

BEGRÜNDUNG ZUR

**12. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**  
**der Stadt Parchim**  
i.V.m.  
**Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“**



**Vorentwurf**

**31. Juli 2020**

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

## **Stadt Parchim**

## **Landkreis Ludwigslust -Parchim**

### **12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim**

#### **i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“**

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

## **Teil I - Begründung**

Planverfasser:

### ***ECO-CERT***

Ingenieurgesellschaft  
Kremp, Kuhlmann und Partner  
Sachverständige im Umweltschutz  
Teerofen 3, 19395 Plau am See OT Karow  
Tel: 038738-739800  
Fax: 038738-739887  
info@eco-cert.com  
www.eco-cert.com

**Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>3</b>
2.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.2 Planungsziele, Planungserfordernis .....	4
2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
2.4 Verkehrserschließung .....	6
2.5 Ver- und Entsorgung .....	7
2.6 Stromversorgung .....	7
2.7 Sonstige .....	7
2.8 Abfallentsorgung.....	7
<b>3. Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Gewässer- und Bodenschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Denkmalschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>7. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Hinweise</b> .....	<b>11</b>

**Planzeichnung**

**Teil II - besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht**

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

### **1. Rechtsgrundlagen**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 i.V.m. § 5 BauGB.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und den Vollzug der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- g) Raumordnungsgesetz (ROG) vom Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),

jeweils einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

### **2. Städtebauliche Planung**

#### **2.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Die Stadtvertretung Parchim hat in der Sitzung am 27.05.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Gegenüberstellung der bisherigen (nachrichtliche Darstellung) sowie der geänderten Darstellung (Planzeichnung) im Maßstab 1 : 2.500 gekennzeichnet.

Er umfasst Teilflächen der Flurstücke:

Ortsteil:	Neuhof
Gemarkung:	Neuhof
Flur:	1
Flurstück:	116/12, 116/14, 116/16, 116/18, 116/20,116/25

Die **Gesamtfläche** des Geltungsbereiches beträgt: ca. **1,01 ha**.

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

Das Grundstück im Geltungsbereich wurde bisher - wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen - als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) genutzt. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist dementsprechend durch die historisch entstandene, ehemals landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gelände diente seit den 60-er Jahren zur Durchführung von Pflanzensortenprüfungen und wurde zuletzt durch das Bundessortenamt als Prüfstelle genutzt. Das der Straße zugewandte Gebäude diente als Büro- und Sozialgebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb. Die baulichen Anlagen im hinteren Bereich waren auf eine Nutzung als Saatgutlager, Werkstatt- und Garagennutzung für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge ausgerichtet. Die Gebäude befinden sich in sehr gutem baulichem Zustand.

Außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet begrenzt:

- im Norden: durch Wohnbebauung, Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: die Bundesstraße B 321.

## **2.2 Planungsziele, Planungserfordernis**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (gemäß § 8 BauNVO). Mit der Planänderung soll die erneute gewerbliche Nutzung der leer stehenden Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) erfolgt der direkte Hinweis auf das Planungsziel, wobei die gewerbliche Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. gewerbliche Unternehmen beschränkt bleibt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Parchim hierfür den Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ auf, mit dem verbindliches Baurecht für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen hergestellt wird. Künftig soll das Plangebiet vordergründig als Standort eines Online-Handels genutzt werden. Das Kerngeschäft des Vorhabenträgers sieht den Verkauf von Arbeitsschutzprodukten vor, der online über diverse Plattformen und eigene Webshops erfolgen soll. Die vorhandene Bebauung und die derzeitige Erschließungssituation bietet dafür günstige Voraussetzungen, ohne dabei - dem Grundprinzip des sparsamen und schonenden Umgangs von Grund und Boden nach § 1a BauGB folgend – zusätzliche, bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. im Sinne des § 1 Die Planungen sichern somit den Bestand und sehen keine grundlegende Änderung der ursprünglichen Nutzung als Gewerbestandort vor. Die Zulassung von betriebsbedingtem Wohnen ist auf den vom Vorhaben erzeugten Bedarf ausgerichtet und auf die Errichtung einer Betriebswohnung beschränkt und damit angemessen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Stadtgebiet innerhalb seiner politisch-territorialen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Parchim und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Stadt legt mit dem Flächennutzungsplan

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen Einfluss nehmen will. Die Herstellung des für einen Online-Handel erforderlichen Baurechts setzt die Darstellung einer geeigneten Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt voraus, die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sind alle beeinträchtigenden Faktoren auszuschließen. Das beinhaltet insbesondere die Beachtung sowohl der Belange des Boden- und Immissionsschutzes, der Orts- und Landschaftsbildentwicklung, der Belange der Landwirtschaft und der Tourismusentwicklung, als auch die Belange zum Schutz der vorhandener Wohnbebauung sowie der Schutz- und Erhaltungsziele der umliegenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Wasserrechts sowie des Erhaltungsgebotes von geschützten Biotopen und der Habitate/Lebensstätten vorkommender geschützter Arten.

Grundlage der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ ist die Planungsanzeige mit topographischer Karte, mit kenntlich gemachtem Geltungsbereich, der Beschreibung der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung und möglicher Beeinträchtigungen der Naturraumpotentiale.

## **2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### ***Raumordnung und Landesplanung***

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) vorgegeben.

Das Plangebiet, ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt, direkt an der B 321, liegt laut den Kartendarstellung M. 1:250.000 des LEP M-V im ländlichen Raum mit zu entwickelnder Wirtschaftsbasis. Nach der Karte M. 1:100.000 des RREP WM liegt es in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum, außerhalb von Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Programmsätze für die Belange der Tourismus- und Landwirtschaftsräume sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, als zuständige Stelle gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V, ist beteiligt worden. Eine Stellungnahme liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

### ***Fachplanungen, Schutzgebiete und Schutzobjekte***

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 1. Fortschreibung 2008) wird das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in ausgewiesene Biotopverbundsysteme einbezogen bzw. liegt nicht in Bereichen mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Von Bedeutung im Sinne des Naturschutzes (einschließlich des Gebiets-, Biotop- und Artenschutzes) ist das südöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Wocker-See“, das

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

ca. 1.800 m entfernt liegt. Nächstgelegene GGB und SPA-Gebiete der Natura-2000-Schutzgebietskulisse, wie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2636-301 „Sonnenberg bei Parchim“ und das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ sind in einem Abstand von mehr als 5 km vom Plangebiet gelegen. Nächstgelegene geschützte Biotope, wie das Kleingewässer mit Gehölzsaum im Norden sowie die nördlich an der B 312 straßenbegleitend verlaufende aufgelöste Allee sind vorhabenbedingt nicht betroffen. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird im Rahmen des B-Planes Nr. 52 „Neuhof I“ zum Erhalt festgesetzt.

### **Planungsalternativen**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Nur an dem überplanten Außenbereichsstandort können die städtebaulichen Ziele erreicht werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Spezifik des Vorhabens und der günstigen Erschließungssituation nicht.

### **Auswirkungen**

Im Vorfeld wird geprüft, wie sich die geplanten Bodennutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wohnbebauung beidseitig der B 321 (in Außenbereichslage) auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten eines eingeschränkten Gewerbegebietes haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

Die im Plangebiet zulässige Bebauung geht nicht über die bereits versiegelten Flächen hinaus. Eine zusätzliche Neuversiegelung findet praktisch nicht statt. Das von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen ausgehende Emissionspotential ist gering. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind in daher nicht zu erwarten.

### **Einwirkungen**

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

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der B 321 über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die inneren Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen genutzt. Die Befahrmöglichkeit für die Abfallentsorgung, Feuerwehr u.a. ist gegeben.

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

### **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die weitere Erschließung der Anlage wird gesichert über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Darin eingeschlossen sind die Systeme:

- der Trinkwasserversorgung,
- die Abwasserentsorgung,
- die Energieversorgung über den öffentlichen Versorgungsträger.

Die Ausweisung von zusätzlichen Flächen zur äußeren und inneren Erschließung für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich. Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten.

### **2.6 Stromversorgung**

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden.

### **2.7 Sonstige**

Die telekommunikative Erschließung kann über die entsprechenden Träger sichergestellt werden. Bei weiteren Planungen sind die im Planbereich vorhandenen TK-Anlagen zu berücksichtigen.

Leitungen anderer Versorgungsträger sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.8 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich anfallender Gewerbe- und Bauabfälle, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) bzw. im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (01.01.2017). Siedlungsabfall wird ortsüblich entsorgt. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

## **3. Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft**

### ***Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB***

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorgesehen werden.

Erforderliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 52 begründet und festgelegt. Die im Ergebnis der Eingriffsregelung festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (Teil B) in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 52 ein.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen, werden Eingriffstatbestände weitgehend vermieden bzw. auf das zur Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Ziele bei sparsamem Umgang von Grund und Boden erforderliche Maß redu-



## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

ziert. Der Kompensationsbedarf für die Biotopbeseitigung durch zusätzliche Flächenversiegelung, mögliche Gehölzverluste und die zu erwartenden Funktionsverluste von Biotopen ist gering und entsteht im wesentlichen aufgrund der Überprägung bereits vorbelasteter (teilversiegelter) und ökologisch geringwertiger Siedlungsbiotope (aus ehemaliger gewerblicher Nutzung). In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 52 wird für das dargestellte Baugebiet des eingeschränkten Gewerbes (GEe) der Kompensationsbedarf ermittelt. Der Ausgleich des ermittelten Kompensationserfordernisses kann durch Bepflanzungs- und Grünlandentwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf den allseitig vorhandenen Grünstreifen erbracht werden. Gleichzeitig können damit multifunktional Beeinträchtigungen des optischen Beziehungsgefüges (Landschaftsbild) minimiert werden.

Ein Großteil des im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes ist zum Erhalt festgesetzt worden. Baumfällungen und natürlich absterbende Bäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V zu ersetzen.

Beeinträchtigungen angrenzender Wertbiotope/geschützter Biotope werden ausgeschlossen.

Da die Plangeltungsbereiche der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 52 und die hier zulässigen Eingriffe identisch sind, werden keine weiteren Festsetzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

## **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG stehen den Darstellungen der 12. Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen:

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) behandelt, der als Anlage beigefügtes Fachgutachten Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ der Stadt Parchim ist. Es ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der im Plangebiet zulässigen Vorhaben sowie bei deren Betrieb für keine der zu überprüfenden Arten aus den relevanten Artgruppen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst werden. Das Erfordernis von Alternativprüfungen ist nicht gegeben. Es bestehen keine Verletzungen von Zugriffsverboten, die eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

## **Schutzgebiete**

Aufgrund der Abstandsgegebenheiten ist davon auszugehen, dass weder mit dem im Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Planung noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer Beeinträchtigung der nächstgelegenen GGB und SPA-Gebiete in ihren für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Arten und Lebensräume) besteht.

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

### **4. Gewässer- und Bodenschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bekannt.

Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

### **5. Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet wurden die zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen soweit eingeschränkt, dass erhebliche Emissionen und Immissionen bzw. schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden.

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

### **6. Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bekannte Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung bekannten Bodendenkmale ist daher auch im Plangebiet das Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **7. Städtebauliche Daten**

### **Tab. 1:** Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche 12. Änderung Flächennutzungsplan:</b>	<b>10.107 m<sup>2</sup></b>
<b>- <i>Eingeschränktes Gewerbegebiet, gesamt</i></b>	<b>10.107 m<sup>2</sup></b>

**Begründung** (Vorentwurf)

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

---

**8. Hinweise**

*Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der  
Nachbargemeinden*

*Im Ergebnis der Beteiligung.*