser ist auf dem Plangebiet zu versickern, da es nicht eingeleitet werden kann.

Zum Niederschlagswasser sind die entsprechenden Anträge einzuholen. Für die Versickerung sind im Zuge des Bauantragsverfahren konkrete Anträge zu stellen. Die Stadt wird hier die entsprechenden Anforderungen vom Grundstückseigentümer einholen.

Im Zuge der Betroffenenbeteiligung wurden die Regenwassermulden gemäß Stand des Bauantragsverfahrens unter Berücksichtigung der Anforderungen und des Nachweises zur Ableitung des anfallenden Oberflächenflächenwassers berücksichtigt. Die Flächen für die Aufnahme des Regenwassers werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Grenze zwischen den Gebieten GI1 und GI2 wird geringfügig verschoben. Mit der veränderten Darstellung der Regenwassermulden wird das konkrete bauliche Konzept gemäß Bauantragsverfahren berücksichtigt. Veränderungen der Flächen sind weiterhin möglich, da es sich um keine verbindlichen Festsetzungen handelt. Es wird der Nachweis erbracht, dass ausreichend Flächen für die Aufnahme und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung stehen.

Die Einzelnachweise für die gesicherte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers befinden sich teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen überdeckt sind.

Die Auswirkungen durch die Versickerungsanlagen und die nachrichtliche Darstellung und Kennzeichnung sind unerheblich. Der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens final zu führen.

Ohnehin kann sich die Lage der Regenwasserrückhaltebecken oder der Versickerungsmulden beim weiteren Vollzug und der Umsetzung innerhalb des Rahmens, den der Angebotsplan liefert, weiter ändern, um eine optimierte Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Bei Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen als Bestand und der Umsetzung entsprechender geeigneter Konzepte für die Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist von einer gering erheblichen anlagebedingten Auswirkung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche Schadstoffeinträge und Verunreinigungen des Grundwassers müssen durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden. Bei Umsetzung entsprechender Transport- und Lageranforderungen können die Auswirkungen auf das Wasser vermieden bzw. minimiert werden. Weitergehende Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren).

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden mit derzeitigem Kenntnisstand als gering erheblich eingeschätzt.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die lokale kleinräumige Begrenzung des Vorhabenstandortes ergeben sich Veränderungen, die sich lediglich auf den Mikrostandort auswirken. Insgesamt besitzt die Fläche demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Bei Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 wirken sich die dann erforderliche Dach- bzw. Fassadenbegrünung positiv auf die Luftzirkulation aus. Eine naturnahe Freiraumgestaltung wirkt sich günstig auf die Luftzirkulation aus. Der Erhalt von Gehölzen und geplante Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf die lokale Lufthygiene aus.

Die voraussichtliche Grundflächenzahl auf dem Gebiet des Logistikunternehmens beträgt weniger als 0,8. Eine Dach- bzw. Fassadenbegrünung ist erst bei Überschreitung der GRZ von 0,8 durchzuführen. 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.

Die Anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft wird als unerheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die angrenzenden Freiflächen bleibt die vorhandene Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Besondere Konzepte zum Schutz der Lufthygiene in Bezug auf G³-Gebiete („Grüne Gewerbegebiete“) sind umzusetzen, um betriebsbedingte Auswirkung zu vermeiden und zu vermindern.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind bei Umsetzung der erforderlichen technischen Ausrüstung zur Vermeidung von Emissionen als gering erheblich zu erwarten.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Es sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten.

Das westliche Plangebiet wird in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Änderungsbereich (TB1) als gewerbliche Baufläche vorbereitet. Aufgrund der geringen Flächengröße des arrondierten Bereiches des westlichen Plangebietes sind die Auswirkungen durch Überbauung und Neuversiegelung im Zuge des Vorhabens nicht als erheblich zu bewerten. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Es kommt zu einer kleinräumigen Arrondierung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes.

Durch geeignete Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung können die Auswirkung durch Bebauung und Versiegelung (GRZ > 0,8) vermindert werden (siehe Teil 1, Punkte 2.2 und 2.3). Sofern eine Dachbegrünung nicht umsetzbar ist, ist eine Fassadenbegrünung gemäß den Anforderungen (siehe Teil 1, Punkt 2.3) umzusetzen.

Auch Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz des Klimas durch erneuerbare Energien bei.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als unerheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung wird sich die Lufttemperatur unmittelbar an den Anlagen und in Abhängigkeit von der Wetterlage stärker erwärmen als bisher. Diese Veränderungen beziehen sich jedoch auf den kleinklimatischen Bereich. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regional-klimatischer Ebene.

Durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes und bei Umsetzung der baulichen Anforderungen zur Vermeidung von Emissionen können negative Auswirkungen für das Schutzgut Klima vermieden bzw. minimiert werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden als unerheblich eingeschätzt. Weitergehende Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren).

6.5.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und § 20-Biotope

Natura 2000-Gebiete

Es besteht keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

§ 20-Biotope

Die Auswirkungen auf die im nordöstlichen Wirkungsbereich des Plangebietes liegenden Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V („Pionierflure auf Gewerbebrache westlich von Parchim“) wurden durch die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bewertet. Diese an den „Schwarzen Weg“ angrenzenden Trocken- und Magerrasen sind durch das bestehende Verkehrsaufkommen bereits vorbelastet. Die Pionierflure haben sich erst auf Gewerbebrache gebildet (Biotopbogen, © LUNG M-V, Zugriff 2024). Die geschützten Biotope im nordöstlichen Wirkungsbereich des Plangebietes sind stark vorbelastet und liegen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Störquellen. Laut Eingriffs-/Ausgleichsermittlung sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V zu erwarten.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als unerheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte/ Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung im westlichen Plangebiet werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das

örtliche Landschaftsbild. Das Plangebiet liegt bereits in dem Landschaftsbildraum mit urbanem Charakter. Die Landschaft wird von den Anlagen des Getreidehandels mit dem Silo überprägt. Zusätzlich beabsichtigte Bebauung wird deutlich unter den Gebäudehöhen der Silos liegen.

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.

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).

Aufgrund der Lage des in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten TB1, der westlich an den Wald grenzt und eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes „Schwarzer Weg West“ darstellt, werden die Veränderungen für das Landschaftsbild als vertretbar bewertet. Der westlich an diesen Bereich des Plangebietes angrenzende Wald bleibt als landschaftsprägendes Element erhalten. Der Wald schirmt zukünftige gewerbliche Ansiedlung hin zur B 191 von Westen kommend sowie nach Nordwesten Richtung „Dammer Weg“ ab. Von Osten und Süden stellt TB1 des geänderten Flächennutzungsplanes die Arrondierung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes bis hin zum Wirtschaftsweg dar, wodurch ein einheitliches Landschaftsbild mit einer gewerblichen Struktur aus diesen Richtungen entsteht.

Bereits vorhandene Strukturen des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes werden durch das Vorhaben aufgenommen und weiterentwickelt. Der Wald als abschirmende Struktur bleibt erhalten. Landschaftsbildprägende Elemente wie Bäume gilt es zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Im Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche ergeben sich andere Auswirkungen auf den Ortsrand. Diese Auswirkungen wurden bewertet. Unter Berücksichtigung der Umsäumung des Plangebietes durch die Forstflächen wird die Auswirkung auf das Landschaftsbild als gering erheblich und vertretbar bewertet. Auswirkungen auf die großflächige Umgebung ergeben sich nicht. Die innere Verdichtung des Gebietes zugunsten der Schaffung der Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Betriebsstandort werden vorangestellt, da sich die Auswirkungen als gering erheblich darstellen.

Es werden keine Kernbereiche landschaftlicher Freiräume durch die Umwandlung des westlichen Plangebietes zerschnitten, bereits vorhandene Strukturen werden lediglich aufgenommen und weiterentwickelt.

Die Auswirkungen, die sich durch die Reduzierung der Grünfläche und der Vergrößerung des GI1-Gebietes sowie die Anpflanzungen der Einzelbäume ergeben, ändern sich nur marginal. Die Außenwirkung von diesem Teil des Grundstücks ist durch die umsäumenden Waldflächen reduziert.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt.

6.5.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können bedingt durch die Baufahrzeuge Emissionen durch Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen auftreten. Hierzu zählen Störungen der Erholungsfunktion, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit.

Durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch Überbauung und Versiegelungen, besonders im westlichen Bereich.

Die gewerbliche und infrastrukturelle Weiterentwicklung und die damit verbundene Überplanung des Vorhabengebietes ist für die Etablierung und Festigung vorhandener Betriebe am Wirtschaftsstandort notwendig. Die Arbeitsverhältnisse der einheimischen Bevölkerung werden verbessert.

Die Naherholungsräume sowie der umgebende Landschaftsraum bleiben durch das Vorhaben unberührt. Durch die Umsetzung des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung touristischer Belange zu erwarten.

Das Ziel der städtebaulichen Planung für die gewerblichen Flächen ist die Errichtung eines „Grünen Gewerbegebietes“. Maßgebliche Eigenschaften dieser Gewerbegebiete sind die Umstellung auf erneuerbare Energien, Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Dies beinhaltet auch die naturnahe Freiraumgestaltung durch reduzierte Flächenversiegelung, einen Grünflächenanteil von mindestens 25 Prozent sowie Dächer- und Fassadenbegrünung unter Verwendung einheimischer Pflanzenarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erstellung einer Geruchs- und Staubprognose ist in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde derzeit nicht notwendig.

Die gewerblichen Flächen des Plangebietes werden in Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI 1 und GI 2) unterteilt. Unterkünfte für Mitarbeiter sind als solche nicht vorgesehen.

Die Einordnung von kurzfristigen und ausnahmsweisen Übernachtungsmöglichkeiten für Kraftfahrer des Logistikunternehmens oder gleichartige vorhandene oder geplante Unternehmen wird im nachgelagerten Verfahren zu prüfen sein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in nicht zulässig.

Die für Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die Anforderungen daran werden im Städtebaulichen Teil, Teil 1, Punkt 6.1.1 genauer betrachtet und ausgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung für das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54.1 erfolgte durch Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, mit dem Gutachten Nr. 048P9 G1, Stand 23.04.2025 und Gutachten Nr. 048P9 G1 Revision 1, 28.04.2025. Im Verfahren wurden die jeweils aktuellen Arbeitsstände der vorliegenden Gutachten berücksichtigt und genutzt.

Das Gutachten berücksichtigt die Flächen im Bebauungsplan Nr. 54.1 und gilt gleichzeitig für die 2 Teilbereiche der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim.

Eine Harmonisierung der Immissionsorte ist erfolgt, so dass die maßgeblichen Immissionsorte berücksichtigt werden, um eine Übersichtlichkeit zu bewahren.

Es handelt sich hierbei maßgeblich um einen bestandsorientierten Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1. Der Bereich ist bereits industriell und gewerblich genutzt und den Auswirkungen entsprechend ausgesetzt. Die Nachbarschaft des Flughafens ist entsprechend hinzunehmen.



Abb. 27: Lage der Immissionsorte (gesamt)– Auszug Modellübersicht Gewerbelärm Anlage 1.1
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten Nr. 048P9 G1 (GENEST, Stand: 23.04.2025))

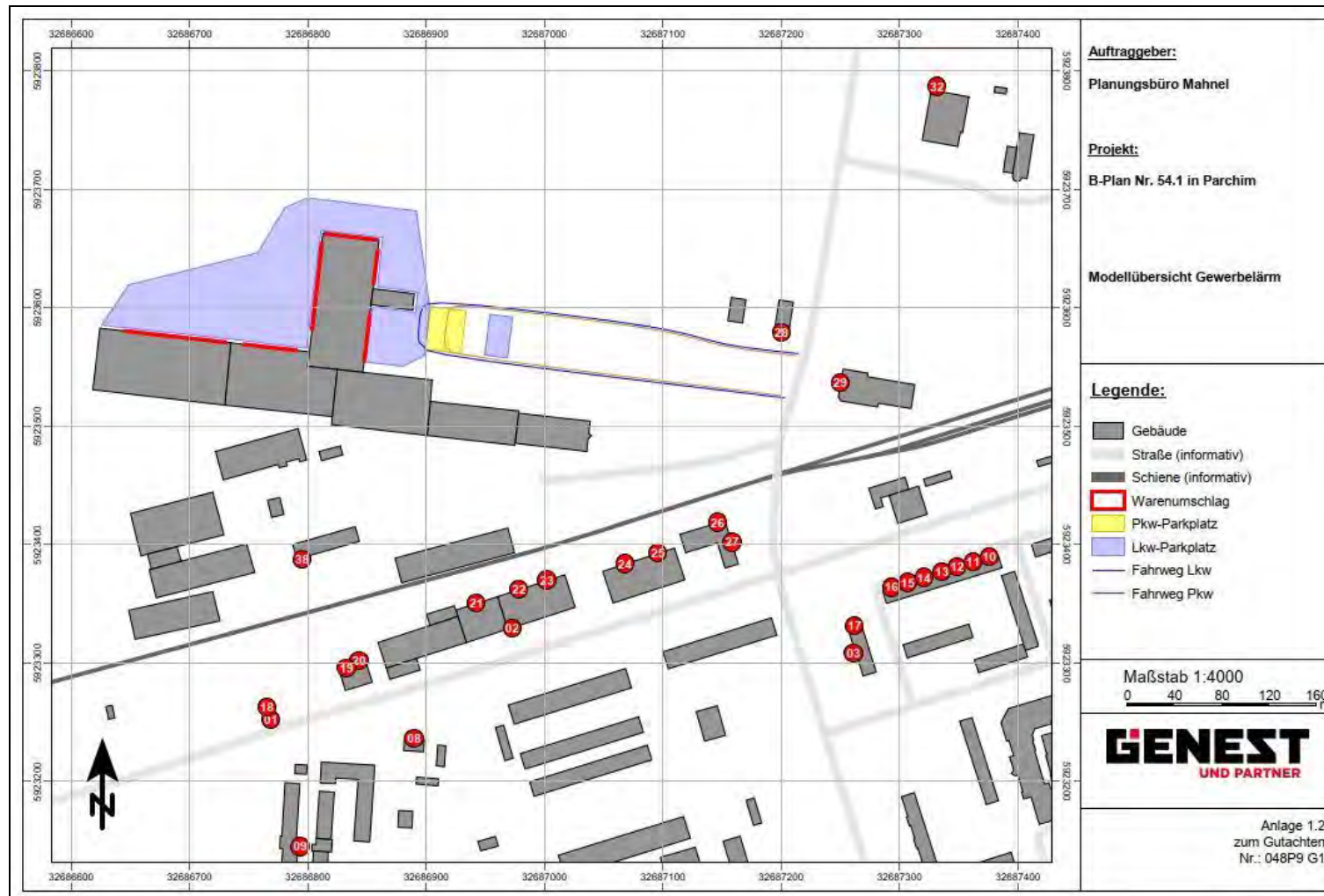


Abb. 28: Lage der Immissionsorte in der näheren Umgebung des Plangebietes – Auszug Modellübersicht Gewerbelärm Anlage 1.2 (Quelle: Schalltechnisches Gutachten Nr. 048P9 G1 (GENEST, Stand 23.04.2025))

Die Bewertung ergibt sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung Nr. 048P9 G1 (GENEST und Partner 2024 und 2025, die Auszüge in der Begründung beziehen sich auf den Stand des neuesten Gutachtens):

„Die Stadt Parchim plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ sowie die dafür teilweise erforderliche 15. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung des FNP sieht die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen in zwei Teilbereichen vor. Der Bebauungsplan überplant mit dem GI 2 ein Agrarhandelsunternehmen (Rudolf Peters Landhandel) und mit dem GI 1 ein bestehendes Logistikzentrum, das mit einer GE-Fläche sowie geringfügig im Westen des Geltungsbereichs um eine GI-Fläche erweitert werden soll. Der Teilbereich 1 der FNP- Änderung deckt die Erweiterungsfläche des B-Plans ab. Der Teilbereich 2 der FNP- Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und rückt an bestehende Wohnnutzungen heran.

Mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnungen wurden die schalltechnischen Auswirkungen dieser Planung untersucht. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- ☐ Das Logistikunternehmen, dass die Teilfläche 1 der FNP-Änderung in Anspruch nehmen soll, ist irrelevant im Sinne der TA Lärm. Auf den übrigen Flächen des B- Plans bleibt das Planungsrecht unverändert und es kann von einer schalltechnischen Verträglichkeit ausgegangen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die in Kapitel 6.1.1 genannte Ansatz für die nächtlichen Lkw-Fahrten nicht regelmäßig überschritten wird.
- ☐ Für den Teilbereich 2 der FNP-Änderung wurden die maximal zulässigen Schallemissionen ermittelt, mit denen der gesamte Teilbereich 2 noch irrelevant im Sinne der TA Lärm bleibt. Tags betragen diese LEK = 60 – 65 dB(A)/m², nachts allerdings nur LEK = 45 – 50 dB(A)/m². Diese flächenbezogene Schallleistung stellt tags keine Beschränkung dar, allerdings nachts. Für den Teilbereich 2 sollte daher in der verbindlichen Bauleitplanung ein Geräuschkontingent oder ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- ☐ Im Umfeld der Planung kommt es nicht zu einer relevanten Zunahme an Verkehrsgeräuschen.
- ☐ Im Geltungsbereich des B-Plans sollte die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1 festgesetzt werden. Diese ergibt sich aus dem zulässigen Gewerbelärm. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt im GI La = 73 dB(A) und im GE La = 68 dB(A).“



Abb. 29: Lage der Immissionsorte in der näheren Umgebung des Plangebietes – Auszug Modellübersicht Verkehrslärm Anlage 3
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten Nr. 048P9 G1 (GENEST, Stand 23.04.2025))

Sofern sich an den Annahmen für den Logistikbetrieb etwas ändert, kann gemäß Vorgabe des Gutachtens darauf reagiert werden (vgl. Gutachten Nr. 048P9 G, Punkt 8. Erforderlicher Schallschutz).

Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Falle einer Erhöhung der LKW-Fahrten in der lautesten Nachtstunde zusätzliche Schallschutz-Maßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand erforderlich werden. Die Anforderungen an zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind einzuhalten.²⁵ 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).²⁶ 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.

Nach Festsetzung eines endgültigen Trassenverlaufs für die Ortsumgehungsstraße sind gegebenenfalls noch potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Emissionen der Verkehrsstrasse und das potenziell erhöhte Verkehrsaufkommen zu betrachten.

Der Schienenverkehr auf den angrenzend verlaufenden Bahngleisen wurde in die schalltechnische Untersuchung mit einbezogen und überprüft. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden zum jetzigen Kenntnisstand als gering erheblich eingeschätzt. Im Laufe des Verfahrens wurden diese nach dem bisherigen Kenntnisstand betrachtet und bewertet. Weitergehende Regelungen können im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

6.5.11 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Baudenkmale und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den 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,

²⁵ Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim FD 68 – Umwelt, Immissionsschutz und Abfall vom 07.03.2025.

²⁶ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006 (ZTV-Lsw 06)

wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6.5.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	für Biotop und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Nutzungsänderung von Flächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Der gewählte Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes umgeben von Wald, ist bereits durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzungsänderung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung von kompensationsmindernden Maßnahmen und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

6.5.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum jetzigen Kenntnisstand als unerheblich eingeschätzt.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

6.5.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Vorhaben hat die Weiterentwicklung des Bestandsgebietes „Schwarzer Weg West“ zur Errichtung eines „Grünen Gewerbegebietes“ (G³-Gebiet) zum Ziel. Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbestandorten in Mecklenburg-Vorpommern soll u.a. durch regenerative Energieerzeugung wie z. B. Photovoltaikanlagen und energieeffizientes Bauen und Sanieren erfolgen²⁷.

6.5.15 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein beschlossener und gültiger Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen in der Stadt Parchim für das Plangebiet noch nicht vor.

6.5.16 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2023 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Stadt Parchim lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

6.5.17 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist mit jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.5.18 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen und den Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist ein angemessener Abstand einzuhalten.

In den Änderungsbereichen und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt., sodass

²⁷ Nachhaltige Entwicklung von Gewerbestandorten in Mecklenburg-Vorpommern, Industrie- und Gewerbepark Parchim-West (IPPW), IfaS Hochschule Trier, Birkenfeld, Mai 2020

von keiner Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes auszugehen ist.

6.5.19 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Die Darstellung und Ausweisung weiterer gewerbliche Bauflächen im Umfeld sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Im Rahmen der weitergehenden Vorbereitungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Vorbereitung von Projekten gesamtheitliche Auswirkungen insbesondere in Bezug auf Verkehr, Lärm und Gerüche zu ermitteln und zu bewerten. Die Anforderungen an die Herstellung der technischen Infrastruktur sind gesamtheitlich zu betrachten und zu bewerten. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes - wurden entwickelt. Entlastungseffekte werden durch die zukünftige Ortsumgehungsstraße erwartet. Belange, die gegen eine Durchführung der beabsichtigten Entwicklung sprechen würden, sind derzeit nicht erkennbar.

Bei dem Bebauungsplan „Vietingshof Nord“ handelt es sich um einen bereits bestehenden Bebauungsplan, der rechtskräftig ist. Die 1. Änderung bezieht sich auf die zusätzliche Regelung einer Straße. In Verbindung mit dem Plangebiet ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen. Auswirkungen auf das induzierte Verkehrsaufkommen ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten ist hier nicht zu erwarten.

6.5.20 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.21 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen sind im Zuge der entsprechenden Genehmigungsverfahren für die Anlagen entsprechend zu ergänzen.

7. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Stadt bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i. V. m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand Oktober 2024.

Es wurden nur die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich folgende Maßnahmen: Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind üblicherweise Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Bei Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden bzw. bei Fällung der Hybridpappeln und anderer Bäume ist eine gutachterliche Bewertung sowohl der Bestandsgebäude als auch des Baumbestandes in Bezug auf artenschutzrechtliche Anforderungen durchzuführen. (Fledermäuse, Brutvögel). Weiterhin ist die Anbringung von 10 Fledermaus-Fassadenquartieren festzusetzen. 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.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien,

Reptilien usw.) aus den 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.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Fazit

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Der Artenschutz ist zu beachten und gilt unmittelbar.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als selbständiges Dokument als Anlage beigelegt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand mögliche Ausführungen zu den Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Artenschutzrechtliche Belange finden sich unter Punkt 17.8 im Teil 1, Städtebaulichen Teil der Begründung.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Industrie- und Gewerbeunternehmen am Standort geschaffen. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Auf der Grundlage der Ermittlungen wurden die notwendigen und geeigneten internen und externen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend Anforderung der Behörde im Rahmen des ergänzenden Beteiligungsverfahrens präzisiert und Annahmen klargestellt. Dies führt zu einer Präzisierung des flächenhaften Eingriffs und zu den Pflanzstandorten für Einzelbäume. Die Anpflanzung von Einzelbäumen wird für den Fall der Rodung erforderlich. Die Bäume sollen solange wie möglich erhalten bleiben. Für den Fall der Rodung wurden Vorgaben für Anpflanzungen gebietsbezogen getroffen. Die Anpflanzungen können innerhalb der jeweiligen Teilgebiete erfolgen oder innerhalb des Plangebietes oder auf städtischen Flächen.

Die abschließenden Regelungen zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vor Abschluss des Planverfahrens erfolgt.

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Der Schutzstatus des Baumbestandes in der Stadt Parchim beurteilt sich nach §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Eingriffe (Rodung) in einseitige Baumreihen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass) beurteilt.

Eingriffe (Rodung und Eingriff in den Wurzelschutzbereich) in den Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von Bäumen einer Baumreihe, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegen werden gemäß dem Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung

Eine Bestandsbeschreibung ist unter Gliederungspunkt 6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt im Teil 2 der Begründung dargestellt.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Jahr 2023 und 2024. Zusätzlich werden die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von 2024 genutzt. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen werden entsprechend berücksichtigt.

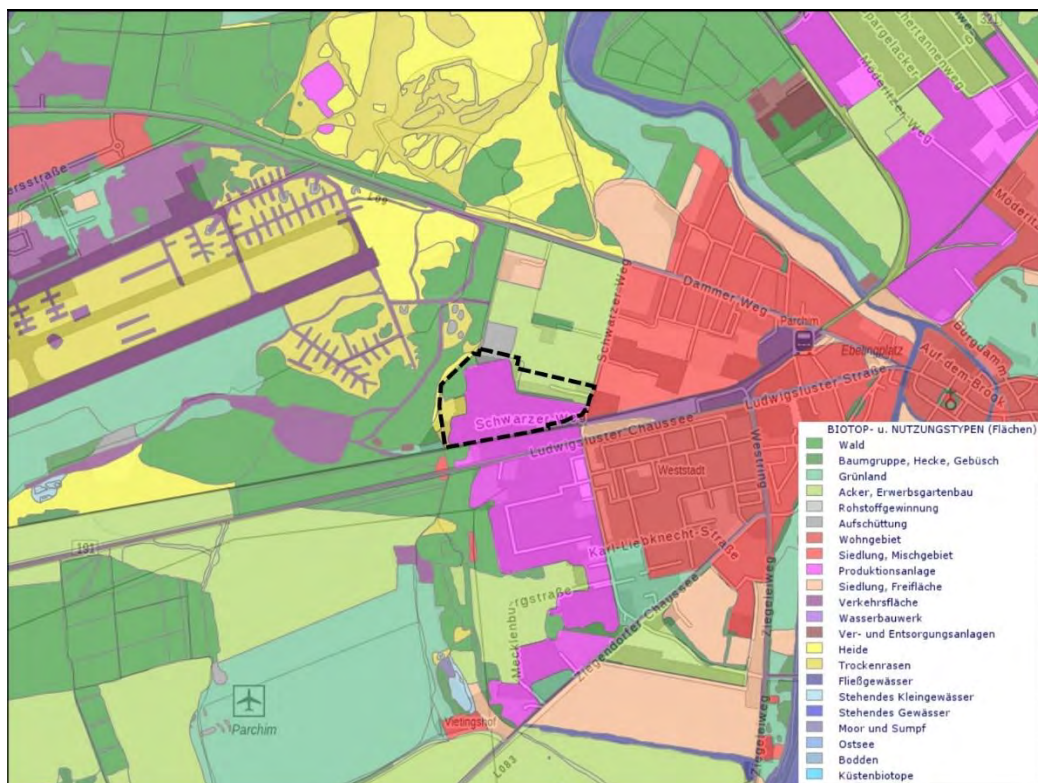


Abb. 30: Biotop- und Nutzungstypen mit Darstellung des Geltungsbereiches (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

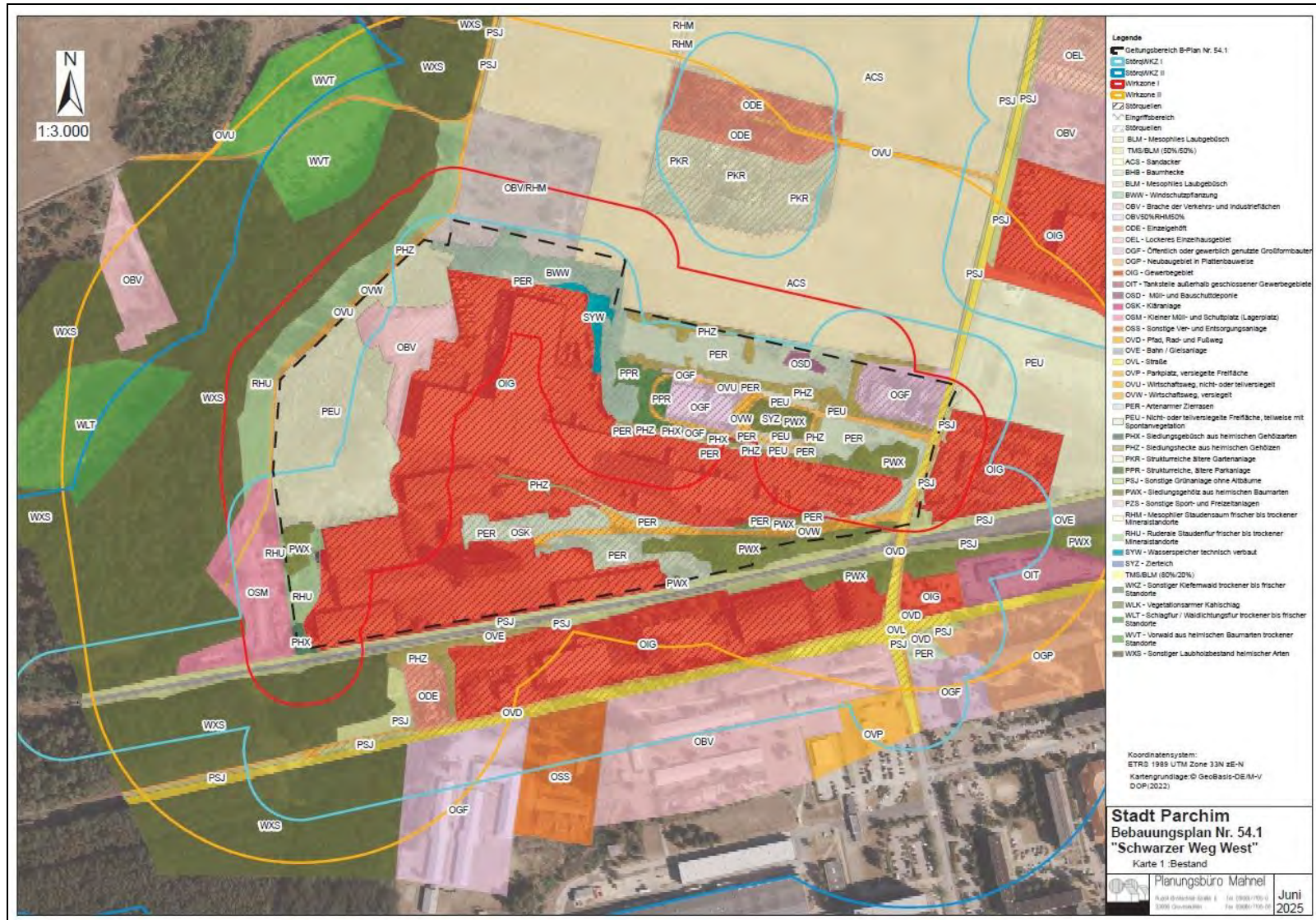


Abb. 31: Naturräumlicher Bestand mit Störquellen und Wirkzonen
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; WMS DOP 2022), mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Thomas Harnisch, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Platz der Freiheit 10, 19053 Schwerin mit dem Koordinatensystem ETRS89 / UTM33, Höhenbezug DHHN2016 maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 17 ha.

8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen
- für Versiegelung und Bebauung.

8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006²⁸). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 10: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biototypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiierungsergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biototyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

²⁸ Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Für Biotoptypen mit der naturschutzfachlichen Wertstufe „0“ ist kein durchschnittlicher Wert angegeben. Stattdessen wird der Wert anhand der folgenden Formel berechnet: 1 Minus dem Grad der Versiegelung. Diese Bereiche wurden bewertet, und die Ergebnisse sind wie folgt:

- **Für die Bereiche des OVW (Wirtschaftsweg, versiegelt)** sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits durch vollständige Versiegelung beeinträchtigt. Daher wird diesen Flächen ein Biotopwert von 0,0 zugewiesen.
- **Für die Bereiche des OVU (Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt)** wird aufgrund der teilversiegelten Situation ein Biotopwert von 0,2 festgelegt.
- Für die Bereiche des **OGF (Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten)**, die ebenfalls vollständig versiegelt sind, beträgt der Biotopwert 0,0.
- **Für die Bereiche des OSD (Müll- und Bauschuttdeponie)**, die zu 10 % versiegelt sind, wird ein Biotopwert von 0,9 berücksichtigt.
- **Für die Bereiche des SYW (Wasserspeicher, technisch verbaut)**, die nicht versiegelt sind, wird ein Biotopwert von 1,0 angesetzt.
- **Für die Bereiche des ACS (Sandacker)**, die zu 10 % versiegelt sind, wird ein Biotopwert von 0,9 vergeben.
- Die Zierrasenflächen (**PER**) ist bzw. darf zu 10 % versiegelt werden; daher wird ein Biotopwert von 0,9 berücksichtigt.

Tab. 11: Differenzierte Ermittlung des Biotopwertes
(gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert

- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert

- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert

- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 12: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status		Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§			
1.9.1	WVT	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	1	1	-		1	1,5
1.10.2	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-		2	3
1.14.2	WLT	Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	0	1	-		1	1,5
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung	0	1	-		1	1,5
5.6.3	SYZ	Zierteich	0	0	-		0	1,0
5.6.5	SYW	Wasserspeicher technisch verbaut	0	0	-		0	1,0
10.1.2	RHM	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3	-		3	6
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-		2	3
12.1.1	ACS	Sandacker	0	0	-		0	0,9
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	0		2	3
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-		1	1,5
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-		1	1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus		Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§			
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-		0	0,9
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-		1	1,5
13.4.1	PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	2	2	0		2	3
13.7.1	PKR	Strukturreich, ältere Kleingartenanlage	0	2	-		2	3
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-		1	1,5
14.3.1	OGP	Neubaugebiet in Plattenbauweise	0	0	-		0	0,2
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	0	-		0	0
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	0	-		0	0,8
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-		0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-		0	0,2
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-		0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-		0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-		0	0,2
14.7.10	OVE	Bahn / Gleisanlage	0	0	-		0	0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0
14.8.3	OIT	Tankstelle außerhalb geschlossener Gewerbegebiete	0	0	-	0	0
14.10.1	OSK	Kläranlage	0	0	-	0	0
14.10.2	OSD	Müll- und Bauschuttdeponie	0	0	-	0	0,9
14.10.3	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	0	0	-	0	0,2
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	0	1	-	1	1,5

8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 13: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

8.3.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Tab. 14: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 15: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
Kreis-/ Gemeindestraßen	50	
ländliche Straßen / Wege (Neubau und Ausbau)	30	
Radwege (nicht straßenparallel)		
Wohnbebauung	50	200
Sport- und Freizeitanlage	50	200
Ferienhausgebiete	50	200

Tab. 16: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp [§20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
ACS	543,61	0,9	0,75	366,94
BWW	6.660,0	1,5	0,75	7.492,50
OBV	5894,13	1,5	0,75	6.630,90
OGF	200,66	0	0,75	0
OSD	459,37	0,9	0,75	310,07
OVU	83,82	0,2	0,75	12,57
OVW	531,27	0	0,75	0
PER	9.598,51	0,9	0,75	6.478,98
PEU	19.083,73	1,5	0,75	21.469,20
PHX	243,23	1,5	0,75	273,63
PHZ	4.389,13	1,5	0,75	4.937,77
PPR	1.406,86	3,0	0,75	3.165,44
PWX	2.132,73	3,0	0,75	4.798,64
RHU	952,00	3,0	0,75	2.142,00
RHM	519,00	6,0	0,75	2.335,5
SYW	1.122,97	1,0	0,75	842,23
Summe Funktionsverlust	53.821,02*	-	-	61.256,38

*Die Bereiche, die für die Bepflanzung vorgesehen sind, sowie Grünflächen werden nicht für eine Kompensation berücksichtigt und wurden nicht in die Berechnung einbezogen.

Durch Berücksichtigung der Unterlagen gemäß Bauantragsverfahren wurde es erforderlich, die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung am westlichen Rand des Gebietes zugunsten von dem Gebiet GI 1 zu reduzieren. Dadurch reduziert sich der Anteil an Grünfläche zugunsten des Industriegebietes GI 1, um das Bauvorhaben zu realisieren.

Das Gebiet GI 1 vergrößert sich um 948 m². Im gleichen Zuge reduziert sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung um 948 m². Dies bedeutet folgendes für die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen. Anforderungen an den Funktionsverlust verändern sich nicht. Hier entsteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis.

8.3.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

Für die Leistungsfähigkeit des Logistikstandortes wird die Rodung von Gehölzen vorgesehen. Für die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents wurden mehrere Varianten betrachtet. Variante 1 ging von einem Versiegelungsgrad von 80 % und der Erhaltung der Hecke bei der geplanten Zufahrt auf das SALO-Grundstück. aus. Variante 2 ging von einem Versiegelungsgrad von 80 % aus und der Rodung dieser Hecke.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist eine detaillierte Bewertung und Einteilung des Vorhabenbereiches als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) vorzunehmen. Die Variante 3 wurde als Worst Case berechnet und berücksichtigt den max. möglichen Versiegelungsgrad je Gebiet und Eingriffsbereich (siehe folgende Tabelle).

Die im Zuge des Vorentwurfs in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Hecke im nördlichen Plangebiet entfällt. Die Rodung ist zulässig und wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung schon bilanziert.

GE (Gewerbegebiet), GI 1 und GI 2 (Industriegebiet). Es wird die max. zulässige Versiegelung für den jeweiligen Bereich angenommen, um die max. zulässige Bebauung und Versiegelung der Fläche zu berechnen.

Tab. 17: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung – Worst Case (Variante 3)

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Industriegebiet GI 1 90%	24.295,99	0,50	12.147,99
Industriegebiet GI 2 80%	9.182,76	0,50	4.591,38
Gewerbegebiet GE 80%	15.895,67	0,50	7.947,84
Summe Versieglung	49.374,42		24.687,21

Durch zusätzliche Versiegelungen im GI1-Gebiet ergibt sich eine Erhöhung des erforderlichen Ausgleichs für Versiegelungen um 474 m² KfÄ. Dies ergibt sich aus 948 m² Fläche * 0,5 für die Vollversiegelung = 474 m². Somit beträgt das Ausgleichserfordernis für Versiegelungen 24.687,21 m² + 474m².

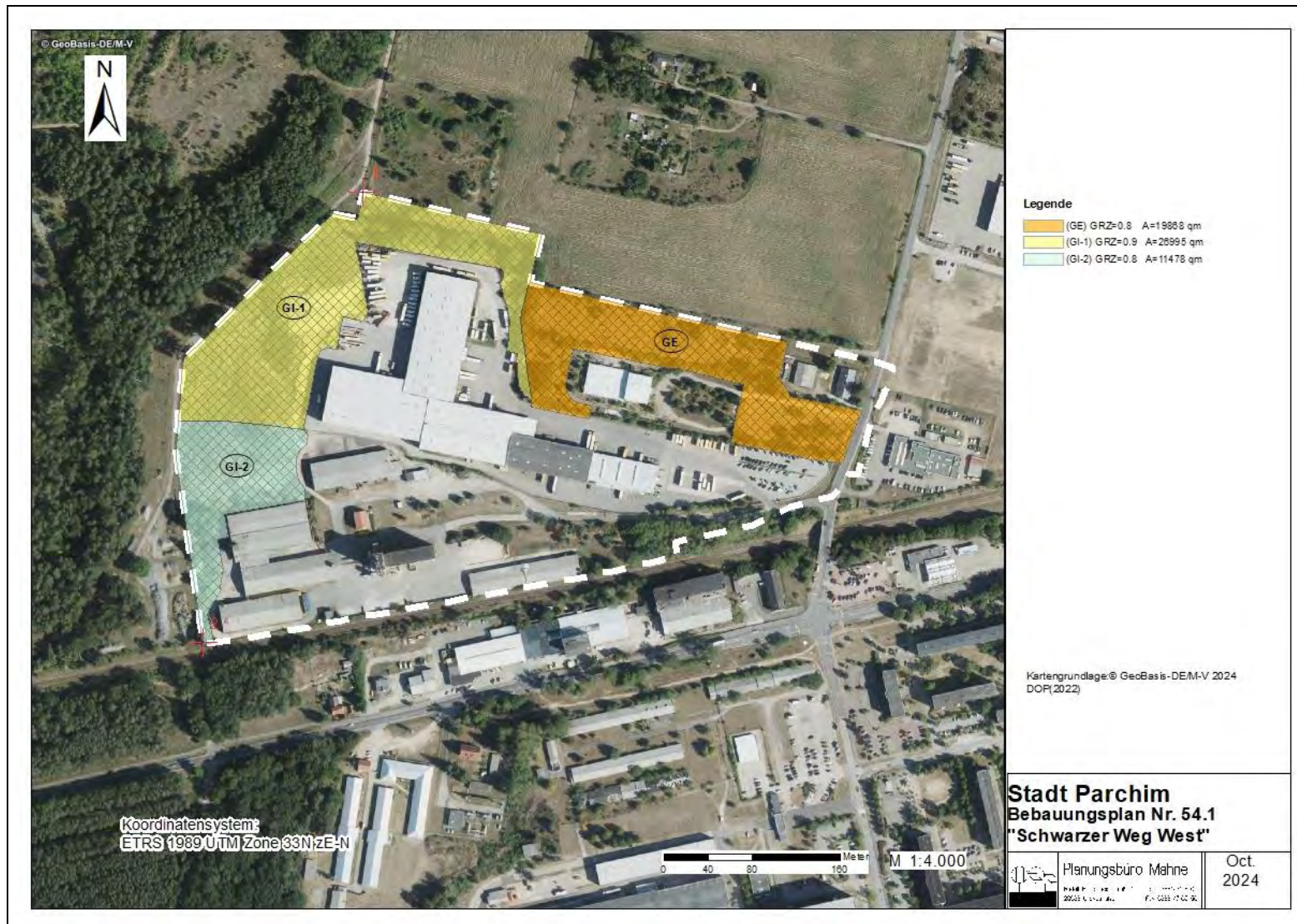


Abb. 32: Art der Baulichen Nutzung des Eingriffsbereiches mit Geltungsbereich (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024) mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

8.3.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund **87.365,59 m²** Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für den Worst Case der Variante 3 ermittelt worden (siehe nachfolgende Ausführung).

Tab. 18: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	61.256,38
davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope	0,00
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope	0,00
Versiegelung und Überbauung	24.687,21
davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope	0,00
Multifunktionaler Kompensationseingriff	85.943,59
davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope	0,00
zusätzliche Änderungen durch Betroffenenbeteiligung im westlichen Plangebiet	1.422,00
multifunktionaler Gesamteingriff nach Betroffenenbeteiligung	87.365,59

Durch die Inanspruchnahme von privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung zugunsten von GI1 Gebiet reduziert sich der Umfang für die interne Kompensationsmaßnahme um 948 m² KFÄ. Dies ergibt sich durch die Fläche von 948 m² x 2 (Kompensationswert) x 0,5 (Leistungsfaktor). Somit erhöht sich der Kompensationsbedarf an externen KFÄ um 1.422 m² KFÄ. Dieser Kompensationsumfang ist den Eingriffen im GI1 Gebiet zuzuordnen. Somit erhöht sich der Kompensationsbedarf an externen KFÄ um 1.422 m² KFÄ.

Fazit: Somit beträgt der erforderliche Ausgleichsumfang unter Berücksichtigung der Änderungen für das GI-Gebiet 87.365,59 m² KFÄ.

8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 19: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der HZE M-V)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Bei Umsetzung der vorsorglich getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich umfasst hauptsächlich bebaute Flächen und im geringen Maß eine arrondierte Freifläche mit Spontanvegetation, die zum Teil aber bereits gewerblich überprägt und bebaut ist. Bereits vorhandene Strukturen des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes werden durch das Vorhaben aufgenommen und weiterentwickelt. Der Wald als abschirmende Struktur bleibt erhalten. Landschaftsbildprägende Elemente wie Bäume gilt es zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen auszugleichen

Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes und der konkreten Standortanforderungen sowie der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass additiver Kompensationsbedarf in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht entsteht. Festsetzungen zum Erhalt und für Neuanpflanzungen von Gehölzen wurden getroffen.

Unter Berücksichtigung der Umsäumung des Plangebietes durch die Forstflächen wird die Auswirkung auf das Landschaftsbild als gering erheblich und vertretbar bewertet. Auswirkungen auf die großflächige Umgebung ergeben sich nicht. Die innere Verdichtung des Gebietes zugunsten der Schaffung der Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Betriebsstandort werden vorangestellt, da sich die Auswirkungen als gering erheblich darstellen.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück des Planvorhabens versickert werden. Durch die Umsetzung geeigneter technischer Anlagen wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser schadlos in das Grundwasser gelangen kann. Nach Durchführung dieser Maßnahmen zur Sicherung des Grundwassers ist ein additiver Kompensationsbedarf nicht anzunehmen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

8.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges

8.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Durch interne Kompensationsmaßnahmen ist eine Kompensationsleistung von 3.898,30 m² KFÄ geregelt.

Als Kompensationsmaßnahme 1 (**KM 1**) gilt die Maßnahme auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ im westlichen

Plangebiet. Mit der Kompensationsmaßnahme 1 sind 3.473,30 m² KFÄ zu realisieren.

Da sich die Kompensationsmaßnahme in weniger als 50 Metern Entfernung zur Störquelle befindet (Effektive Zone I), ist ein Leistungsfaktor von 0,5 auf die Wirksamkeit der Maßnahme anzuwenden, wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

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.

Gemäß den Vorgaben der HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V) kann pro Baum eine Fläche von 25 m² als Aufwertungsfläche angerechnet werden. Insgesamt wird somit eine Fläche von 425 m² als interne Kompensationsmaßnahme bilanziert.

Anpflanzungen sind gemäß Festsetzung 3.1 vorzunehmen.

Tab. 20: Interne Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche (m ²)	Kompensationswert der Maßnahme (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x L) in m ²
Interne Kompensationsmaßnahmen				
1) Grünfläche im Westen	3.473,30	2,0	0,5	3.473,30
2) Fläche mit Anpflanzgeboten im Norden	425,00	2,0	0,5	425,00
Summe Interne Maßnahmen				3.898,30
Externe Maßnahme				83.467,29
Gesamtkompensationsmaßnahme				87.365,59

Die Lage der internen Kompensationsmaßnahme ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

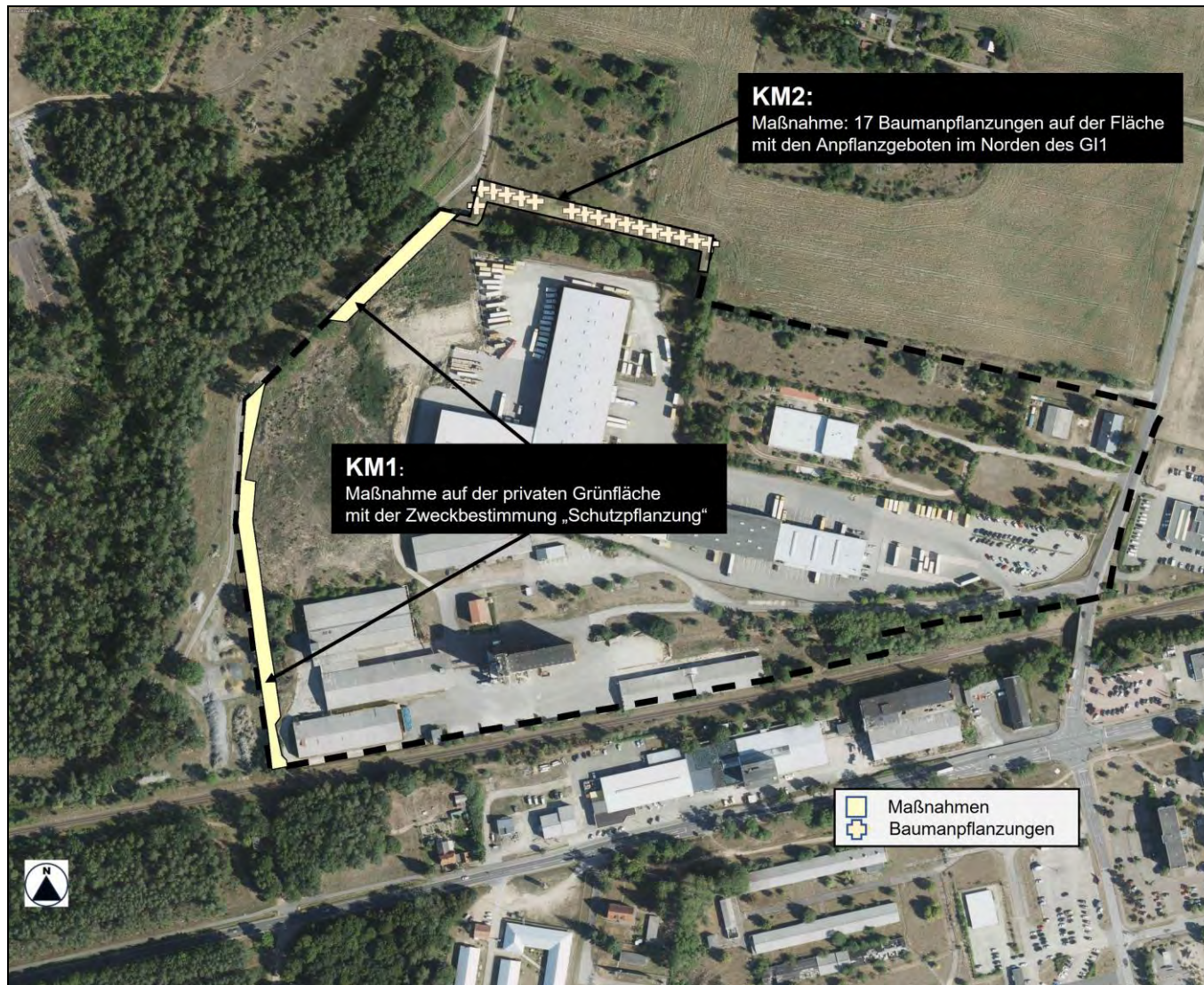


Abb. 33: Interne Kompensationsmaßnahmen
PBM 2025, (Kartengrundlage © GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022, mit eigener Bearbeitung)

8.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ermittelt. Rechtliche Anforderungen an die Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten. 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. Der multifunktionale Kompensationsbedarf von 87.365,59 m² EFÄ kann mit dem städtischen Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“ ausgeglichen werden. Durch die naturschutzrechtliche Anerkennung im Jahr 2019 sind 92.372 FÄQ für die Maßnahme verbindlich geworden. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Parchim, Flur 19, Teilfläche Flurstück 88 sowie in der Gemarkung Kiekindemark, Flur 2, Teilfläche der Flurstücke 22/1 und 22/2.

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.

Mit der Umsetzung der internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. der Inanspruchnahme des Ökokontos wird der Ausgleich gesichert.

Die detaillierte Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme findet sich unter Punkt 9.3 des Umweltberichts.

8.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges für Eingriffe in den Baumbestand

8.6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Mit Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für zu rodende Bäume wurde ermittelt. Bei Eingriffen in den Wurzelschutzbereich entfällt eine Ausgleichsmaßnahme bei Rodung. Die Bäume sollen maßgeblich erhalten werden und nur bei zwingend erforderlichem Bedarf gerodet werden. Die Stadt Parchim hat keine eigene Baumschutzsatzung.

Der Ausgleichsumfang für zu rodende Bäume wurde ermittelt. Aus dem zugrundeliegenden Lage- und Höhenplan²⁹, gehen die Stammdurchmesser sowie die Art der Bäume hervor. Ein örtlicher Abgleich ist erfolgt.

Es werden auch Einzelbäume ohne Schutzstatus für die Rodung gekennzeichnet. Laut Baumschutzkompensationserlass müssen diese Rodungen nicht ausgeglichen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 54.1 werden aber dennoch für den Fall der Rodung der Bäume ohne Schutzstatus

²⁹ Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Thomas Harnisch, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Platz der Freiheit 10, 19053 Schwerin mit dem Koordinatensystem ETRS89 / UTM33, Höhenbezug DHHN2016.

Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1:1 innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Gehölzbiotope werden bewertet, um die Erfassung und Beurteilung größerer zusammenhängender Gehölzbestände zu ermöglichen. Die Bedeutung des gesamten flächigen Gehölzbestandes wird somit erfasst. Sind durch den Biotoptyp Bäume nicht erfasst, werden zusätzlich Einzelbäume auf dem Biotop bewertet und deren Rodung ausgeglichen.

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

Tab. 21: Baumliste Rodung, Schutzstatus, Kompensationsumfang

No.	Teilung	Baum-Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet	Schutz (§18/§19/§20 NatschAG M-V)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	B	1	Pappel	1,2	20	377	§18	1:3	3	1	2
2	B	2	Pappel	0,6	16	188	§18	1:2	2	1	1
3	B	3	Ahorn	0,2		63	-	1:1	1	1	-
4	B	4	Ahorn(2)	0,3		94	-	1:1	1	1	-
5	B	5	Pappel	0,8		251	§18	1:3	3	1	2
6	B	6	Ahorn	0,4		126	§18	1:1	1	1	-
7	B	7	Ahorn	0,2		63	-	1:1	1	1	-
8	B	8	Ahorn	0,3		94	-	1:1	1	1	-
9	B	9	Ahorn	0,2		63	-	1:1	1	1	-
10	B	10	Ahorn	0,2		63	-	1:1	1	1	-
11	B	11	Pappel	0,6		188	§18	1:2	2	1	1
12	B	12	Pappel	1		314	§18	1:3	3	1	2
13	B	13	Pappel(2)	0,5		157	§18	1:2	2	1	1
14	B	14	Pappel	0,6		188	§18	1:2	2	1	1
15	B	15	Pappel	0,6		188	§18	1:2	2	1	1
16	B	16	Ahorn(3)	0,2		63	-	1:1	1	1	-
17	B	17	Ahorn(2)	0,2		63	-	1:1	1	1	-
18	B	18	Pappel	0,3		94	-	1:1	1	1	-
19	B	19	Ahorn	0,25		79	-	1:1	1	1	-
20	B	20	Ahorn	0,3		94	-	1:1	1	1	-
21	B	21	Ahorn(2)	0,2		63	-	1:1	1	1	-
22	B	22	Pappel	0,8		251	§18	1:3	3	1	2
23	B	23	Ahorn	0,25		79	-	1:1	1	1	-
24	B	24	Pappel	0,7		220	§18	1:2	2	1	1

No.	Teilung	Baum-Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet	Schutz (§18/§19/§20 NatschAG M-V)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
25	B	25	Ahorn	0,3		94	-	1:1	1	1	-
26	B	26	Pappel	0,2		63	-	1:1	1	1	-
27	B	27	Birke(2)	0,3		94	-	1:1	1	1	-
28	B	28	Pappel	0,4		126	§18	1:1	1	1	-
29	B	29	Pappel	0,4		126	§18	1:1	1	1	-
30	B	30	Pappel	0,2		63	-	1:1	1	1	-
31	B	31	Pappel	0,2		63	-	1:1	1	1	-
32	B	32	Pappel	0,4		126	§18	1:1	1	1	-
33	B	33	Pappel	0,3		94	-	1:1	1	1	-
34	B	34	Pappel	0,3		94	-	1:1	1	1	-
35	B	35	Eiche	0,2		63	-	1:1	1	1	-
36	B	36	Pappel	0,6		188	§18	1:2	2	1	1
37	B	37	Ahorn	0,25		79	-	1:1	1	1	-
38	B	38	Eiche	0,2		63	-	1:1	1	1	-
39	B	39	Pappel	0,6		188	§18	1:2	2	1	1
40	B	40	Ahorn	0,3		94	-	1:1	1	1	-
41	A	52	Birke(4)	0,2	4	63	-	1:1	1	1	-
42	A	53	Walnuss	0,4	9	126	§18	1:1	1	1	-
43	B	56	Kiefer	0,3	8	94	-	1:1	1	1	-
44	B	57	Kiefer	0,4	10	126	§18	1:1	1	1	-
45	B	58	Linde	0,2	6	63	-	1:1	1	1	-
46	A	60	Linde	0,4	9	126	§18	1:1	1	1	-
47	A	61	Birke(2)	0,4	9	126	§18	1:1	1	1	-
48	A	62	Fichte	0,4	5	126	§18	1:1	1	1	-
49	A	63	Birke	0,4	10	126	§18	1:1	1	1	-
50	A	64	Birke	0,5	12	157	§18	1:2	2	1	1
51	A	65	Ahorn	0,4	9	126	§18	1:1	1	1	-
52	C	70	Pappel	0,4	13	126	§18	1:1	1	1	-
53	C	71	Kiefer(2)	0,2	6	63	-	1:1	1	1	-
54	C	72	Ahorn(2)	0,2	6	63	-	1:1	1	1	-
55	B	73	Ahorn	0,3	5	94	-	1:1	1	1	-
56	C	74	Linde	0,3	7	94	-	1:1	1	1	-
57	C	75	Birke	0,4	8	126	§18	1:1	1	1	-
58	C	76	Kirsche	0,2	7	63	-	1:1	1	1	-

No.	Teilung	Baum-Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet	Schutz (§18/§19/§20 NatschAG M-V)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
59	C	77	Fichte	0,3	4	94	-	1:1	1	1	-
60	C	78	Kirsche	0,5	12	157	§18	1:2	2	1	1
Summe der Bäume in A									9	8	1
Summe der Bäume in B									60	44	16
Summe der Bäume in C									9	8	1
Gesamtsumme der Bäume									78	60	18

Die Rodung (Worst Case) der Gehölze auf den Flächen der jeweiligen Grundstücke wurde bereits vorsorglich bilanziert. Da Rodungen so weit wie möglich vermieden werden sollen, kann die konkrete Darstellung daher erst im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erfolgen. Eine Bilanzierung der eventuell zu rodenden Bäume ist vorsorglich durch die Bauleitplanung erfolgt und der erforderliche Ausgleichsumfang ermittelt worden. Im Bereich des GE wird für zwei Erhaltungsbäume im östlichen Plangebiet noch ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich erforderlich. Der Eingriff wurde bilanziert und wird gemäß Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen. Nach eingehender Untersuchung und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist auf dem südwestlichen Biotop ein Gehölz als Einzelbaum zu bewerten und zu bilanzieren. Der Baum wird hier nicht mit dem Biotop bilanziert. Die Anpassung der Bilanz und Ausgleichsmaßnahme wurde entsprechend vorgenommen.

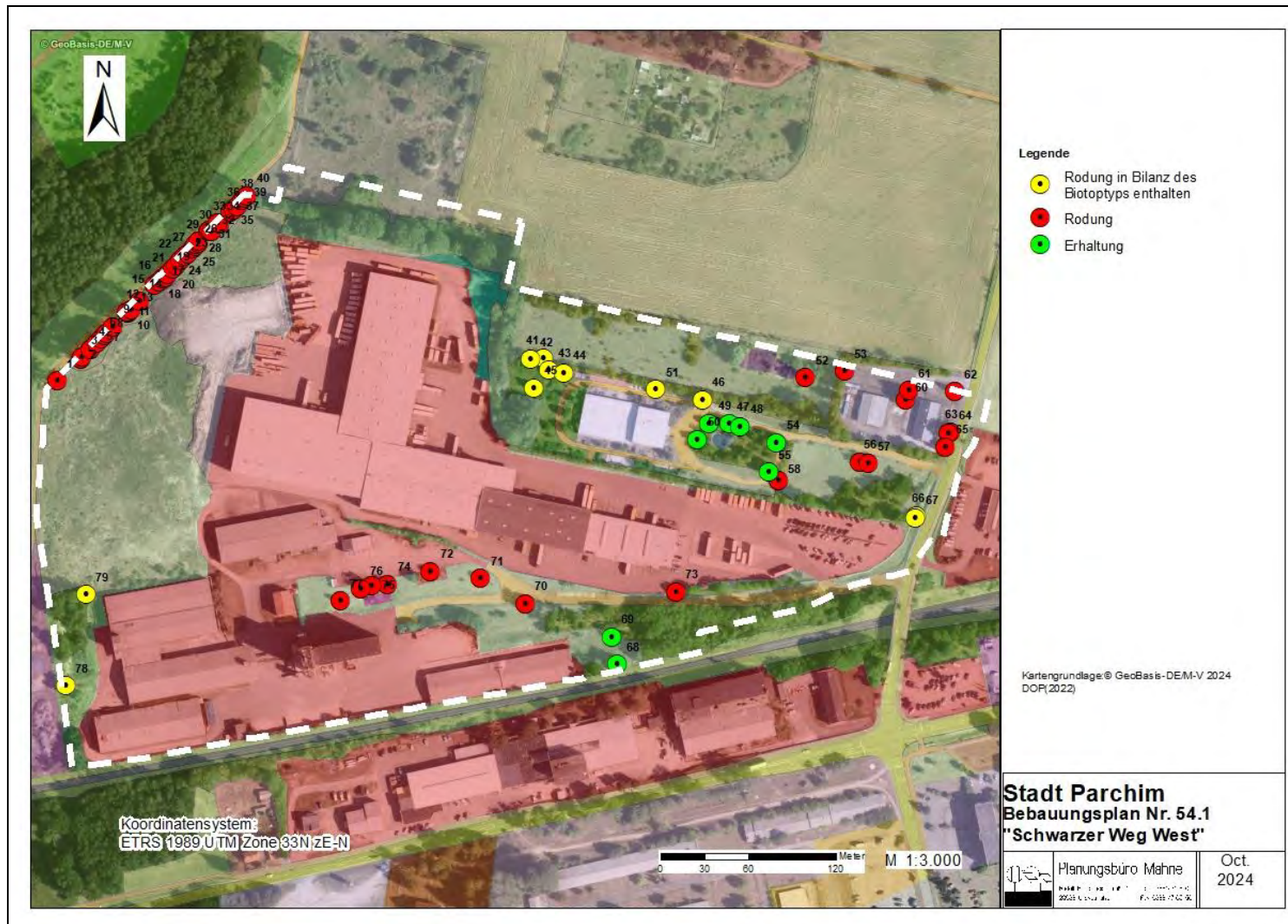


Abb. 34: Eingriffe in den Gehölzbestand: Rodung, Rodung in Bilanz des Biotoptyps enthalten und Erhaltungsbäume (nicht maßstabsgetreu)

Für den Vertrag des Unternehmers (GI1, südl. GE) ergeben sich hier keine Änderungen. Die Anpflanzung von Ersatzbäumen kann innerhalb des Plangebietes oder auf Flächen innerhalb des Stadtgebietes erfolgen.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche ergeben sich in Bezug auf die Anpflanzung von Einzelbäumen. Hier sind Flächen, die nur noch eingeschränkt für die Anpflanzung von Einzelbäumen genutzt werden können, vorhanden. Für die nicht mehr anzupflanzenden Einzelbäume auf dem Abschnitt von ca. 70 m sind Ersatzstandorte innerhalb des Gebietes GI1 zu finden. Die Anzahl der Einzelbäume ist auf anderen Standorten anzupflanzen.

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.

Die Anpflanzung der Bäume und die Zuordnung werden entsprechend nachfolgender Darlegung vorgenommen. Siehe nachfolgende Zusammenstellung.

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.

Die Einzelbäume sind durch die Verursacher erst zu pflanzen, wenn die Rodung erfolgt, können jedoch auch im Vorfeld des Eingriffes 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. Eine Pflanzung ist erst mit Rodung fällig. Die Pflanzung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Das Stadtgebiet ist ausreichend groß, um die Absicherung zu gewährleisten.

Tab. 22: Zusammenstellung der Ersatzmaßnahmen für Rodungen

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:

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.

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.

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.

Festgelegte Flächen für Kompensationspflanzungen:

1. **Fläche 1:(Grünfläche)**

Ein 10 Meter breiter Grünstreifen verläuft entlang der Westseite des Eingriffsbereichs. In diesem Bereich können Bäume im Abstand von etwa 10 Metern über eine Länge von ca. 380 Metern gepflanzt werden.

- **Nördlicher Abschnitt** (westlich am GI1-Gebiet mit einer Gesamtlänge von 170 m): Platz für etwa 24 Bäume, vorgesehen für das Logistikunternehmen. 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.
- **Südlicher Abschnitt** (ca. 210 m): Platz für etwa 11 Bäume, vorgesehen für die Getreidewirtschaft

2. **Fläche 2: Baum-Anpflanzungszone (Anpflanzung von Bäumen)**

Diese Fläche befindet sich nördlich des Flurstücks 308 und bietet Platz für die Pflanzung von ca. 17 Bäumen. Sie ist Teil der vorgesehenen Kompensationsfläche für das Logistikunternehmen Krüger & Co.

3. **Fläche 3: Erhaltungsfläche**

Hier besteht Platz für insgesamt 7 Bäume:

- Die Pflanzung von mindestens vier Bäumen im südlichen Teilbereich, vorgesehen für die Getreidewirtschaft wird empfohlen.
- Die Pflanzung von drei Bäumen in einem nördlichen Teilbereich, der dem Logistikunternehmen zugewiesen ist, wird als Kompensationsmaßnahme in Betracht gezogen.

4. **Weitere Flächen:**

Es ist verpflichtend, mindestens einen zusätzlichen Baum innerhalb des Planungsgebiets zu pflanzen. Für die verbleibende Verpflichtung von 18 Bäumen kann die zuständige Partei entweder durch weitere Pflanzungen im Eingriffsbereich nachkommen oder – wie zuvor beschrieben – eine Ausgleichszahlung leisten

Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich ist **1** Ausgleichspflanzung zu realisieren (siehe nachfolgenden Punkt 8.6.2).

Außerhalb des Plangebietes sind im Minimum 19 Einzelbäume und im Maximum 25 Einzelbäume zu realisieren.

Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter Teil 1, Punkt 7.1 zu verwenden.

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.

Die Wuchshöhe der Bäume ist so zu wählen, dass sie die Höhe von 70,27 m somit eine Höhe von etwa 16 bis 20 m nicht überschreiten.

In der folgenden Abbildung sind zu rodende und zu erhaltende Bäume dargestellt. Die Rodungen sind durch Ersatz- und Ausgleichspflanzungen auszugleichen. Der Erhalt von Bäumen wird festgesetzt. Die Rodungen von Einzelbäumen, die nicht durch einen Biotoptyp erfasst sind, werden einzeln bilanziert.

Die Bilanzierung von Rodungen erfolgte vorsorglich; solange diese Bäume erhalten bleiben können, sollen sie im Bestand bleiben. Bei zwingendem Rodungsbedarf würde jedoch der Umfang an erforderlichen Ersatzpflanzungen bereits bilanziert sein.

Die Rodungen wurden vorsorglich bilanziert, um die Auswirkungen auf die Bäume zu bewerten. Sofern es nicht zwingend erforderlich ist und die Rodung der Bäume für betriebliche Ansiedlungen oder Erweiterungen erforderlich ist, sollte die Rodung möglichst vermieden werden. Für den begründeten Bedarfsfall wäre dann jedoch die Bilanzierung der Eingriffe auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Der Bestand / die Erhaltung vorhandener Bäume soll solange berücksichtigt bleiben, bis die Flächen mit Baumstandorten für eine gewerbliche und industrielle Ansiedlung erforderlich sind. Für diesen Fall wurden vorsorglich die Eingriffsumfänge in Anzahl an Bäumen bestimmt.

Die Zuordnung ist dabei auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zu Gunsten der Gebiete Gl 1 und Gl 2 vorzunehmen. Für das GE-Gebiet sind die Anpflanzungen bei Rodungen auf diesem durchzuführen. Dabei sind jeweils für die Eingriffsverursacher der Gebiete die angrenzenden Grünflächen zu nutzen oder ggf. andere geeignete Flächen auf den Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken.

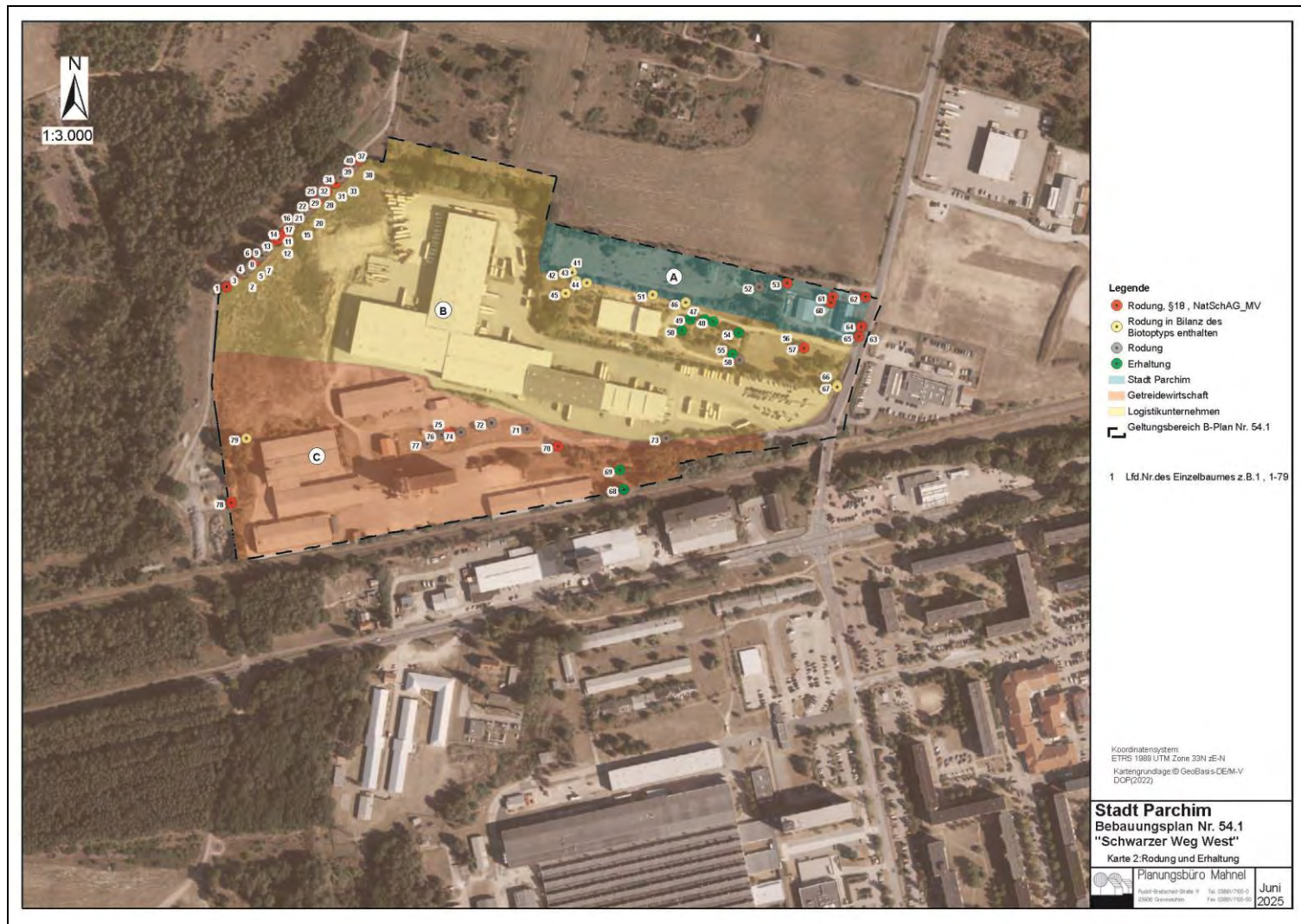


Abb. 35: Rodungen und Erhaltung von Gehölzen
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

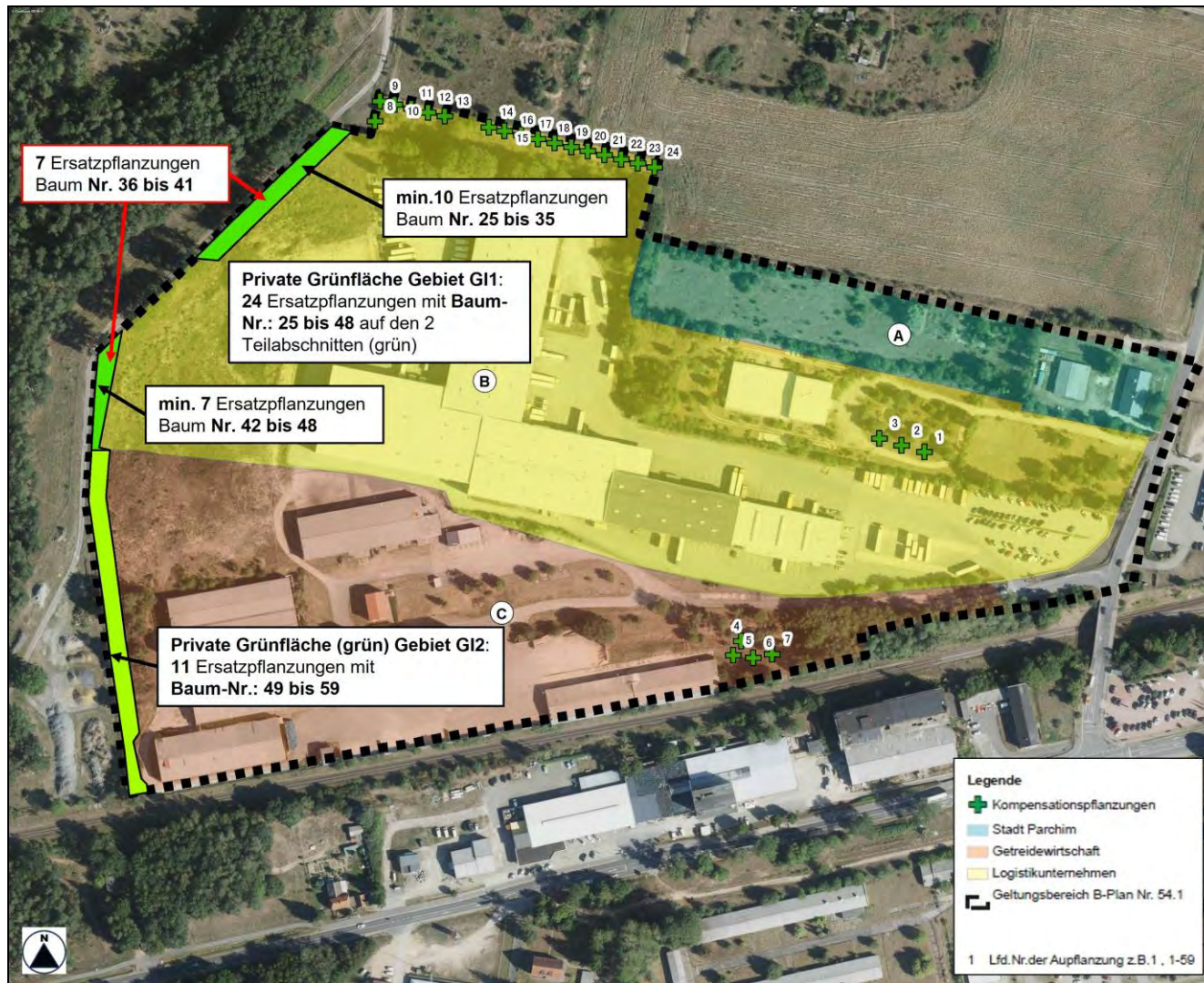


Abb. 36: Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

Wie in der Tabelle Tab. 18 dargestellt ist der Kronendurchmesser für einige nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume nicht aufgenommen worden und nicht vermessen worden. Daher wird auf die Darstellung des Wurzelschutzbereiches für diejenigen Bäume verzichtet, für die eine Rodung bilanziert werden. Der Wurzelschutzbereich für die zur Rodung vorgesehenen Bäume wird nicht dargestellt. Unabhängig davon ist der Erhalt der Bäume solange wie möglich vorgesehen.

Die Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten. Für den Fall der Rodung (Worst-Case-Szenarios) wurden die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume und die Einzelbäume im Plangebiet vorsorglich bilanziert. Weitere Bäume wurden als Erhaltungsbäume dargestellt. Für Erhaltungsbäume ist der Wurzelschutzbereich dargestellt. Für zwei der Erhaltungsbäume im östlichen Plangebiet wird noch ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich bilanziert. Der Eingriff wird gemäß Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen. Eine Bilanzierung der Eingriffe in den Wurzelschutzbereich gesetzlich geschützter Bäume ist daher nicht erforderlich, da die vollständige Entnahme der Gehölze durch die entsprechend geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert wird. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist eine generalisierte Darstellung des Wurzelbereiches im Nordwesten daher ausreichend. Der Wurzelschutzbereich/Wurzelbereich wird anhand einer generalisierten Linie, die die Gehölze im Nordwesten umgibt, in der folgenden Abbildung dargestellt.

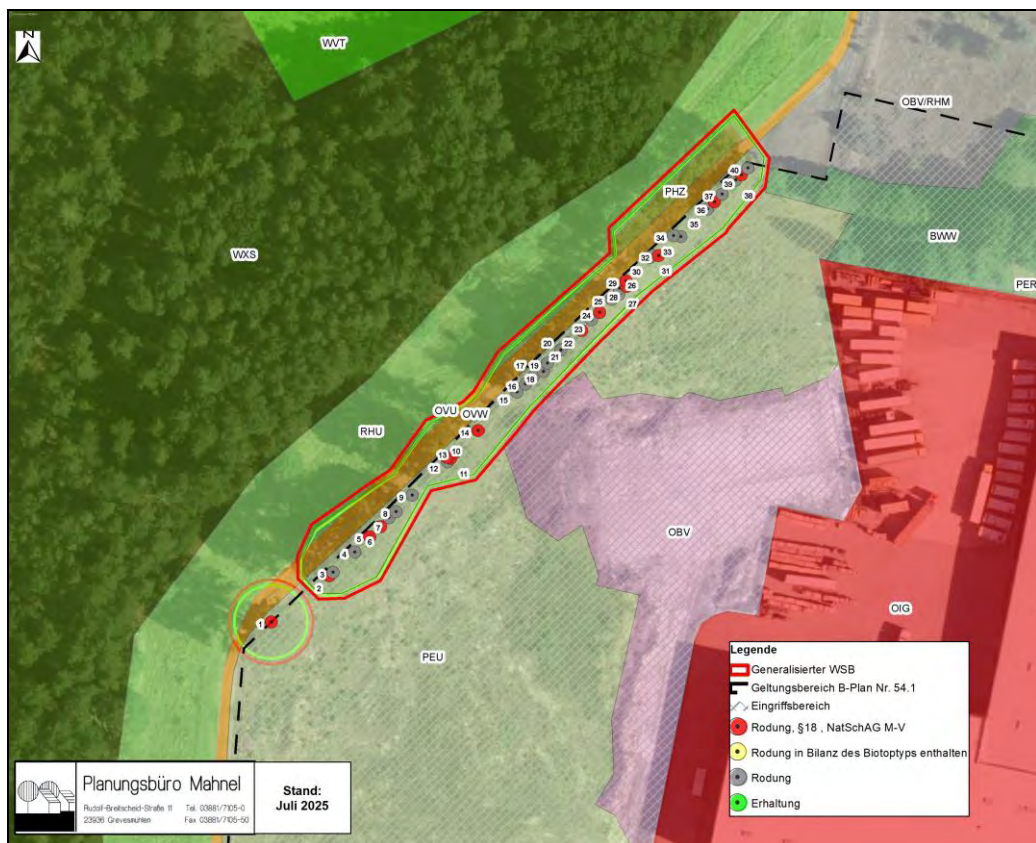


Abb. 37: Generalisierte Darstellung des Wurzelbereiches der zu rodenden Einzelbäume im NW (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Durch die generalisierte Darstellung wird auch aufgrund der Anzahl der gesetzlich geschützten Bäume der Übersichtlichkeit der Planzeichnung Rechnung getragen.

In der Karte „Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Störquellen“ im Maßstab 1:1000, die der Begründung beiliegt, sind die zu rodenden Einzelbäume, u. a. die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, dargestellt. Für die gesetzlich geschützten Bäume werden die Kronendurchmesser und im Falle der nordwestlich gelegenen Bäume die generalisierte Darstellung des Kronendurchmessers abgebildet. Für Bäume, bei denen Eingriffe in den Wurzelschutzbereich zu erwarten sind, wird der Wurzelschutzbereich dargestellt.

Für weitere Einzelbäume auf den flächigen Biotopen, die vorsorglich für den Fall des Worst Case (Rodung) bilanziert wurden, werden die Wurzelbereiche abgebildet.

Die Anpflanzung sind zu sichern. Ein konkreter Zeitpunkt der Anpflanzungen ist nicht unbedingt absehbar. Ziel ist es, die Bäume so lange wie möglich zu erhalten, auch wenn ein konkreter Zeitpunkt für Neuanpflanzungen noch unklar ist. Ein Hinweis zur Beschränkung der Höhe der anzupflanzenden Bäume auf 25 m ist in den Unterlagen laut unterer Naturschutzbehörde zu beachten. Die Luftfahrtbehörde M-V weist auf eine Beschränkung hinsichtlich der Höhe von Bäumen auf 25 m hin, da das Plangebiet im Umkreis von 4 km zum Flughafenbezugspunkt liegt. Die Gehölze sind zu pflegen und rechtzeitig vor Erreichen der maximalen Wuchshöhe zu kappen.

Innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen und natürlichen Lebensräumen innerhalb der Grenzen des GI 1-Gebietes, müssen 2 Bäume für die Berechnung des Wurzelschutzbereichs berücksichtigt werden.

8.6.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Eingriffe in die Wurzelbereiche von Bäumen werden gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 bewertet.

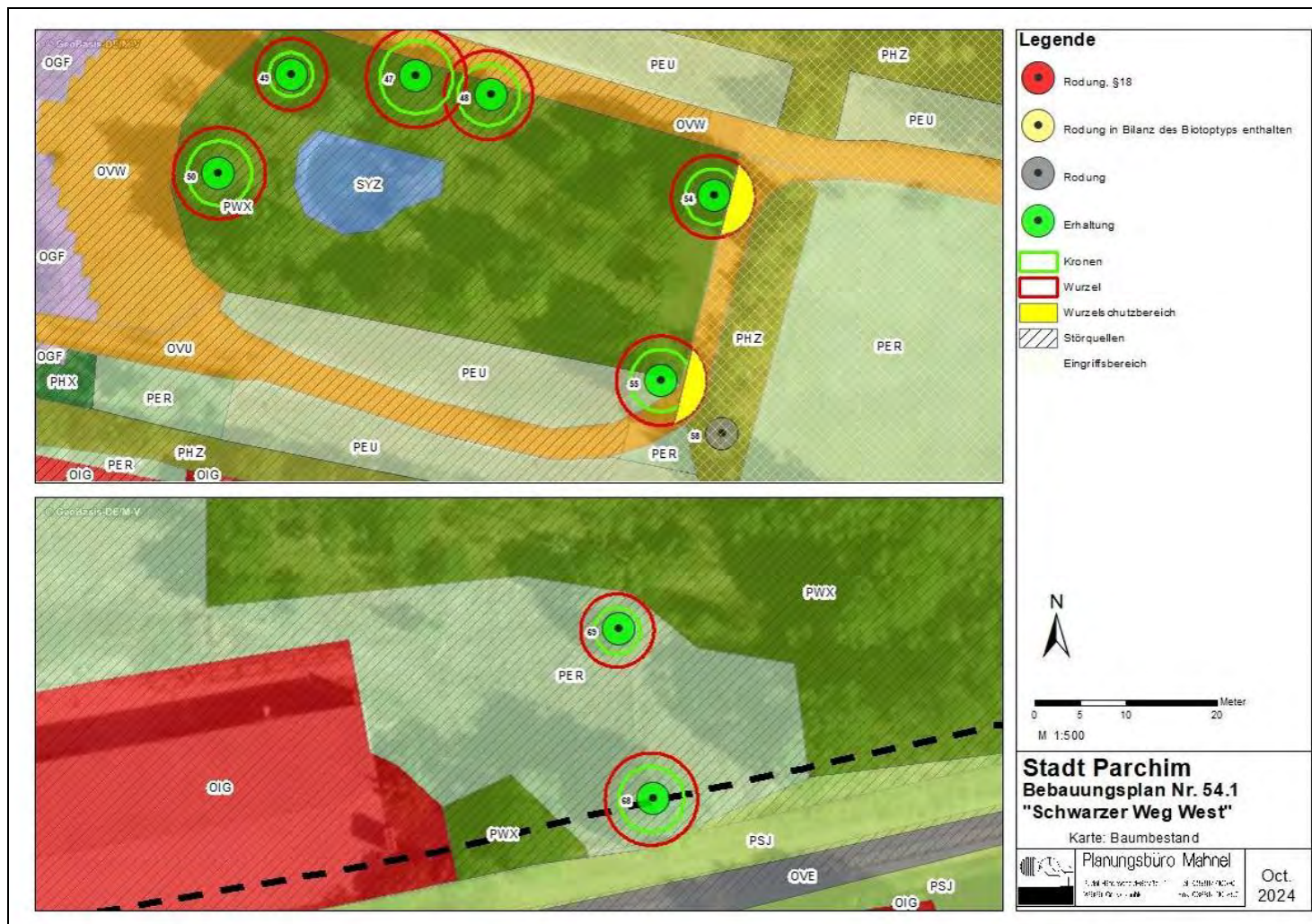
Nach Abschnitt 3.1.4 des Erlasses ist für jeden Verlust von 5 % des Wurzelsystems eine Kompensationsmaßnahme im Umfang von 0,1 Baum erforderlich. Das Ausmaß des Wurzelverlusts wird auf Grundlage der standortspezifischen Vermessung sowie des entsprechenden städtebaulichen Plans ermittelt. Die Wurzelschutzfläche wird aus dem tatsächlichen Kronendurchmesser (KD) zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,5 Metern berechnet, wie aus der Vermessung hervorgeht. Geplante Versiegelungsmaßnahmen (z.B. Pflasterungen oder Gebäudefundamente) werden bei der Berechnung der Beeinträchtigung der Wurzelzone berücksichtigt.

Die Kompensationsberechnung für Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Wie in dieser Tabelle dargestellt, ergibt sich durch den Eingriff in die Wurzelbereiche von zwei Bäumen, die sich im festgesetzten Erhaltungsbereich („Erhaltungsbereich“) rund um den See etwa im Zentrum des Plangebietes befinden, ein Kompensationsbedarf von 0,5 Bäumen. Dieser Wert wird auf einen ganzen Baum aufgerundet, um der Kompensationspflicht vollständig nachzukommen. Die Ersatzpflanzung kann in

der Nähe der betroffenen Fläche erfolgen oder alternativ durch eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg ersetzt werden.

Tab. 23: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelbereich

Baum Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Schutz nach §19 NatschAG M-V	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m ²]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m ²]	Anteil des Überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
54	Ahorn	0,2	62,832	-	6,00	63,61	7,99	12,56	0,25
55	Pappel	0,3	94,248	-	7,00	78,53	10,21	13,00	0,26
Gesamtsumme									0,51



9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Sofern die Stadt nicht selbst die Maßnahmen ausführt, werden Verträge mit den Verursachern oder Betroffenen geschlossen. Die entsprechend erforderlichen Maßnahmen sind darin zu regeln.

Ein Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen sind gemäß Bebauungsplan umzusetzen. Auf einen Erschließungsvertrag in diesem Zusammenhang verzichtet die Stadt Parchim. Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Bauleitplanung abschließend geregelt. Das anerkannte Ökokonto für externe Maßnahmen wird der unteren Naturschutzbehörde bekanntgegeben.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird. Die konkreten Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter werden in der Abschichtung der Bauleitplanung noch durch fachgutachterliche Stellungnahmen betrachtet und ergänzt. Die folgenden dargestellten Maßnahmen entsprechen den derzeitigen Erkenntnissen:

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
- Bei Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen. Bei Fällung der Hybridpappeln und anderer Bäume ist eine gutachterliche Bewertung des Baumbestandes bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse durchzuführen (Fledermäuse).
- Weiterhin sind 10 Fledermaus-Fassadenquartieren als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme festzusetzen. 10 Fledermausquartiere sind im Plangebiet ohne konkrete Festsetzung der Standorte an Fassaden anzubringen. Dies wird vertraglich festgehalten (Erschließungsvertrag mit Unternehmer). Der Hinweis ist zu berücksichtigen. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt. Eine Verortung der konkreten Standorte für die Fledermausquartiere erfolgt in der Satzung nicht. Die Regelung der Durchführung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Standorte sind der UNB entsprechend anzuzeigen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Fällung von Gehölzen (u.a. Hybrid-Pappeln) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Sollen die Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden, ist vorher eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände erforderlich (Fledermäuse, Brutvögel).

- Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den 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.
- Vorsorgemaßnahmen und/oder CEF-Maßnahmen in Bezug auf Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind nicht erforderlich.
- Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Der Artenschutz ist zu beachten und gilt unmittelbar.
- 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 zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und R SBB Ausgabe 2023 (Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen)³⁰. 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.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden für die zusätzlich zu überbauenden Flächen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ermittelt und festgelegt. Um die Anforderungen des Bauantragverfahrens zu berücksichtigen, wurde eine partielle Neuberechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und die Festlegungen entsprechend

³⁰ Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Richtlinie und DIN- Vorschrift) können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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.

angepasst.

- Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzregelungen durch die Veränderung von Gehölzpflanzungen wurden entsprechend festgelegt, die Kompensation für Eingriffe in den Gehölzbestand und den Wurzelschutzbereich ist entsprechend zu leisten
- 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.
- Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand darf nicht unterschritten werden.
- Zum Schutz für Insekten sind die neu zu errichtenden 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.
- Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des WBV „Mittlere Elde“ sind mit dem WBV abzustimmen.
- Geeignete Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung zur Verminderung der Auswirkung durch Bebauung und Versiegelung sind durchzuführen. Sofern eine Dachbegrünung nicht umsetzbar ist, ist eine Fassadenbegrünung gemäß den rechtlichen Anforderungen umzusetzen.

Die detaillierten Festsetzungen finden sich im Text, Teil B, der Begründung zum Entwurf.

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

- Für die Versiegelung und Überbauung der Fläche von 49.374,42 m² und dementsprechend einem Eingriffsflächenäquivalent von 24.687,21 m² EFÄ sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsflächen) auszugleichen. Unter Berücksichtigung der Änderungen entsprechend Vorgaben des Bauantragsverfahrens vergrößert sich das GI1-Gebiet um 948 m². Durch die Änderung sind zusätzlich 474 m² EFÄ zu kompensieren. Der multifunktionale Kompensationseingriff von insgesamt 87.365,59m² EFÄ ist auszugleichen, um die Versiegelung und Überbauung sowie die Biotopbeeinträchtigung bzw. die Biotopveränderung durch Funktionsverlust auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt im Stadtgebiet. Die Ausgleichsflächen werden den Eingriffsflächen zugeordnet. In der Eingriffs-/Ausgleichermittlung wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.
- Die erforderlichen KFÄ sind auszugleichen. Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 87.365,59 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim kompensiert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind proportional den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen. Der multifunktionale Kompensationsbedarf von 87.365,59 m² KfÄ kann vollständig über das städtische Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“ abgedeckt werden. Eine Kompensationsleistung von 3.898,30 m² KfÄ wird durch interne Kompensationsmaßnahmen erbracht. Daher sind durch die externen Maßnahmen 83.467,29 m² KfÄ zu kompensieren. und werden durch das Ökokonto der Stadt Parchim gesichert. Eine Abbuchung der Ökopunkte erfolgt nach Inkrafttreten der Bauleitplanung durch die Stadt Parchim.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Die Bodenfunktionen der nur temporär in Anspruch genommenen Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederherzustellen. Die behördlichen Auflagen sind einzuhalten und Hinweise zu berücksichtigen.
- 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.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase, sind die Vorgaben zur Oberflächenwasserbeseitigung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes und der Stadtwerke zu beachten. Die Auflagen der Unteren Wasserbehörde zum Grundwasserschutz sind einzuhalten und die Hinweise zu berücksichtigen.
- 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.
- Unbeschichtete Kupfer-, zink- oder bleigedachte Metalldachflächen sind unzulässig.

Maßnahmen zum Schutzgut Luft/Klima

- Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sind 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. Sofern eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist oder die Dachneigung größer als 15 Grad ist, ist eine Fassadenbegrünung gemäß 2.3 Fassadenbegrünung umzusetzen.

- Für den Schutz des Klimas sind regenerative Energien einzusetzen, wie z. B. Photovoltaik-Anlagen auf unbegrüntem Dachflächen.
- Die Möglichkeiten für die Ansiedlungen und Einrichtungen regenerativer Energie sind zu maximieren.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Die Aufnahme und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Strukturen im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.
- Die Zielsetzung besteht in einer geordneten Siedlungsentwicklung.
- Durch die Erhaltung des Teichs und von Gehölzbeständen sowie der Festsetzung von Grünflächen und Neuanpflanzungen wird eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild erzielt. Die Begrünung von Gebäuden verbessert die Wirkung auf das Landschaftsbild zusätzlich.
- Eine Blendwirkung der eingesetzten Photovoltaik-Module für die Umgebung ist auszuschließen.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke gemäß 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 nicht überschritten werden.
- Eine Blendwirkung der eingesetzten Photovoltaik-Module für die Umgebung ist auszuschließen.
- Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bewertete Gesamtauschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018-01³¹ Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung
 - $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
 - mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
 - mit $K_{Raumart}$ = 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; 2018-01³² Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische

³¹ Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

³² Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-2: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

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).
- Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist eine detaillierte Bewertung und Einteilung des Vorhabenbereiches als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) vorzunehmen.
- Gehen von bestehenden Anpflanzungen gemäß Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit aus, sind diese entsprechend anzupassen oder zu beseitigen. Anforderungen an den Sicherheitsabstand der Bepflanzungen zur Gleisanlage und den Maßnahmen zu dessen Gewährleistung sind zu beachten.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Sollte es bei der Realisierung der Planung oder nach Umsetzung des Bauvorhabens und der Maßnahmen Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen. Diese Maßnahmen kommen dann zur Anwendung, wenn unvorhergesehene Wirkungen eintreten.

Die Festsetzungen sind im Text, Teil B, detailliert ausgeführt. Es wird hiermit darauf verwiesen.

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden für die zusätzlich zu überbauenden Flächen ermittelt und festgelegt. Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzregelungen durch Veränderung von Gehölzpflanzungen werden entsprechend vorbereitet (westlicher Plangeltungsbereich).

Für die Begrünung der Grundstücksfreiflächen sollen Flächen unversiegelt belassen werden und durch Anpflanzungen oder Ansaat begrünt werden. Für Ersatzpflanzungen und Neuanpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Kompensationsumfang für Eingriffe in den Baumbestand ist unter Punkt 8.6 des Umweltberichtes detailliert betrachtet und dargestellt worden. Es wird hiermit darauf verwiesen.

Die größeren Freiflächen im Bereich der öffentlichen Einrichtung der Alternativen Jugend e. V., die als private Grünflächen geplant werden, sollen als lokale Ausgleichsflächen genutzt werden, sofern keine weitere Verdichtung erfolgt.

Die zu begrünenden Freiflächen können für die Rückhaltung bzw. Versickerung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden.

Es gilt ein Erhaltungsgebot für die entsprechend festgesetzten Gehölze.

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. Die Luftfahrtbehörde M-V weist auf eine Beschränkung hinsichtlich der Höhe von Bäumen auf 25 m hin, da das Plangebiet im Umkreis von 4 km zum Flughafenbezugspunkt liegt. Die Gehölze sind zu pflegen und rechtzeitig vor Erreichen der maximalen Wuchshöhe zu kappen.

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von insgesamt 87.365,59 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 87.365,59 m² KfÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim erbracht und 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. Für die Maßnahmenfläche B, Teilfläche Flurstück 88, Flur 19, Gemarkung Parchim kam es nie zur Aufforstung. Die Fläche kann daher als externe Maßnahme nicht genutzt werden. Eine Kompensationsleistung von 3.898,30 m² KfÄ wird durch interne Kompensationsmaßnahmen erbracht. Durch die externen Maßnahmen sind somit 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:

$$\text{EFÄ} = \text{KfÄ} = 87.365,59 \text{ m}^2$$

- Interne Kompensationsmaßnahmen: KM1 und KM2 = 3.473,30 + 425,00 m²
somit 3.898,30 m² KfÄ = 3.898,30 m²
- Externe Maßnahme = 83.467,29 m²

Mit der Umsetzung der internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. der Inanspruchnahme des Ökokontos wird der Ausgleich gesichert.

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.

Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde“ sind mit dem WBV abzustimmen.

Die Flächen für den Ausgleich sind grundbuchrechtlich mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung jeglicher Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt der Ausgleichsflächen für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen gesichert worden. Dies ist Bestandteil der Ökokontomaßnahme und war Voraussetzung für die Anerkennung der Maßnahme.



Abb. 39: 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), Quelle BHF, mit eigener Bearbeitung)

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

10.1 **Flächenausweisung**

Es handelt sich hier um eine Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Parchim West. Die Fortentwicklung des Standortes ist geeignet, die Leistungsfähigkeit der Stadt zu stärken. Aufgrund der Lagegunst sind Ansiedlungen hier ausdrücklich erwünscht. Alternative Flächenangebote werden nicht betrachtet, zumal die betrachteten Flächen dem Gesamtkonzept zur Industrie- und Gewerbeansiedlung in der Stadt Parchim entsprechen. Veränderte innere Erschließungskonzepte werden für den Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die vorhandenen Betriebe verfügen über große Grundstücksflächen, deren Erschließung (Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgungsanlagen) intern geregelt wird. Ein gesondertes Erschließungsnetz an öffentlichen oder auch an privaten Straßen ist nicht erforderlich.

10.2 **Trassenführung für die Ortsumgehung**

Für die geplante Ortsumgehung der B191 gibt es verschiedene Varianten zum Verlauf der Trasse. Es liegt eine Scopingunterlage zur Ortsumgehung B191 Parchim vom 20. August 2021 vor. Laut Unterlage wurden bereits mehrere Varianten der Trassenführung für die Ortsumgehung im Jahre 2012 untersucht. Die Untersuchungen wurden mit Variante 1 als vorzuziehende Variante abgeschlossen (siehe folgende Abbildung).



Abb. 40: Auszug aus der Scoping-Unterlage, geprüfte Varianten 2012 (Dreiviertellösungen)
(Quelle: Straßenbauamt Schwerin: B191 OU Parchim, Unterlage zur Festlegung des Untersuchungsrahmens gemäß § 15 UVPG, Stand: 20. August 2021) mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

10.3 Korridor für den geplanten Verlauf der Ortsumgehung

Mit aktuellem Kenntnisstand soll die Variante der geplanten Ortsumgehung so dargestellt werden, dass sie außerhalb der gewerblichen Flächen der Teilbereiche TB1 und TB2 der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft. Somit würde sich auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54.1 verlaufen.

Teile des Untersuchungsbereichs (Korridor für möglichen Trassenverlauf) überstreichen die gewerblichen Bauflächen der Teilbereiche 1 und 2. Der Korridor für den geplanten Verlauf für die Ortsumgehung hat keinen Normcharakter.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen wurden zusätzlich noch Fachgutachten vorgelegt; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen. Im Verfahren wurden die jeweils aktuellen Arbeitsstände der vorliegenden Gutachten berücksichtigt und genutzt. Die vorliegenden Gutachten werden noch jeweils schutzgebietsbezogen zugeordnet. Einzelne Gutachten sind für mehrere Schutzgüter beachtlich.

Schutzgut Mensch

Die Grundlage für die Aussagen zum Schallschutz ist die schalltechnische Untersuchung für das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54.1 und erfolgte durch Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, mit dem Gutachten Nr. 048P9 G1, Erstellungsdatum, Stand 23.10.2024; überarbeitet m. Stand 19.11.2024; überarbeitet m. Stand 23.04.2025.

Gutachten Nr. 048P9 G1 Revision 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, Erstellungsdatum 28.04.2025.

Für die Präzisierung der Immissionsorte wurde unter anderem das Gutachten Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim; TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg, 18.02.2011 herangezogen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand Oktober 2024. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen.

Schutzgut Boden/Wasser und Schutzgut Luft

Weitere Gutachten werden nach fachlichem Erfordernis gefertigt. Hierzu zählen insbesondere Nachweise zu Anforderungen für zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers oder weitergehende Untersuchungen.

Für das Grundstück des Logistikunternehmens liegt ein Bodengutachten für einen umgrenzten Bereich vor: Bodengutachten Gründungsempfehlung, BV 25 / 2008 Neubau Logistikhalle, Schwarzer Weg 6 in 19370 Parchim; Ingenieurbüro Rudolf Schulze, OT Raisdorf, Doberkamp 17, 24223 Schwentinental, 17. März, 2008.

Für das Schutzgut Wasser/Boden liegen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

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

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

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

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zum vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und

Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bestimmten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Stadt in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920³³ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) Ausgabe 2023 und die Hinweise zur Artenschutzprüfung H (Art).

Nach Realisierung potenzieller Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Stadt Parchim in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 5 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Sollten die beabsichtigten Maßnahmen wider Erwarten nicht greifen, sind zunächst andere geeignete Maßnahmen auf den Flächen vorzusehen. Sofern dies auf den Flächen nicht funktioniert, sind ggfs. andere Flächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden oder deren Verfügbarkeit vorbereitet wird, zu nutzen.

Schutzgut Boden/ Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes und des Gewässerschutzes durch die Stadt

³³ Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Richtlinie und DIN- Vorschrift) können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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

Parchim in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde.

Schutzgut Klima/ Luft

Bei unvorhersehbaren Auswirkungen durch erhöhte Geruchs- und Staubemissionen sind geeignete Maßnahmen zu deren Verringerung vorzusehen. Kommt es zu unvorhergesehenen erhöhten Emissionen, so sind Maßnahmen zu prüfen, um die Beeinträchtigungen zu verringern. Das kann ggfs. durch verbesserte Ausrüstung der technischen Anlagen, bspw. Filteranlagen, erreicht werden.

Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Geeignete landschaftsbildverbessernde Maßnahmen sind noch zu betrachten und zu ergänzen. Eine Störung der vorhandenen Strukturen durch Überhöhung von zukünftigen Bebauungen soll vermieden werden. Die vorhandenen Strukturen des umliegenden Gewerbegebietes sind aufzunehmen und weiterzuführen. Der abschirmende Wald und die natürliche Struktur der Gehölze soll ebenfalls erhalten bleiben oder durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Durch umsäumende Anpflanzungen ist eine Auswirkung auf den umliegenden Landschaftsraum kaum zu erwarten.

Weitere geeignete landschaftsbildverbessernde Maßnahmen sind im Bedarfsfall zu ergänzen und zu überwachen.

Schutzgut Mensch

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an den Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018-01³⁴ 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 4109³⁵ geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Die Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu überwachen.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Sollte es bei der Realisierung der Planung oder nach Umsetzung des Bauvorhabens und der Maßnahmen Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren

³⁴ Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-2: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

³⁵ Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Kompensation vorzunehmen. Diese Maßnahmen kommen dann zur Anwendung, wenn unvorhergesehene Wirkungen eintreten.

Die Festsetzungen sind im Text, Teil B, detailliert ausgeführt. Es wird hiermit darauf verwiesen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Hinsichtlich der zukünftigen Wirkungen von zulässigen Nutzungen in den beiden Teilbereichen ist davon auszugehen, dass die natürlichen Habitate von artenschutzrelevanten Tierartengruppen bereits durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt sind.

Erfassungen und Kartierungen wurden gemäß den üblichen Methodenstandards (insbesondere Hinweise zur Eingriffsregelung HzE 2018) durchgeführt.

Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt. Sie sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. CEF- sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten und unbebauten/ unversiegelten Flächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und unter Beachtung der auf den Grundstücken zu erwartenden Anpflanzungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 54.1 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu vermeiden, weil die Umsetzung der Planung eine Flächeninanspruchnahme zur Folge hat. Die Inanspruchnahme von Flächen wird insgesamt nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche haben. Allerdings werden bereits vorhandene gewerbliche Bauflächen arrondiert und in geringem Maße erweitert. Geeignete Kompensationsmaßnahmen wurden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Realnutzung weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan (Waldflächen überwiegend) ab. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird die Realnutzung für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Grunde gelegt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim.

Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden, weil die Umsetzung der Planung Bodenversiegelungen zur Folge hat. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch

die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Der Eingriff in das Schutzgut wird als erheblich eingestuft. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Hier wurden die Eingriffe in Biotope und Versiegelungen berücksichtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Grundwasserneubildung ist im Vorhabengebiet durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die anthropogene Überformung im westlichen Bereich bereits beeinträchtigt. Für die Grundwasserneubildung hat der Boden im Plangeltungsbereich eine allgemeine Bedeutung.

Die Versiegelungen und die damit verbundene Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung wirkt sich mäßig erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Bei Nutzungsänderung der Flächen ist die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Die gedrosselte Ableitung wird anhand von Sickermulden und Versickerungsbecken sichergestellt. Für zukünftig bebaute und unbebaute Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert. Im Rahmen der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob die Anforderungen an wassergefährdende Stoffe und Anlagen hinreichend berücksichtigt sind.

Beim potenziellen Umgang/ Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen gilt es in Planung und Betrieb die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke zu beachten und umzusetzen.

Bei Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen als Bestand und der Umsetzung entsprechender geeigneter Konzepte für die Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Sicherstellung der schadlosen Versickerung auf den Grundstücken ist von einer gering erheblichen Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit der Umsetzung der Planung werden unversiegelte Flächen für die Überbauung und somit Versiegelung vorbereitet. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine signifikanten Veränderungen auf regional-klimatischer Ebene. Durch die lokal begrenzten Versiegelungen sind nur Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Erhalt von Gehölzen und dem Teich, sowie festgesetzte Pflanzungen im nördlichen Plangebiet wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/ Luft aus.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Mit derzeitigem Kenntnisstand wird insgesamt die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unerheblich eingeschätzt. Bereits vorhandene Strukturen der vorhandenen Gewerbeflächen werden aufgenommen und weiterentwickelt. Der Wald als abschirmende Struktur bleibt erhalten. Landschaftsbildprägende

Elemente wie Bäume gilt es zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Es werden keine Kernbereiche landschaftlicher Freiräume durch die Umwandlung der Teilflächen zu gewerblichen Bauflächen zerschnitten, bereits vorhandene Strukturen werden aufgenommen und weiterentwickelt.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Maßnahmen für das Schutzgut Mensch sind der Lärmschutz und der Schutz vor Gerüchen und Stäuben. Entsprechend schalltechnischem Gutachten werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Schutz vor Beeinträchtigungen durch Gerüche und Stäube wird im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Vorkehrungen zum Schutz von Lichtemissionen/-immissionen aus den Industrie- und Gewerbegebieten und den Verkehrswegen werden getroffen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird eine detaillierte Bewertung und Einteilung des Vorhabenbereiches als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) vorgenommen. Die Erweiterungsfläche für das Logistikunternehmen auf den Flächen des ehemaligen „Bildungsträgers“ wird als Gewerbegebiet in Nachbarschaft zum Jugendzentrum festgesetzt. Die Emissionen durch Gerüche und Stäube durch das geplante Vorhaben sind als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Baudenkmale und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale.

Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch entsprechende Überwachung zu erfassen und sicherzustellen. Die Vorbereitung des Standortes für die Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbeansiedlung und die Entwicklung der geplanten Verkehrsstrasse außerhalb der gewerblichen Flächen des Plangebietes erfüllt die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Parchim.

Die Festsetzungen sind im Text, Teil B, detailliert ausgeführt. Es wird hiermit darauf verwiesen.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 3.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 3.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen:

Im Verfahren wurden die jeweils aktuellen Arbeitsstände der vorliegenden Gutachten berücksichtigt und genutzt.

- Gutachten Nr. 048P9 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, Stand: 23.10.2024.
- Gutachten Nr. 048P9 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, Stand: 19.11.2024
- Gutachten Nr. 048P9 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, Stand: 23.04.2025.
- Gutachten Nr. 048P9 G1 Revision 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim; Werner GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Heerstraße 24 – 26, 14052 Berlin, Erstellungsdatum 28.04.2025.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ i.V. mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Landkreis Ludwigslust-Parchim); Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 21.10.2024.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ der Stadt Parchim; TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg, 18.02.2011.
- Bodengutachten Gründungsempfehlung, BV 25 / 2008 Neubau einer Logistikhalle, Schwarzer Weg 6 in 19370 Parchim; Ingenieurbüro Rudolf Schulze, OT Raisdorf, Doberkamp 17, 24223 Schwentinental, 17. März, 2008.

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- MLUV - Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift vom 15.10.2007.
- Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Jahresbericht zur Luftgüte 2023, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2024, Heft 1, Güstrow.
- Jahresbericht zur Luftgüte 2024 Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt,

Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2025, Heft 1, Güstrow.

- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/, Zugriff 2023, 2024, 2025.
- GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern, www.geoportal-mv.de/portal/, Zugriff 2023, 2024, 2025.
- Vermessung, Bebauungsplan Nr. 54.1 "Schwarzer Weg West", Entwurfsvermessung 30.11.2023; Thomas Harnisch, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Schwerin.

Gesetze, Verordnungen, Normen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie das dazugehörige Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 2023-07.
- DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.
- DIN 4109-2. Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018.
- DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“.1999-06.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 2019).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom

17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 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).
 - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).
 - Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 805), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.02.2025 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790 - 2 - 30).
 - Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 2023/966 vom 15. Mai 2023).
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).
 - Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530)

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim für das Gebiet „Schwarzer Weg West“ im Zusammenhang mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim wurde am 22.05.26 für das Verfahren bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 der Stadt Parchim entspricht den Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim bzw. ist aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, entwickelt.

Parchim, den 17.06.26



.....
Dirk Flörke
Bürgermeister
der Stadt Parchim



2. Arbeitsvermerke

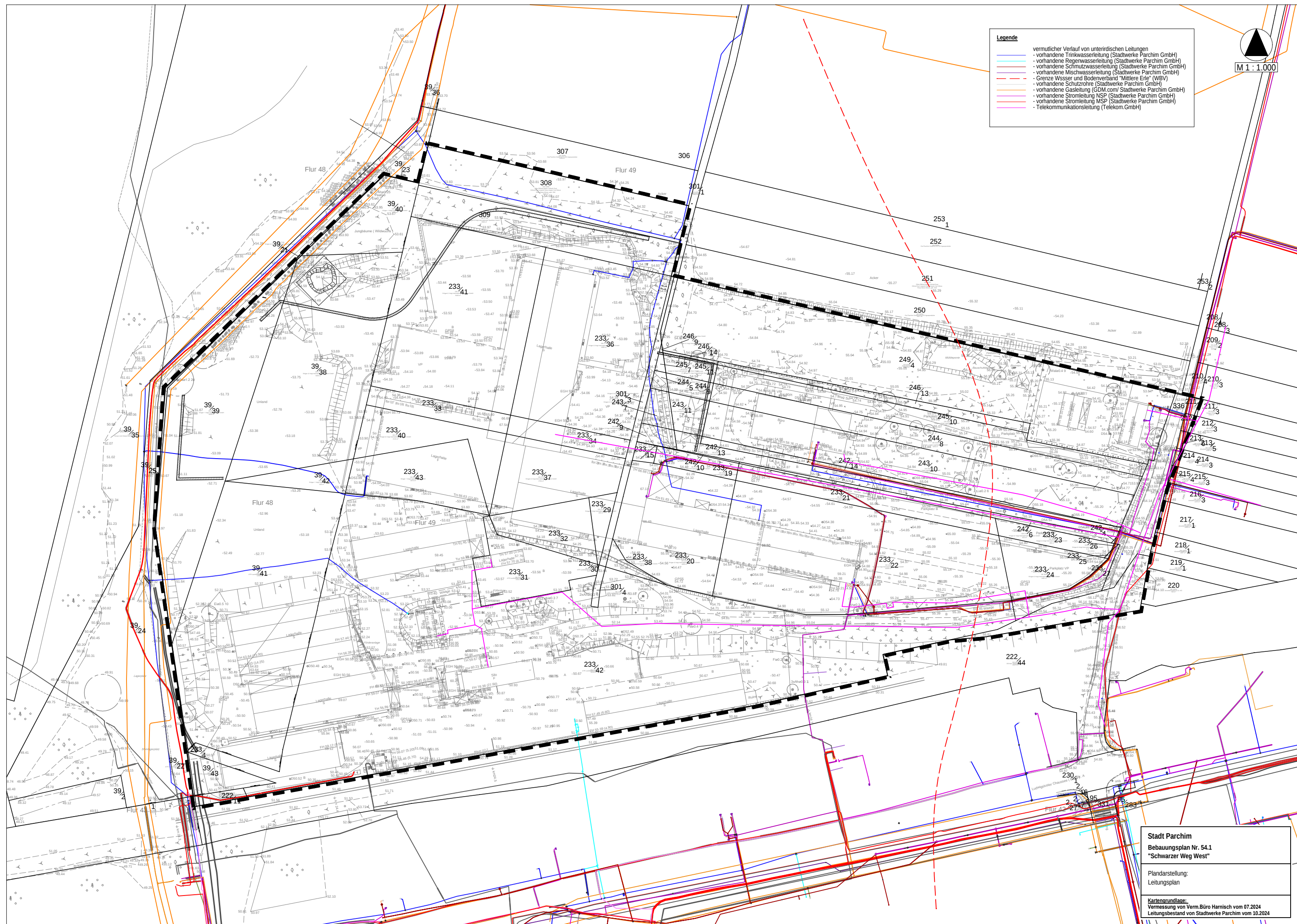
Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Parchim durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

TEIL 4 Anlagen

Als Anlage zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 werden der Verfahrensdokumentation als selbstständige Bestandteile beigelegt:

- Leitungsplan für die Medien innerhalb des Plangebietes, farbig
- Biotoptypenkarte für das Plangebiet





Legende

- BLM - Mesophiles Laubgebüsch
- TMS/BLM (50%/50%)
- ACS - Sandacker
- BHB - Baumhecke
- BLM - Mesophiles Laubgebüsch
- BWW - Windschutzpflanzung
- OBV - Brache der Verkehrs- und Industrieflächen
- OBV50%RH50%
- ODE - Einzelgehöft
- OEL - Lockeres Einzelhausgebiet
- OGF - Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
- OGP - Neubaugebiet in Plattenbauweise
- OIG - Gewerbegebiet
- OIT - Tankstelle außerhalb geschlossener Gewerbegebiete
- OSD - Müll- und Bauschuttdeponie
- OSK - Kläranlage
- OSM - Kleiner Müll- und Schutzplatz (Lagerplatz)
- OSS - Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg
- OVE - Bahn / Gleisanlage
- OVL - Straße
- OVP - Parkplatz, versiegelte Freifläche
- OVU - Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVW - Wirtschaftsweg, versiegelt
- PER - Artenarmer Zierrasen
- PEU - Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- PHX - Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten
- PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- PKR - Strukturreiche ältere Gartenanlage
- PPR - Strukturreiche, ältere Parkanlage
- PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PZS - Sonstige Sport- und Freizeitanlagen
- RHM - Mesophilie Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHU - Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- SYW - Wasserspeicher technisch verbaut
- SYZ - Zierteich
- TMS/BLM (80%/20%)
- WKZ - Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte
- WLK - Vegetationsarmer Kahlschlag
- WLT - Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte
- WVT - Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte
- WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
- Kronen
- Wurzeln
- Wurzelschutzbereich
- Rodung, §18 NatSchAG M-V
- Rodung in Bilanz des Biototyps enthalten
- Rodung
- Erhaltung
- Eingriffsbereich
- Störquellen

Koordinatensystem:
ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V

Stadt Parchim
Bebauungsplan Nr. 54.1
"Schwarzer Weg West"
Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich,
und Störquellen

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Dreitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Stand:
Juli
2025