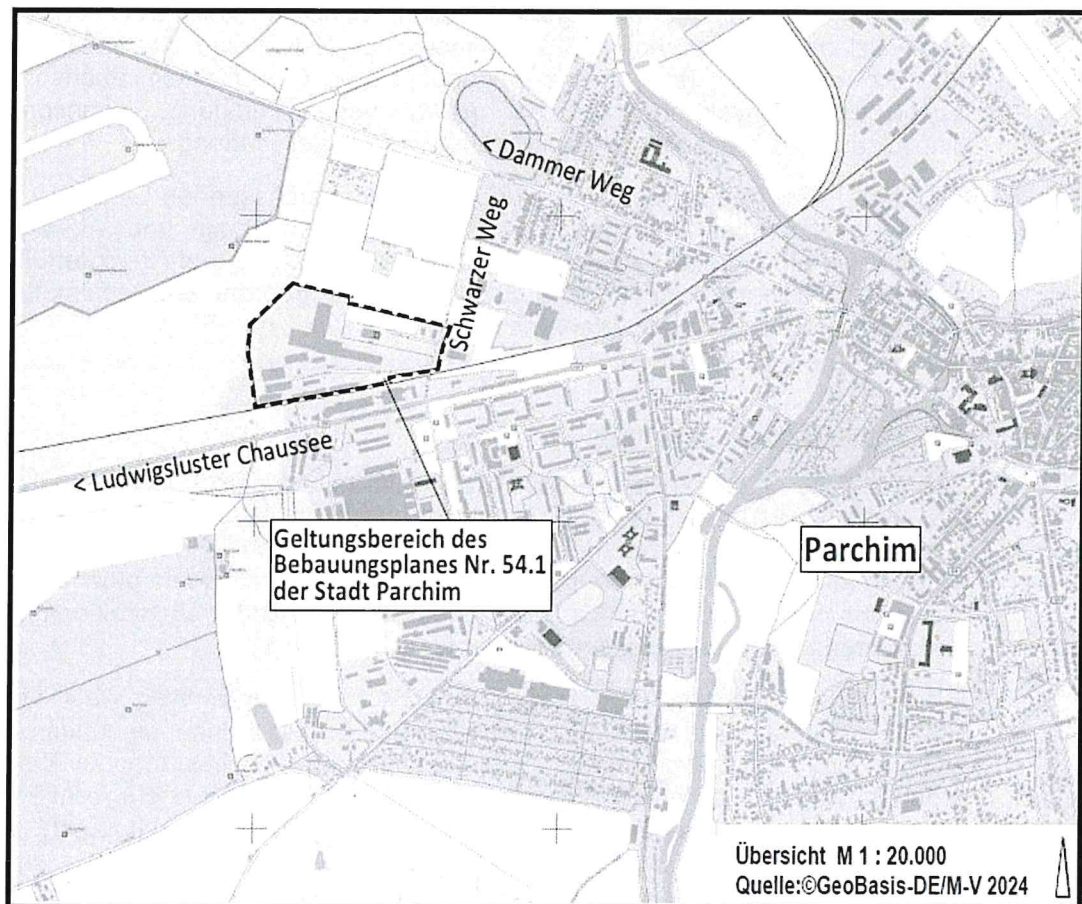


Stadt Parchim

Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim ist gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese hat darzulegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden sind.

Die zusammenfassende Erklärung ersetzt weder die Begründung noch den Umweltbericht oder die Abwägungstabellen, sondern stellt eine eigenständige, nachvollziehbare Dokumentation der planerischen Entscheidungsprozesse der Stadt dar. Sie dient der Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit ebenso wie der rechtlichen Nachvollziehbarkeit der Abwägungsentscheidung, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche gerichtliche Überprüfung der Planung.

Die Stadt Parchim dokumentiert mit dieser zusammenfassenden Erklärung, dass sie die ihr obliegenden Pflichten zur Ermittlung, Bewertung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB umfassend erfüllt hat und dass die getroffene Planung das Ergebnis eines geordneten, rechtmäßigen und sachgerechten Bauleitplanverfahrens ist.

Anlass und Ziel der Planung

Der westliche Stadtrand der Stadt Parchim ist seit langem durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt. In diesem Bereich bestehen mehrere Betriebe (Logistiker, Landhandelsbetrieb) deren planungsrechtliche Situation in der Vergangenheit teilweise durch überlagernde Nutzungsansprüche, fehlende Steuerungsmöglichkeiten sowie durch das Nebeneinander verschiedener Schutz- und Nutzungsinteressen gekennzeichnet war.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ verfolgt die Stadt Parchim das Ziel, diesen Bereich städtebaulich zu ordnen, planungsrechtlich zu sichern und langfristige Entwicklungsperspektiven für bestehende Betriebe zu eröffnen. Zugleich sollen Nutzungskonflikte im Verhältnis zu angrenzenden oder im weiteren Umfeld liegenden schutzbedürftigen Nutzungen sachgerecht bewältigt werden.

Die Planung erfolgt zur Regelung des Bestandes und für Teile als Angebotsbebauungsplan. Die Planung dient der Schaffung von Voraussetzungen für die Erweiterung vorhandener Betriebe. Konkrete Einzelvorhaben sind nicht Gegenstand der Planung. Vielmehr schafft die Stadt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einen verbindlichen Rahmen, innerhalb dessen die zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Anforderungen des Umwelt- und Immissionsschutzes realisiert werden können.

Die Stadt misst der Sicherung und Weiterentwicklung eines funktionsfähigen Gewerbe- und Industriestandortes im Stadtgebiet ein erhebliches Gewicht bei. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes sowie der Bedeutung für Arbeitsplätze und wirtschaftliche Entwicklung hält die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans für erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt, zumal es sich um Möglichkeiten für die Erweiterung vorhandener und etablierter Betriebe der Stadt Parchim handelt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dokumentiert worden. Der Umweltbericht stellt die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen dar und bewertet diese unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen waren neben der Bestandsaufnahme insbesondere die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sowie die herangezogenen Fachgutachten, unter anderem zu den Themen Immissionsschutz, Wasserwirtschaft und Artenschutz. Die Stadt hat die fachgutachterlichen Aussagen in ihre planerische Abwägung eingestellt und ist ihnen dort gefolgt, wo sie als tragfähige Entscheidungsgrundlage geeignet waren.

Die im Umweltbericht ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch festgesetzte oder rechtlich gesicherte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Stadt kommt im Rahmen der Gesamtbetrachtung zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen, nicht ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Weise die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden und welche Abwägungsentscheidungen die Stadt jeweils getroffen hat.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden Flächen überplant, die bisher bereits gewerblich und industriell genutzt werden (Logistiker und Landhandelsbetrieb) oder die bislang teilweise unbebaut oder nur gering versiegelt waren. Damit gehen Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen sowie potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen einher. Die Stadt war daher gehalten, Umfang und Intensität dieser Eingriffe fachlich zu ermitteln und zu bewerten.

Im Umweltbericht wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt untersucht. Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der insbesondere prüft, ob Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden können.

Die gutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die erforderlichen Maßnahmen sind fachlich konkret benannt worden und werden entweder durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert oder im Rahmen der Umsetzung verbindlich berücksichtigt.

Die Stadt durfte diese fachgutachterliche Einschätzung ihrer Abwägung zugrunde legen. Sie misst den Belangen des Artenschutzes ein hohes Gewicht bei, sieht jedoch aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen keine zwingenden Hindernisse für die Umsetzung der Planung. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Schutzgut Boden und Fläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ werden Flächen, die bereits bebaut und gewerblich genutzt werden, planungsechtlich geregelt und Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt, die bislang überwiegend unversiegelt oder nur geringfügig versiegelt waren. Hierdurch kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Boden sowie zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Diese Eingriffe sind im Rahmen der Umweltprüfung umfassend ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt worden.

Der Boden übernimmt vielfältige natürliche Funktionen, insbesondere als Lebensraum für Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie als Filter-, Puffer- und Speichermedium für Wasser und Stoffe. Durch die geplante Versiegelung gehen diese Funktionen teilweise verloren. Darüber hinaus sind im Zuge der Erschließung Bodenbewegungen in Form von Bodenab- und -aufträgen erforderlich, die zu weiteren Veränderungen des natürlichen Bodengefüges führen können.

Der Umweltbericht stellt diese Eingriffe als erheblich dar. Die Stadt erkennt ausdrücklich an, dass mit der Planung dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden sind. Diese Bewertung wurde von der Stadt in der Abwägung nicht relativiert oder in Zweifel gezogen, sondern als gewichtiger Belang eingestellt.

Gleichzeitig war zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Teil des Plangebietes bereits seit langer Zeit durch gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgeprägt ist und keinen naturnahen, ungestörten Bodenbereich darstellt. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden erfolgt daher nicht in einem ökologisch sensiblen Freiraum, sondern innerhalb eines bereits anthropogen geprägten Bereiches. Die Stadt hat diesen Umstand bei der Gewichtung der Belange berücksichtigt.

Zur Minderung der Eingriffe werden Maßnahmen zur fachgerechten Behandlung des Oberbodens vorgesehen. Der abgetragene Boden ist getrennt zu lagern und einer sachgerechten Wiederverwendung zuzuführen. Darüber hinaus werden die versiegelbaren Flächen durch Festsetzungen begrenzt, um die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die im Umweltbericht ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung vollständig kompensiert. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind entweder innerhalb des Plangebietes oder über externe, rechtlich gesicherte Maßnahmen erbracht. Ein Ausgleichsdefizit verbleibt nicht.

In der Abwägung kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Belange des Bodenschutzes trotz ihrer hohen Bedeutung hinter den Belangen der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes zurücktreten können. Ausschlaggebend hierfür sind die bestehende Vorprägung des Gebietes, die Begrenzung der Eingriffe auf das notwendige Maß sowie die vollständige Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser

Schmutzwasserbeseitigung

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser waren im Rahmen der Planaufstellung insbesondere die Belange der Schmutzwasserbeseitigung sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu betrachten. Die Stadt hat beide Aspekte

getrennt voneinander geprüft und bewertet, da ihnen jeweils unterschiedliche fachliche und rechtliche Anforderungen zugrunde liegen.

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet ist über die vorhandene technische Infrastruktur grundsätzlich möglich. Die bestehenden Entsorgungsanlagen weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, sodass der Anschluss zusätzlicher gewerblicher Nutzungen dem Grunde nach gesichert ist. Die Stadt durfte daher davon ausgehen, dass eine ordnungsgemäße und umweltgerechte Schmutzwasserentsorgung gewährleistet werden kann.

Besondere Risiken für das Grund- oder Oberflächenwasser infolge der Schmutzwasserableitung sind nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten, sofern die einschlägigen technischen und rechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Diese Anforderungen sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu konkretisieren und verbindlich umzusetzen.

In der Abwägung misst die Stadt dem Belang der gesicherten Schmutzwasserbeseitigung eine hohe Bedeutung bei. Da jedoch keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser bestehen, sieht die Stadt hierin kein Hindernis für die Umsetzung der Planung.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers stellte einen weiteren zentralen Prüf- und Abwägungspunkt dar. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Flächen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen, der fachgerecht zu behandeln ist, um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermeiden.

Im Umweltbericht wurde geprüft, in welcher Weise das anfallende Niederschlagswasser schadlos bewirtschaftet werden kann. Dabei wurden verschiedene Optionen, insbesondere Ableitung, Rückhaltung und Versickerung, untersucht. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine umweltverträgliche Lösung grundsätzlich möglich ist.

Die Stadt hat sich bewusst dagegen entschieden, die konkrete technische Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung abschließend im Bebauungsplan festzulegen. Diese Entscheidung beruht auf der Erwägung, dass Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen maßgeblich von den jeweiligen Vorhaben, dem Versiegelungsgrad sowie den konkreten Boden- und Grundwasserverhältnissen abhängen. Eine abschließende Festlegung auf der Ebene der Bauleitplanung würde dem erforderlichen Einzelfallbezug nicht gerecht und könnte zu unverhältnismäßigen oder technisch ungeeigneten Lösungen führen. Grundsätzlich ist die Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachgewiesen und gegeben. Durch Versickerungsmöglichkeiten, die auf den Grundstücken geschaffen werden, ergeben sich die Möglichkeiten für die Nachweise auf den neu zu bebauenden Grundstücken. Insofern hat sich die Stadt Parchim für die objektkonkrete Bewertung auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene entschieden.

Die Verlagerung der technischen Detailplanung auf das nachfolgende Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren stellt nach Auffassung der Stadt keine unzulässige Konfliktverlagerung dar. Die grundsätzliche Lösbarkeit des Belangs ist auf der Ebene des Bebauungsplans fachgutachterlich nachgewiesen. Es verbleibt somit kein ungelöster Nutzungskonflikt, sondern lediglich die Konkretisierung eines bereits grundsätzlich bewältigten Belangs im Vollzug.

Die Stadt hat diesen Ansatz bewusst gewählt, um eine flexible, standort- und vorhabenbezogene Lösung zu ermöglichen, die zugleich den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und der einschlägigen landesrechtlichen Vorgaben gerecht wird. In der Abwägung gelangt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Belange des Schutzgutes Wasser durch dieses Vorgehen sachgerecht berücksichtigt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 54.1 auf die Schutzgüter Klima und Luft untersucht. Dabei war zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits im Bestand durch gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie durch verkehrliche Infrastrukturen geprägt ist und keine naturräumlich bedeutsamen klimatischen Ausgleichsfunktionen erfüllt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet weder Bestandteil eines großräumigen Kaltluftentstehungsgebietes noch eines übergeordneten Frischluftleitbahnsystems ist. Die bestehenden Nutzungen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen führen bereits gegenwärtig zu einer städtisch-gewerblichen Vorprägung, die das klimatische Ausgangsniveau bestimmt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind zwar zusätzliche Versiegelungen vorgesehen, jedoch führen diese angesichts der bestehenden Vorbelastung nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Kurzfristige Veränderungen des Kleinklimas, etwa durch höhere Oberflächentemperaturen versiegelter Flächen, sind möglich, werden jedoch als räumlich begrenzt und von untergeordneter Bedeutung bewertet.

Hinsichtlich der Luftqualität ist festzustellen, dass sich durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Emissionsquellen ergeben, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen der vorhandenen Gebietscharakteristik. Eine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist daher nicht zu erwarten.

Zur Minderung möglicher kleinklimatischer Effekte werden Begrünungsmaßnahmen, insbesondere in nicht überbauten Bereichen, als wirksam erachtet. Diese tragen dazu bei, Verdunstungseffekte zu fördern und Temperaturspitzen abzumildern. Die Stadt bewertet diese Maßnahmen als angemessen und ausreichend.

In der Abwägung gelangt die Stadt Parchim zu dem Ergebnis, dass die Belange des Schutzgutes Klima und Luft durch die Planung nicht in mit entscheidendem Gewicht nachteiliger Weise betroffen sind. Angesichts der bestehenden Vorprägung sowie der begrenzten zusätzlichen Wirkungen treten diese Belange hinter den Planungszielen der Sicherung und Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes zurück.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit – insbesondere Immissionsschutz

Die Belange des Schutzgutes Mensch und der menschlichen Gesundheit stellen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 einen zentralen Abwägungsschwerpunkt dar. Insbesondere Fragen des Immissionsschutzes, vor allem des Gewerbe- und Verkehrslärms, waren aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen sorgfältig zu prüfen und zu bewerten.

Das Plangebiet ist in den unmittelbar am „Schwarzen Weg“ gelegenen Flächen seit langem bereits durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt. Hinzu treten verkehrlich bedingte Immissionen aus bestehenden Straßenverbindungen und der Bahntrasse. Die Umgebungssituation ist bereits durch vorhandene Industrie- und Gewerbeansiedlungen geprägt, die als Vorbelastung gelten. Diese Vorbelastung prägt das Immissionsniveau maßgeblich und ist bei der Bewertung der Zumutbarkeit von Immissionen zu berücksichtigen. Die Stadt Parchim hat den Schutzanspruch der Gebiete berücksichtigt und die Schutzansprüche der Umgebung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bewertet. In die Bewertung ist die Eigenart des Gebiets und seines Umfelds in die Betrachtung einbezogen worden.

Zur fachlichen Bewertung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung berücksichtigt sowohl die bestehende Nutzung als auch die planungsrechtlich zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes. Ziel war es, zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung unzumutbare Lärmimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten sind. Die Stadt Parchim hat zur Bewertung das Irrelevanzkriterium herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die derzeitige Immissionssituation durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist. Gleichzeitig wird dargelegt, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine wesentliche Verschlechterung dieser Situation ergibt, sofern die getroffenen Festsetzungen eingehalten werden. Die Stadt hat diese Ergebnisse ihrer Abwägung zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung wurden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aktive Maßnahmen, wie bauliche Abschirmungen oder verbindliche betriebliche Regelungen, wurden fachlich untersucht. Aufgrund der Ausgestaltung des Bebauungsplanes als Angebotsbebauungsplan, der keine Festlegung konkreter Betriebsarten oder Betriebsabläufe enthält, erwiesen sich derartige Festsetzungen jedoch als nicht durchgängig geeignet oder verhältnismäßig.

Die Stadt hat sich daher nach Abwägung aller Belange für eine planerische Steuerung der zulässigen Nutzungen in Verbindung mit Anforderungen an den passiven Schallschutz entschieden. Diese ermöglichen es, im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren vorhabenbezogen auf die jeweilige Nutzung einzugehen und erforderliche Schutzmaßnahmen konkret festzulegen. Dies betrifft insbesondere Lärmschutzmaßnahmen an der Zufahrt zum Logistikbetrieb, die bereits untersucht wurden und mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Abhängigkeit vom Betriebskonzept und hier insbesondere von der Verkehrsmenge verbunden sein können.

Die Stadt hat erforderliche Anforderungen für die Errichtung einer Schallschutzwand zum Logistikunternehmen in Abhängigkeit von der Verkehrsmenge beurteilt und im Zusammenhang mit den veränderten Verkehrsmengen des Logistikers Schallschutzmaßnahmen in den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen im Text, Teil B geregelt. Erforderliche vertragliche Vereinbarungen hat die Stadt Parchim vorgenommen.

Die Stadt war berechtigt, die detaillierte schallschutztechnische Ausgestaltung auf die Ebene des Vollzuges zu verlagern, da die grundsätzliche Beherrschbarkeit der Immissionskonflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung fachgutachterlich nachgewiesen ist. Es verbleibt keinen ungelöster Nutzungskonflikt, sondern lediglich eine sachgerechte Konkretisierung im Einzelfall.

Neben dem Lärmschutz waren auch sonstige immissionsschutzrelevante Aspekte, etwa Staub- oder Luftschadstoffemissionen, zu berücksichtigen. Hier ergeben sich

keine gesonderten Beeinträchtigungen, die über das für einen gewerblich-industriell geprägten Standort typische Maß hinausgehen.

Die Stadt gelangt in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Belange des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt werden können. Unter Berücksichtigung der Vorprägung des Gebietes sowie der vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet. Die Schutzansprüche innerhalb des Plangebietes werden berücksichtigt. Die erforderlichen Schutzansprüche der Wohnbebauung in der Umgebung werden entsprechend beachtet. Die Belange der Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes überwiegen insoweit.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild wurde im Rahmen der Umweltprüfung hinsichtlich der visuellen und räumlichen Auswirkungen der Planung untersucht. Dabei war zu berücksichtigen, dass das Plangebiet am westlichen Stadtrand der Stadt Parchim liegt und bereits im Bestand durch gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie durch Verkehrsinfrastrukturen geprägt ist.

Der derzeitige Landschaftseindruck ist durch bauliche Anlagen, versiegelte Flächen und technische Infrastrukturen bestimmt. Naturnahe Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Auch im unmittelbaren Umfeld überwiegt eine anthropogene Prägung. Westlich schließen sich Waldflächen an, die die gewerblichen Ansiedlungen vom Flughafengelände trennen. Durch diese Waldflächen ist ein weicher Übergang in die Landschaft gewährleistet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bislang teilweise unbebaute Flächen überformt. Dies führt zwar zu einer weiteren baulichen Inanspruchnahme, stellt jedoch keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes dar, da sich die zukünftige Bebauung in Maßstäblichkeit und Nutzungsart an den vorhandenen Strukturen orientiert. Darüber hinaus werden die Ansiedlungsflächen für Gewerbe und Industrie von Waldflächen umsäumt.

Die Stadt bewertet die Planung als städtebauliche Arrondierung eines bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes. Durch diese Form der Entwicklung wird einer weitergehenden Zersiedelung der freien Landschaft entgegengewirkt, da neue Nutzungen nicht isoliert im Außenbereich entstehen, sondern an vorhandene Strukturen angebunden werden.

Gestalterische Festsetzungen sowie Begrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, die baulichen Anlagen verträglich in das bestehende Umfeld einzubinden. In der Abwägung kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild vertretbar sind und hinter den Zielen der Sicherung und Entwicklung des Standortes zurücktreten können.

Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Parchim hat die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 54.1 in der Gesamtschau aller Schutzgüter bewertet. Dabei wurde berücksichtigt, dass einzelne Schutzgüter – insbesondere Boden und Fläche – zwar erheblich betroffen sind, diese Eingriffe jedoch vollständig kompensiert werden.

In anderen Bereichen, etwa bei den Schutzgütern Klima, Luft und Landschaftsbild, sind die Auswirkungen aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes als gering einzustufen. Die Belange des Menschen und der menschlichen Gesundheit, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, wurden intensiv geprüft und durch geeignete planerische Steuerungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelangt die Stadt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen, nicht ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Umweltbelange stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Ziel der Beteiligungen war es, frühzeitig Hinweise, Anregungen und Bedenken zu erhalten und diese in die planerische Abwägung einzustellen.

Im Rahmen der frühen Beteiligungen wurden insbesondere Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft, des Natur- und Artenschutzes sowie der technischen Erschließung angesprochen. Die Stadt hat diese Hinweise geprüft und in die weitere Ausarbeitung der Planunterlagen einbezogen.

Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf wurden die eingegangenen Stellungnahmen erneut ausgewertet. Dort, wo fachlich begründet Anpassungs- oder Ergänzungsbedarfe gesehen wurden, sind diese in die Planung eingeflossen. Insbesondere gutachterliche Untersuchungen wurden ergänzt oder präzisiert, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

Hinweise, die die Planung inhaltlich nicht berührten oder ausschließlich den Vollzug betrafen, wurden als solche bewertet und der zuständigen Fachverwaltung zugeordnet. Die Stadt stellt fest, dass alle vorgebrachten Belange geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Eine Besonderheit im Planverfahren stellte die gesonderte Betroffenenbeteiligung dar. Aufgrund konzeptioneller Änderungen im westlichen Bereich des Plangebietes am Grundstück des Logistikunternehmens wurde eine Betroffenenbeteiligung erforderlich. Zugunsten der besseren Ausnutzung der gewerblichen Fläche wurden veränderte Festsetzungen für die bauliche Ausnutzung und Grünfestsetzungen getroffen, die jedoch nach Abstimmung mit den Betroffenen nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung führen und zu keinen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt geprüft, ob anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen, mit denen die verfolgten Planungsziele in gleicher Weise erreicht werden könnten. Dabei war insbesondere zu untersuchen, ob auf andere Standorte ausgewichen oder auf eine planerische Entwicklung verzichtet werden könnte.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde weder die bestehende planungsrechtliche Unsicherheit beseitigen noch eine geordnete Entwicklung des Standortes ermöglichen. Ebenso würden alternative Standorte außerhalb des bestehenden

Gewerbe- und Industriestandortes zu neuen Inanspruchnahmen bislang unbebauter Flächen führen und wären daher aus städtebaulicher Sicht nicht vorzugswürdig.

Die Stadt kommt daher zu dem Ergebnis, dass der gewählte Standort die sachgerechteste Lösung darstellt. Die Planung knüpft an bestehende Strukturen an und lässt die Erweiterung vorhandener Betriebe zu, nutzt vorhandene Infrastrukturen und vermeidet zusätzliche Zersiedelung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden aus diesen Gründen verworfen.

Abschließende Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss

Nach Abschluss aller Prüfschritte und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung, der Fachgutachten sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat die Stadt Parchim alle öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Dabei wurde den Belangen der Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes ein erhebliches Gewicht eingeräumt. Die Umweltbelange sowie die Belange des Menschen wurden umfassend berücksichtigt und durch geeignete Maßnahmen in die Planung integriert.

Im Ergebnis dieser Abwägung hat die Stadtvertretung der Stadt Parchim den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ als Satzung beschlossen.

Parchim, den 17.06.26




.....
Dirk Flörke
Bürgermeister
der Stadt Parchim

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