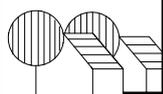
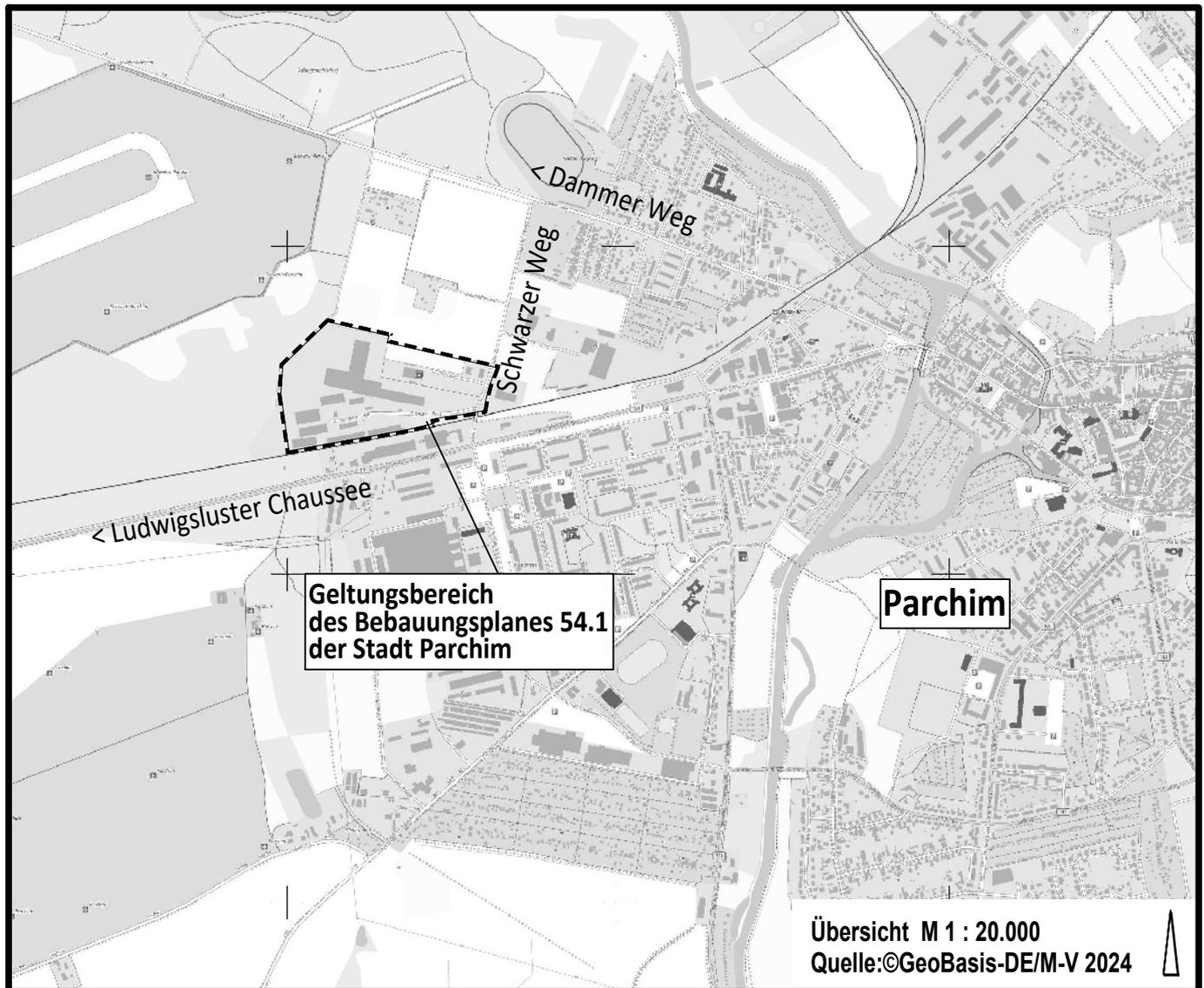


# BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Juni 2024

**VORENTWURF**

# 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
<b>Teil 1</b>	<b>7</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>7</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>7</b>
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	7
<b>2. Allgemeines</b>	<b>8</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches und Planungsziel	8
2.2 Plangrundlage	13
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	13
2.4 Rechtsgrundlagen	13
2.5 Fachgutachten	14
2.6 Verfahrensdurchführung	14
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>16</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)	16
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	17
3.3 Flächennutzungsplan	18
3.4 Landschaftsplan	19
<b>4. Gebiets- und Bestandssituation</b>	<b>19</b>
4.1 Planungsrechtliche Situation	19
4.2 Naturräumlicher und baulicher Bestand	19
4.3 Baugrund	20
4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	20
<b>5. Städtebauliche Planungsziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim</b>	<b>20</b>
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.1.1 Gewerbegebiete	22
6.1.2 Industriegebiete	23
6.2 Maß der baulichen Nutzung	25
6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen	25
6.3 Bauweise und Baugrenzen	25

6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
6.6	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	26
6.6.1	Passiver Schallschutz	26
<b>7.</b>	<b>Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
7.1	Grünflächen	27
7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
7.3	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
7.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	30
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>30</b>
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	30
8.2	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	31
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	31
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Anbindung und Verkehrstrassen</b>	<b>31</b>
9.1	Übergeordnete Verkehrstrassen	31
9.2	Anbindung an den örtlichen Straßenverkehr	32
<b>10.</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>34</b>
<b>11.</b>	<b>Gewerbliche und industrielle Auswirkungen</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>35</b>
12.1	Wasserversorgung	35
12.2	Schmutzwasserentsorgung	35
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	35
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	35
12.5	Energieversorgung	36
12.6	Gasversorgung und regenerative Energien	36
12.7	Telekommunikation	36
12.8	Abfallentsorgung	36
<b>13.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>36</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>37</b>
<b>15.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>38</b>
15.1	Infrastrukturelle Auswirkungen – technische Infrastruktur	38
15.2	Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange	38
15.3	Baugenehmigungs-/ BImSch-Genehmigungsverfahren	38

<b>16.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>38</b>
16.1	Waldabstand	38
16.2	Bau- und Bodendenkmale	39
<b>17.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>39</b>
17.1	Bodenschutz	39
17.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	40
17.3	Munitionsfunde	40
17.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	40
17.5	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	40
17.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	40
17.7	Artenschutzrechtliche Belange	40
17.8	Flächen für die Oberflächenwasserableitung	41
17.9	Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial	42
17.10	Pflanzempfehlung – Dachbegrünung	42
17.11	Gehölzschutzmaßnahme	42
17.12	Luftfahrtbelange	43
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>44</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>44</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>44</b>
<b>3.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>46</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>47</b>
4.1	Fachgesetze	48
4.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	48
4.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	48
4.1.3	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)	49
4.1.4	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	49
4.1.5	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	49
4.1.6	Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	50
4.1.7	Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	50
4.1.8	Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)	50
4.2	Fachpläne	51
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V	51
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	51
4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	52
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	53
4.2.5	Flächennutzungsplan	54
4.2.6	Landschaftsplan	54
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	54
<b>5.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>58</b>

<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>61</b>
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	61
6.2	Bewertungsmethodik	62
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	62
6.3.1	Schutzgut Tiere	62
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	63
6.3.3	Schutzgut Fläche	65
6.3.4	Schutzgut Boden	66
6.3.5	Schutzgut Wasser	67
6.3.6	Schutzgut Luft	69
6.3.7	Schutzgut Klima	69
6.3.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	70
6.3.9	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	71
6.3.10	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	73
6.3.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	76
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	76
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	76
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	76
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	77
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	79
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	80
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	82
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	83
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	83
6.5.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	84
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	84
6.5.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	85
6.5.11	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	87
6.5.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	87
6.5.13	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	89
6.5.14	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	89
6.5.15	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	89
6.5.16	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	89
6.5.17	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	90
6.5.18	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	90
6.5.19	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	90
6.5.20	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	90

6.5.21	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	90
<b>7.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>91</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>91</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>91</b>
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	91
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	93
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	93
<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>93</b>
10.1	Flächenausweisung	93
10.2	Trassenführung für die Ortsumgehung	94
10.3	Korridor für den geplanten Verlauf der Ortsumgehung	94
<b>11.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>95</b>
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	95
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	97
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	98
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	100
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>102</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>102</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>102</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: 15. Änderung des Flächennutzungsplan - Abbildung der Teilbereiche der Änderung	9
Abb. 2: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abbildung der Teilbereiche auf der topografischen Karte	10
Abb. 3: Lage des Plangebietes auf dem Luftbild	12
Abb. 4: Geltungsbereich B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“	12
Abb. 5: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Darstellung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Scharzer Weg West“ i.Z.m. mit der 15. Änderung des FNP der Stadt Parchim	17
Abb. 6: 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	18
Abb. 7: Auszug aus der Scoping-Unterlage, geprüfte Varianten 2012 (Dreiviertellösungen)	33
Abb. 8: Korridor des geplanten Trassenverlaufes	34
Abb. 9: Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne	45
Abb. 10: Lage des Geltungsbereiches und Teilbereichs TB1 der 15. Änderung des FNP	45
Abb. 11: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Darstellung des Geltungsbereiches	55
Abb. 12: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Darstellung des Geltungsbereiches	56
Abb. 13: Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	57
Abb. 14: Wasserschutzgebiete	58
Abb. 15: Bodenfunktionsbewertung und Darstellung des Geltungsbereiches	66
Abb. 16: Lage des Plangebietes im Landschaftsbildraum	73
Abb. 17: Vorläufige und empfohlene Immissionsorte (eigene Bearbeitung)	74
Abb. 18: Verkehrsmengen (eigene Bearbeitung)	75
Abb. 19: Auszug aus der Scoping-Unterlage, geprüfte Varianten 2012 (Dreiviertellösungen)	94

## **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 m<sup>2</sup> ist ausgeschöpft.

Zum derzeitigen Stand können von Seiten der Stadt Parchim die gehäuft auflaufenden Anfragen nach Flächen bis 4000 m<sup>2</sup> 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).

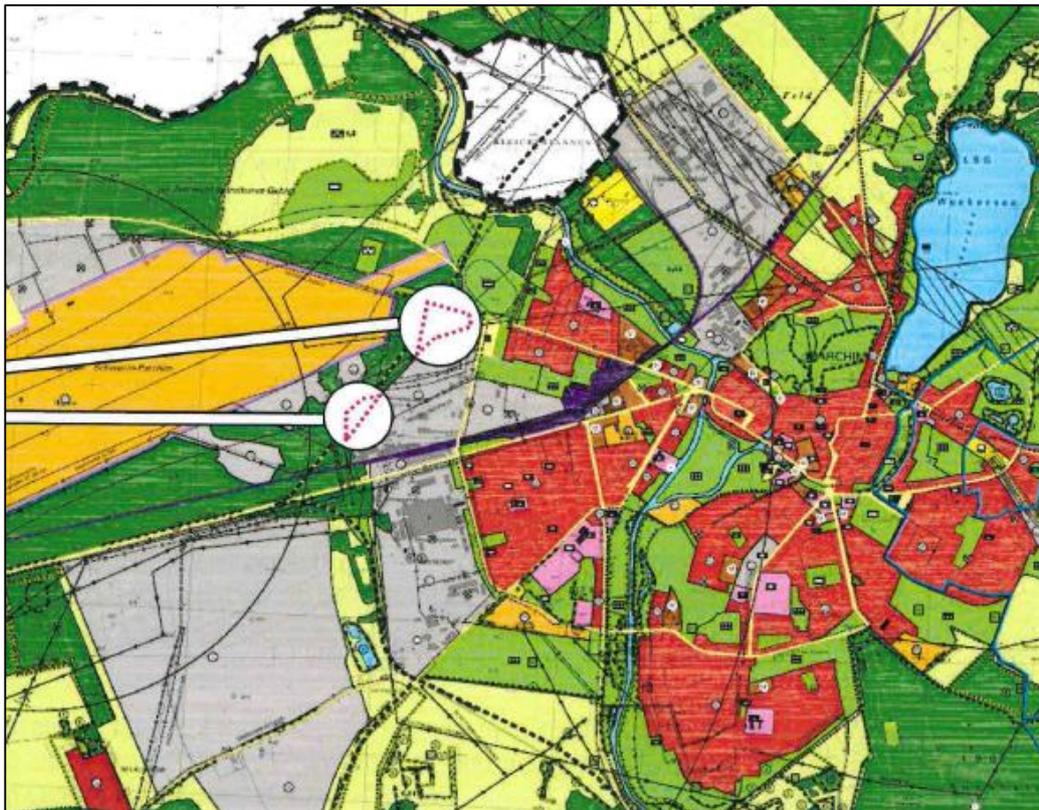


Abb. 1: 15. Änderung des Flächennutzungsplan - Abbildung der Teilbereiche der Änderung

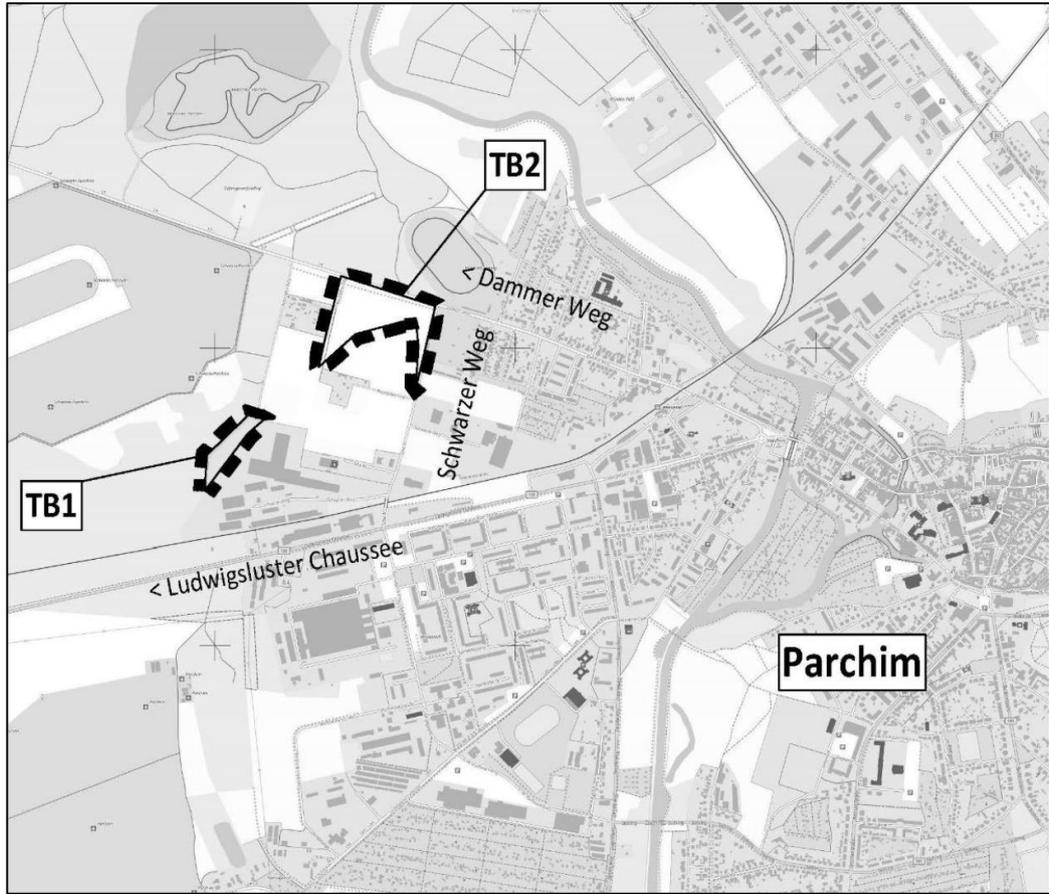


Abb. 2: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abbildung der Teilbereiche auf der topografischen Karte  
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, ohne Maßstab)

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 un bebauten 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.

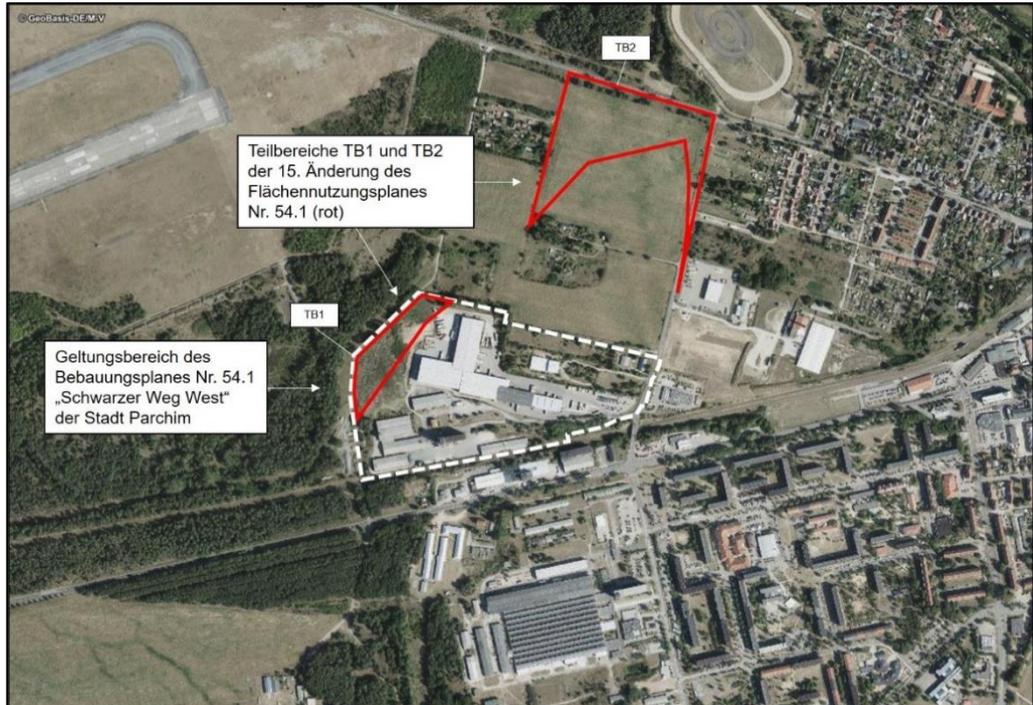


Abb. 3: Lage des Plangebietes auf dem Luftbild  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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“

## 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, beigelegt. 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934).

- 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 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 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 werden Fachgutachten erstellt, die auch Grundlage für die Begründung werden. Hierzu gehören:

Naturschutzfachliche Gutachten:

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen

Sonstige Umweltbelange in Fachgutachten:

Weitere Gutachten werden nach fachlichem Erfordernis gefertigt. Hierzu zählen insbesondere Nachweise zu Anforderungen für den ausreichenden Schallschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers oder weitergehende Untersuchungen.

## 2.6 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. 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.

#### **Stadwerke 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 (Durchführungsvertrag).
- 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 G<sup>3</sup>-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).

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](https://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. Danach schließen sich die weiteren Schritte im Regelverfahren für die Aufstellung der Bauleitplanung an.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 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 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 wird im weiteren Verfahren untersucht, die Grundzüge des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Flächennutzungsplan beachtet.

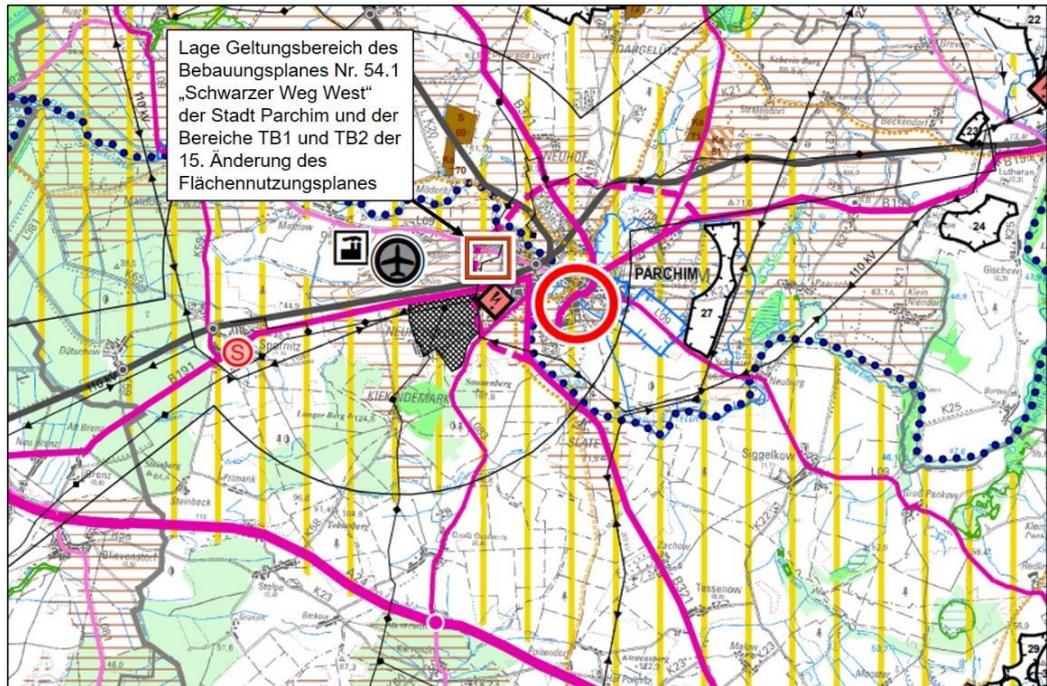


Abb. 5: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Darstellung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Scharzer Weg West“ i.Z.m. mit der 15. Änderung des FNP der Stadt Parchim

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

Im [geoportal-mv.de](http://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.

### 3.2 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).

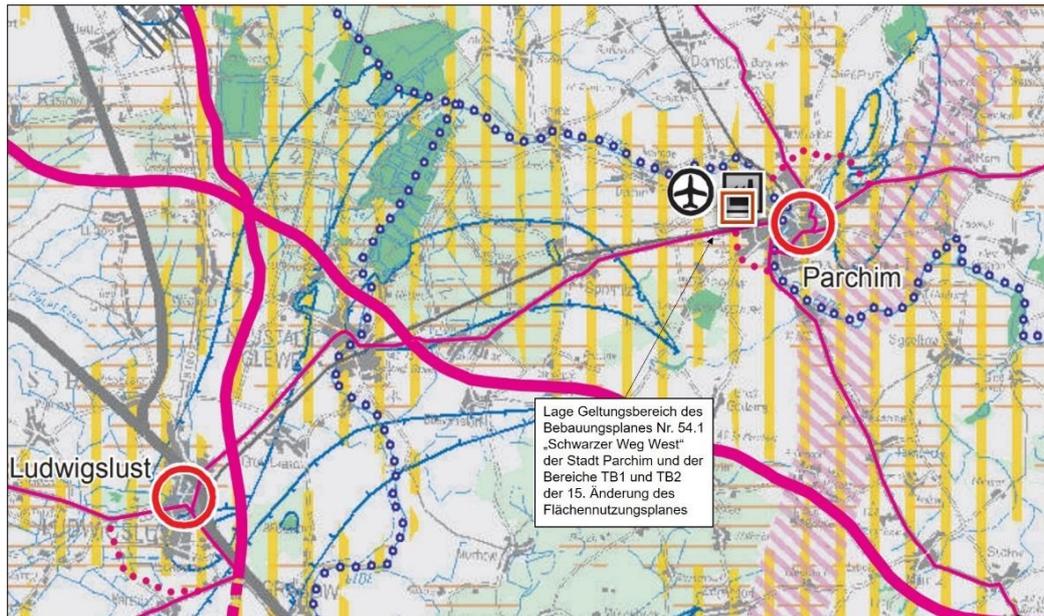


Abb. 6: Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung der Lage der 15. Änderung des FNP i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 54.1 (Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011), Zugriff: 25.03.2024, mit eigener Darstellung), ohne Maßstab

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 vereinbar<sup>1</sup>. 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).

### 3.3 Flächennutzungsplan

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

<sup>1</sup> 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

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.

### **3.4 Landschaftsplan**

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

## **4. Gebiets- und Bestandssituation**

### **4.1 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.

### **4.2 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 vorgesehene und erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird dies beachten.

#### **4.3 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 und werden im weiteren Verfahren ergänzt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Kenntnis handelt es sich um von den Baugrundverhältnissen überbaubare Flächen.

#### **4.4 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.

### **5. 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 sind im weiteren Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

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 Bauungen oder Ersatzbauungen 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.

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 als Vorgabe für den Flächennutzungsplan werden auf der Ebene des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes noch nicht aufgenommen. Dies soll im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt werden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **6.1.1 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,
- Hotels,
- 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 m<sup>2</sup>, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellenshops bis max. 200 m<sup>2</sup> 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 BauVNO.

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.

Die für Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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.

### **6.1.2 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,
- Hotels, 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 qm Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 1.200 qm 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 Sicherheitsansprüche 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.

**6.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,18 BauNVO)**

**6.2.1 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.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden die im Gebiet vorhandenen Einrichtungen berücksichtigt und zusätzliche Möglichkeiten für gleichartige Neubebauung geschaffen.

**6.3 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.

**6.4 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 in Baugrenzen gelegenen Flächen ausreichend für diese Arten der Nutzungen sind.

## **6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der im Rahmen des Planverfahrens noch gesondert 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.

Die hierfür erforderlichen Flächenvorgaben bzw. Leitungsvorgaben werden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Bei Erfordernis werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

## **6.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Mit dem Vorentwurf werden die Planungsziele abgestimmt. Für zukünftige Festsetzungen ist die Erstellung einer Schalluntersuchung erforderlich. Maßgeblich ist von Anforderungen für passive Schallschutzmaßnahmen auszugehen. Entsprechende Vorschläge zur Vorgehensweise sind nachfolgend präsentiert.

### **6.6.1 Passiver Schallschutz**

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01<sup>2</sup> so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$R'_{w,ges}$  gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

$L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-02<sup>3</sup> in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

---

<sup>2</sup> 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 Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

<sup>3</sup> 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 Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

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.

Diesbezügliche Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren abgestimmt und vorbereitet.

**7. 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 werden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Mit Abstimmung des Umweltberichtes und Vorlage des Artenschutzfachberichtes sowie des Entwässerungsgutachtens werden die bisher vorliegenden Festsetzungen ergänzt und präzisiert.

Innerhalb des Plangebietes ist die Erhaltung von vorhandenen Gehölzbeständen, insbesondere flächenhaften Gehölzbeständen, nur vereinzelt vorgesehen. Die Festsetzungen werden im Weiteren präzisiert. Ein Teil der flächigen Gehölze wird gerodet. Dies ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu beachten. Eine Bewertung der Einzelbäume erfolgt. Vorhandene Einzelbäume werden ohne Festsetzung als Bestand in der Planzeichnung berücksichtigt.

**7.1 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 vorzunehmen.

Erforderlichenfalls werden die Festsetzungen unter Berücksichtigung der konkreten Vorgaben ergänzt. Dies wird erforderlich, weil in Einzelfällen Gehölze gerodet werden.

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.

**7.2 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

Die Dachflächen der Hauptgebäude, die eine Dachneigung bis maximal 15 Grad aufweisen, sind mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie für Dachflächen, die mit Solaranlagen in oder direkt auf der Dachfläche ausgestattet werden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Begrünung wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt V.10 verwiesen.

Sofern eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist oder die Dachneigung größer als 15 Grad ist, ist eine Fassadenbegrünung gemäß 2.3 Fassadenbegrünung umzusetzen

#### Fassadenbegrünung

In Plangebiet sind geschlossene 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 Metaldachflächen sind unzulässig.

Vorsorglich wurden diese Festsetzungen zur Oberflächengestaltung zur Dachbegrünung und alternativ zur Fassadenbegrünung aufgenommen. Eine Präzisierung erfolgt im weiteren Verfahren. 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.

### **7.3 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. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
- Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
- Sträucher – 125/150 cm.

Gehölzliste:

- Bäume 1. Ordnung Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*),  
Blutbuche (*Fagus sylvatica Purpurea*),  
Flatterulme (*Ulmus laevis*),  
Bergulme (*Ulmus glabra*),  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*),  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*),  
Esskastanie (*Castanea sativa*),  
Speierling (*Sorbus domestica*),  
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Bäume 2. Ordnung Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Weiden (*Salix* spp.),  
Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*),  
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*),
- Sträucher Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*),  
Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*),  
Europäische Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*),  
Feuerdorn (*Pyracantha*),  
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*),  
Eibe (*Taxus*),  
Ilex (*Ilex aquifolium*),  
Wacholder (*Juniperus*).

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 für Anpflanzungen werden im Planverfahren weiter abgestimmt. Die Vorgaben sind geeignet, die grünordnerische Ausgestaltung des Gebietes in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu gewährleisten.

#### **7.4 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.

Weil noch nicht absehbar ist, wie mit den vorhandenen Einzelbaumbeständen umgegangen wird, wird vorsorglich ein Vorschlag für die weitere Vorgehensweise entsprechend mit aufgenommen. Im weiteren Aufstellungsverfahren werden die Auswirkungen auf die Einzelbäume und flächigen Gehölze weiter überprüft.

### **8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)**

#### **8.1 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. Werbefahnen 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.

## **8.2 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.

## **8.3 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.

## **9. Verkehrliche Anbindung und Verkehrstrassen**

### **9.1 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 „Dammer 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.

## **9.2 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 Trasse<sup>4</sup> 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).

---

<sup>4</sup> laut dwg-Datei (ULP-Planung BPlan54.dwg) der Stadt Parchim vom 13.05.2024

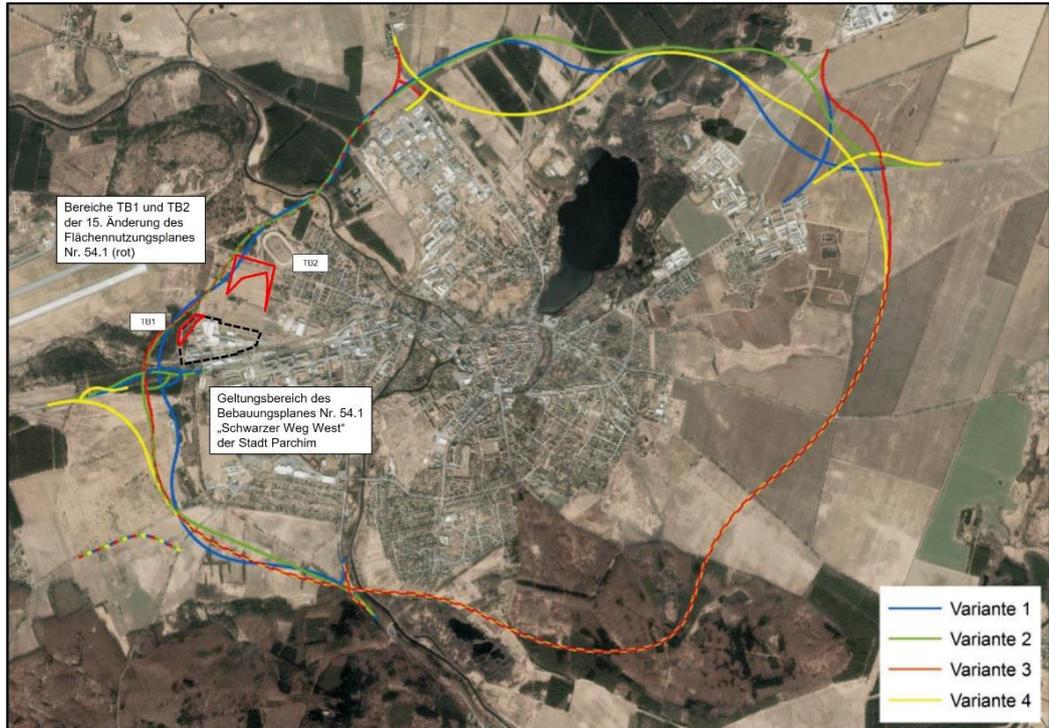


Abb. 7: Auszug aus der Scoping-Unterlage, geprüfte Varianten 2012 (Dreiviertelösungen)  
(Quelle: Straßenbauamt Schwerin: B191 OU Parchim, Unterlage zur Festlegung des Untersuchungsrahmens gemäß § 15 UVPG, Stand: 20. August 2021) mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

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.



Abb. 8: Korridor des geplanten Trassenverlaufes  
Nachrichtliche Übernahme (Stadt Parchim) - Auszug Digitales Orthophoto mit MV-ALKIS-Gebäude  
(Quelle: © GeoBasis-DEM-V, 2024, eigene Bearbeitung), ohne Maßstab

## 10. Schallschutz

Für die Bewertung der Auswirkungen des Lärms von den bereits genutzten und von den zukünftigen Ansiedlungsflächen und für die durch den zusätzlichen Verkehr induzierten Auswirkungen ist im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung oder einer schalltechnischen Stellungnahme vorgesehen. Hierbei sind die nahegelegenen Immissionsorte entsprechend zu bewerten und Vorgaben für Festlegungen zu treffen bzw. die Nachweise für die Verträglichkeit der Entwicklungen darzustellen. Siehe auch die Ausführungen im Umweltbericht zur Bauleitplanung.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind die Immissionsorte mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

## 11. Gewerbliche und industrielle Auswirkungen

Für die umfassende Bewertung der Auswirkungen des gewerblichen und industriellen Bestandes und der Entwicklungen ist die Vorbelastung des Bestandes zu berücksichtigen. Die Potentiale für die Ansiedlungsflächen sind zu ermitteln.

Für die Auswirkungen des Verkehrs ist der vorhandene Straßenverkehrslärm und die Verkehrszunahme zu bewerten. Gegebenenfalls wird hier die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung erforderlich. Die Verkehrsmengen der

vorhandenen Betriebe sind als Vorbelastung und deren Zielsetzung für die zusätzliche Entwicklung für die Prognosebewertung zu betrachten.

Gegebenenfalls sind Entlastungsmöglichkeiten durch zukünftige Anbindungen an die Ortsumgehungsstraße zu ergänzen, sofern eine Vorbereitung der Ortsumgehungsstraße absehbar wird.

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

## **12. Ver- und Entsorgung**

Die Anforderungen an die geordnete Ver- und Entsorgung der vorhandenen und der Erweiterung der vorhandenen Betriebe sowie der Neuansiedlung werden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Hierfür wird das Beteiligungsverfahren mit den Ver- und Entsorgern durchgeführt. Der Fokus wird auf eine gesamtheitliche Betrachtung gelegt. Die Leitungsverläufe und die konkreten Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen werden nach Information aus dem Beteiligungsverfahren entsprechend ergänzt und berücksichtigt. Im Entwurf sind die Darstellungen entsprechend vorzusehen und darzulegen.

### **12.1 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.

### **12.2 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.

### **12.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

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.

### **12.4 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 werden im weiteren Planaufstellungsverfahren geführt.

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

## **12.5 Energieversorgung**

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

## **12.6 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.

## **12.7 Telekommunikation**

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

## **12.8 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.

## **13. 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 werden im weiteren Planverfahren bestimmt.

Die Anforderungen an den Schutz vor Gerüchen bzw. die Beurteilung der Auswirkungen der Gerüche werden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Im weiteren Planaufstellungsverfahren ist unter Berücksichtigung der Entwicklung eines „Grünen Gewerbegebietes“ auf die Belange von Immissions- und Klimaschutz weiter einzugehen.

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, CO<sub>2</sub>-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“.

#### 14. Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Vorentwurfs des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54.1 der Stadt Parchim nehmen eine Größe von etwa 17,0 ha ein. Eine differenziertere Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

<b>Baugebiete</b>	<b>ha</b>
GE Gewerbegebiet	3,06
GI 1 Industriegebiet	7,43
GI 2 Industriegebiet	5,54
<b>Gesamt:</b>	<b>16,03</b>

<b>Grünfläche</b>	<b>ha</b>
Grünfläche	0,44
<b>Gesamt:</b>	<b>0,44</b>

<b>Versorgungsfläche</b>	<b>ha</b>
Ver- und Entsorgungsfläche	0,10
<b>Gesamt:</b>	<b>0,10</b>

<b>Straßenflächen</b>	<b>ha</b>
Straße öffentlich	0,27
Straße privat	0,13
<b>Gesamt:</b>	<b>0,40</b>

<b>Fläche/Summe</b>	<b>ha</b>
Gesamt Baugebiete	16,03
Gesamt Grünfläche	0,44
Gesamt Ver- und Entsorgungsfläche	0,10
Gesamt Straßenflächen	0,40
<b>Gesamtfläche in ha</b>	<b>16,97</b>

## **15. Auswirkungen der Planung**

### **15.1 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.

### **15.2 Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Im weiteren Planaufstellungsverfahren sind die Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Hierbei ist vorgesehen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes vorzusehen. Vorteilhaft ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 ein bereits vorhandener Industrie- und Gewerbestandort arrondiert und fortentwickelt wird.

### **15.3 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.

## **16. Nachrichtliche Übernahmen**

### **16.1 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. Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand darf nicht unterschritten werden.

## **16.2 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. Hinweise**

### **17.1 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.

## **17.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

## **17.3 Munitionsfunde**

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

## **17.4 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.

## **17.5 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

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

## **17.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die zusätzlich zu überbauenden Flächen im weiteren Planverfahren ermittelt und festgelegt. Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzregelungen durch die Veränderung von Gehölzpflanzungen werden entsprechend vorbereitet (westlicher Plangeltungsbereich).

## **17.7 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.

#### 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 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. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.

Die ehemals von Gebäuden bestandene Fläche ist zur Vermeidung des Entstehens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einmal jährlich im Zeitraum vom ab dem 1. September bis 1. Oktober zu mähen/ zu mulchen.

#### Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

#### 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 Lichtmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

### **17.8 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.

### **17.9 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 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.

### **17.10 Pflanzempfehlung – Dachbegrünung**

Vorzugsweise sind für die Dachbegrünung folgende Arten zu verwenden:

#### Sedum:

Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Felsen-Fetthenne (*Sedum reflexum*),

#### Kräuter:

Rotblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Gewöhnliche Braunelle (*Prunella vulgaris*), Knollen-Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Arznei-Thymian (*Thymus pulegioides*), Kriechender Thymian (*Thymus serpyllum*), Schwarze Königskerze (*Verbascum nigrum*),

#### Gräser:

Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Mittleres Zittergras (*Briza media*), Echter Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Steppen-Lieschgras (*Phleum phleoides*).

### **17.11 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 RAS-LP 4)<sup>5</sup> zu berücksichtigen.

---

<sup>5</sup> Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Richtlinie und DIN- Vorschrift) können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im

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).

#### **17.12 Luftfahrtbelange**

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung wird als Luftfahrtbehörde 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.

---

Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Sie sind zudem kostenpflichtig bei der FGSV Verlag GmbH, Köln bzw. bei der Beuth Verlag GmbH, 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.

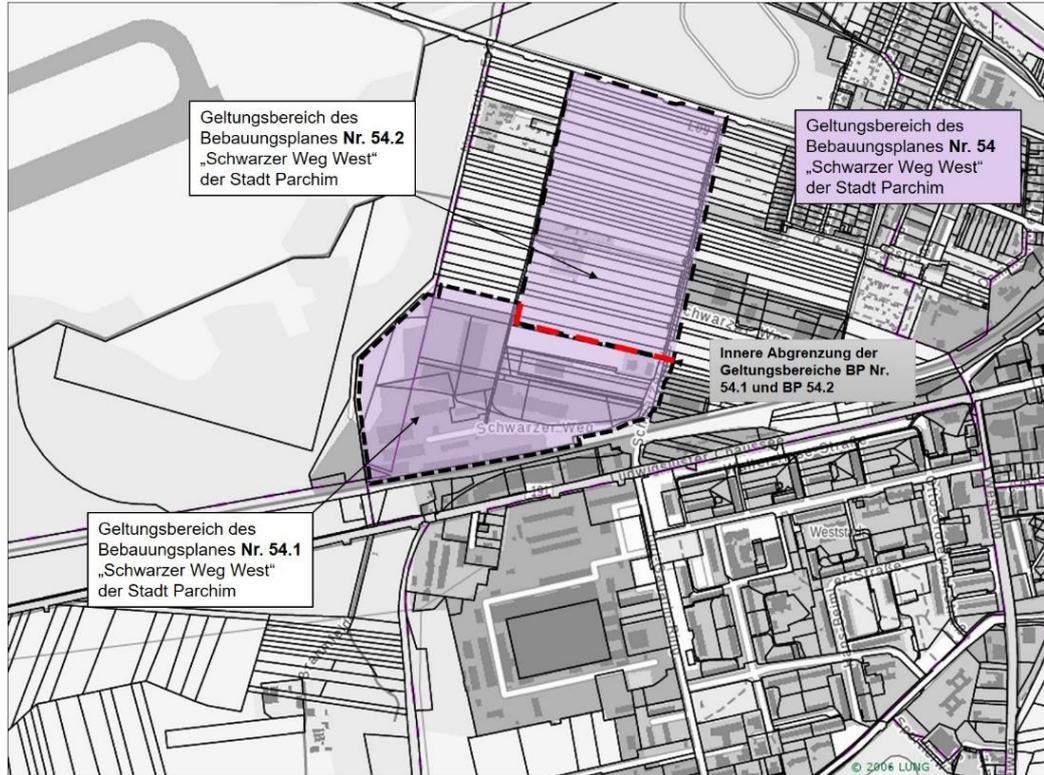


Abb. 9: Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Quelle: Stadt Parchim (2022): Geltungsbereich B-Plan Nr. 54 „Schwarzer Weg West“ mit Hintergrundkarte © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

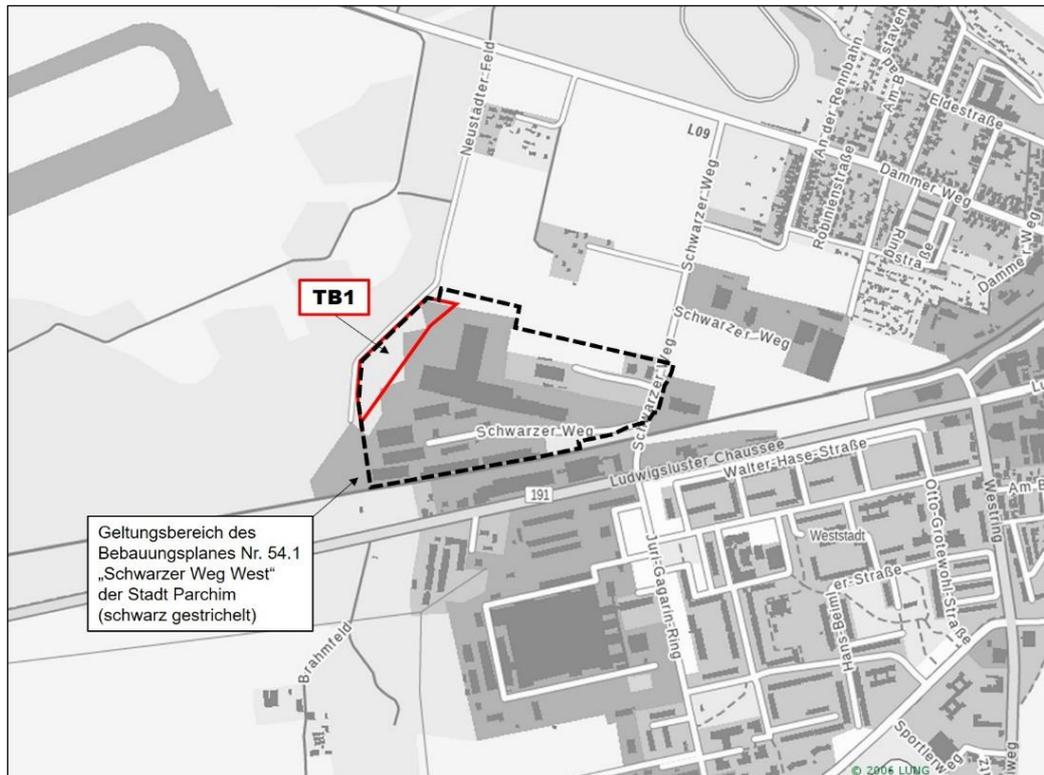


Abb. 10: Lage des Geltungsbereiches und Teilbereichs TB1 der 15. Änderung des FNP (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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“ (G<sup>3</sup>-Gebiet). Der angrenzende Industrie- und Gewerbepark Parchim West (IPPW) wurde bereits durch die Landesregierung als „G<sup>3</sup>-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 Plangebietbereich 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.

### **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 Lehmfleichen.

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 ha<sup>6</sup>. 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.

---

<sup>6</sup> 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

## **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.

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 Gemeinde 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.

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.<sup>7</sup>

### 4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V

Die Gemeinde 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, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 beurteilt. 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 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021).

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 wird im weiteren Verfahren untersucht, die Grundzüge des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Flächennutzungsplan beachtet.

### 4.2.2 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).

---

<sup>7</sup> AFRL WESTMECKLENBURG (2023): Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwarzer Weg West“ der Stadt Parchim, nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung), WM V 550

- 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).

Die Umsetzung des Vorhabens hat keine Auswirkungen auf den Tourismus, da die Planung in einem urbanen und gewerblichen Siedlungsraum erfolgt.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes ist laut Landesplanerischer Stellungnahme mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar<sup>8</sup>. Der Vorhabenstandort ist größtenteils bereits als Gewerbefläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgen gemäß dem BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 wird im Zusammenhang mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. aus den künftigen Darstellungen für den Teilbereich 1 und den bereits bestehenden Darstellungen entwickelt (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Die mögliche Trasse der Ortsumgehung Parchim befindet sich in räumlicher Nähe. Das überregionale (transeuropäische) Verkehrsnetz ist gemäß 5.1.2 (Z) LEP zu entwickeln und zu stärken (siehe Teil 1 Städtebaulicher Teil, Abb. 8).

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

#### **4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

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

- Karte I: 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 (Bewertungsstufe 2) 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 m<sup>3</sup>/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

---

<sup>8</sup> 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

- 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 Verkehrsfläche 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.

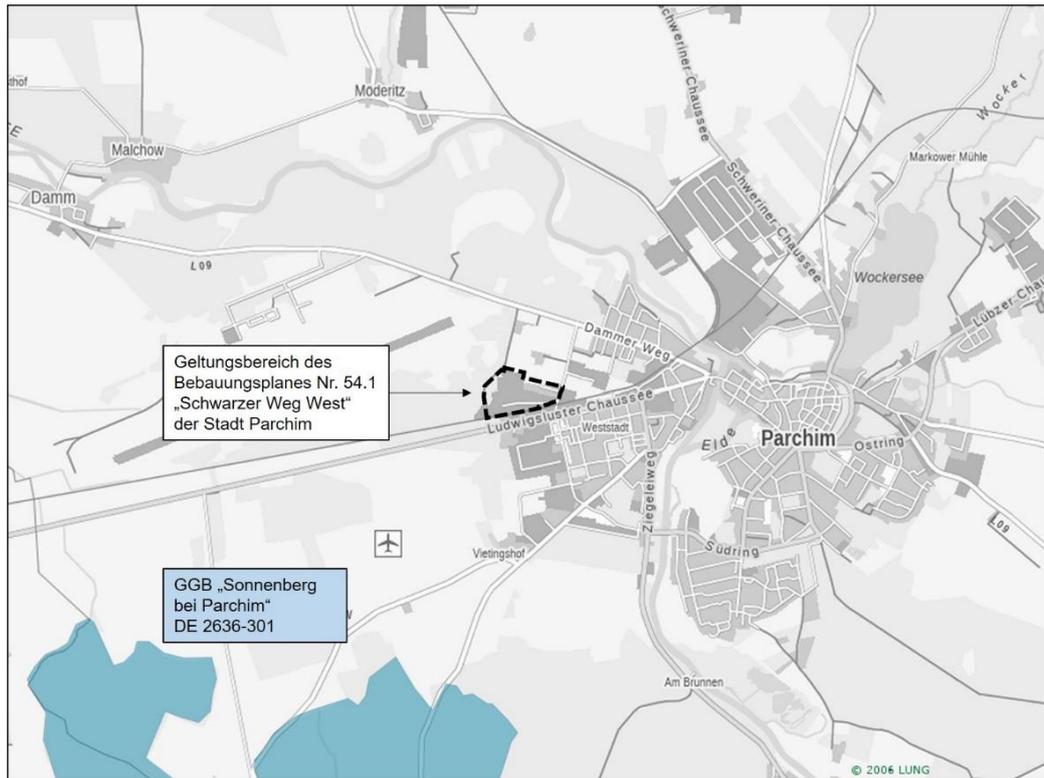


Abb. 11: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Darstellung des Geltungsbereiches  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

#### 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.

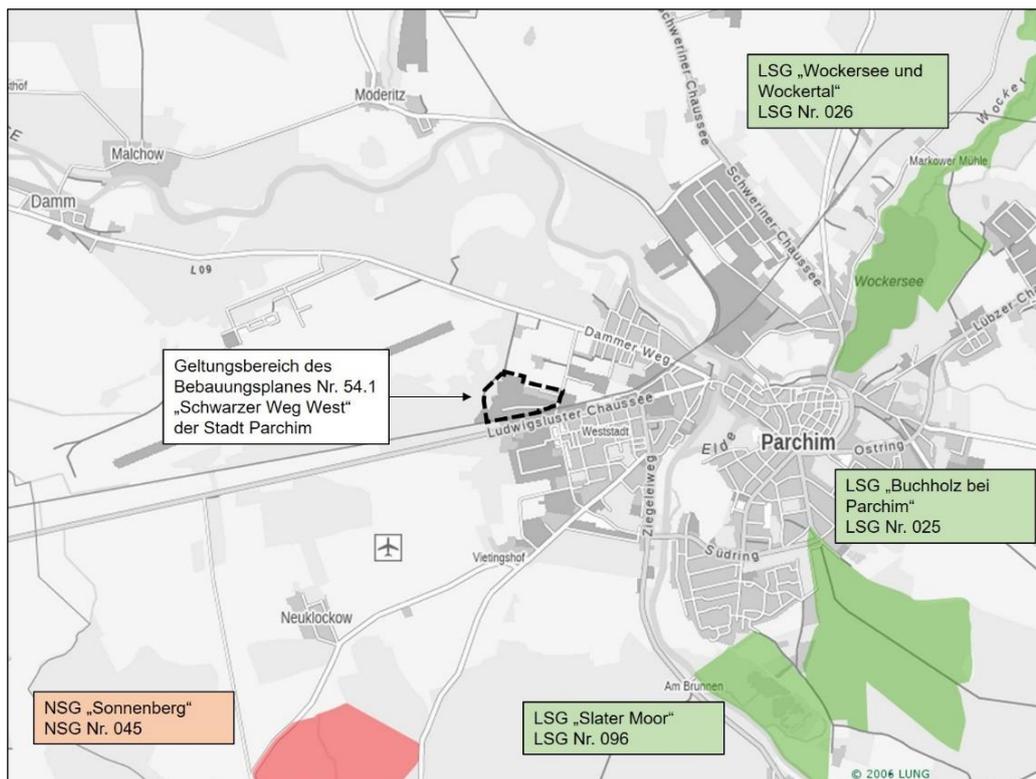


Abb. 12: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Darstellung des Geltungsbereiches  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

## Gesetzlich geschützte Biotope

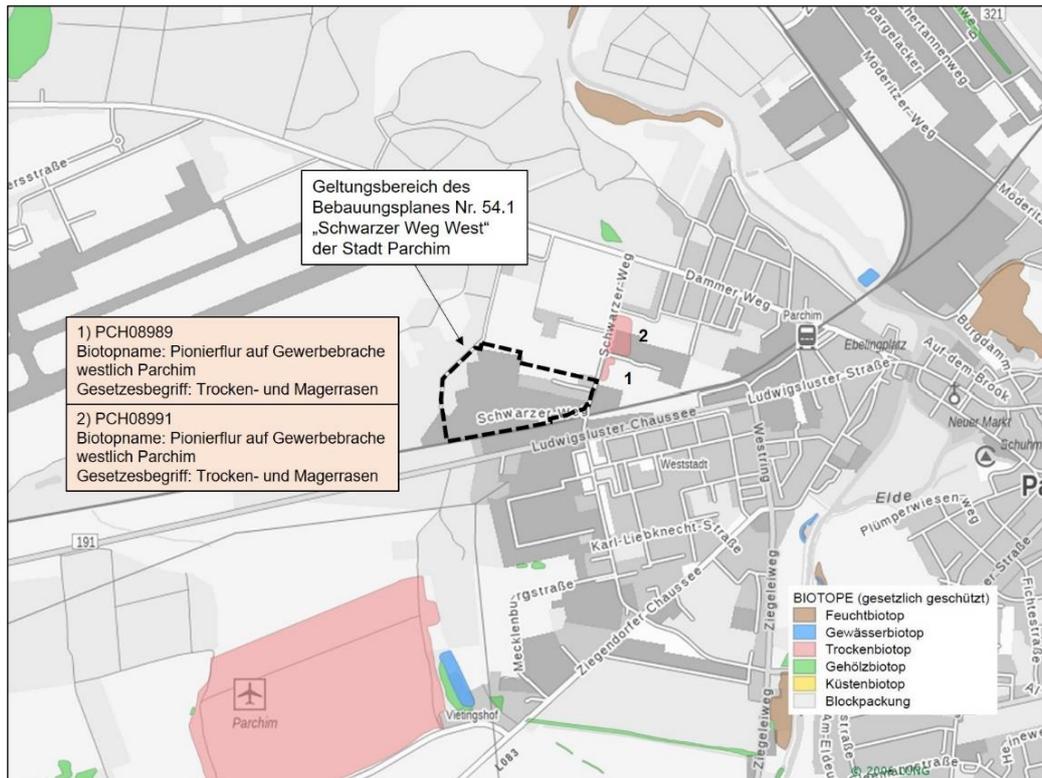


Abb. 13: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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).

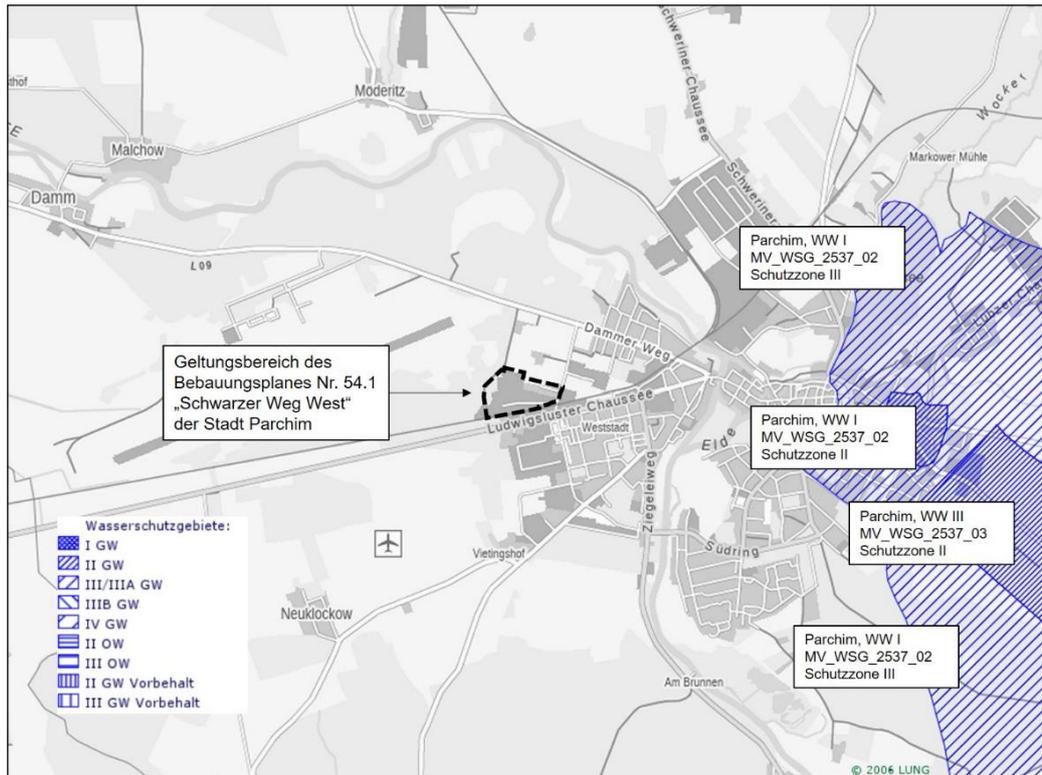


Abb. 14: Wasserschutzgebiete

(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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zum Zeitpunkt der Prüfung bereits vorlagen, hinzugezogen. Eine detailliertere Betrachtung der Umweltbelange wird in der weiteren Abschichtung des Bauleitplanverfahrens vorgenommen und weitere vertiefende Fachgutachten noch hinzugefügt.

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

Der Umweltprüfung lagen die Unterlagen und Stellungnahmen, die im Folgenden aufgeführt werden, zugrunde.

### Stellungnahme Unteren 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 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 Gehölzbestände im nordwestlichen Randbereich 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 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 Stadtwerke Parchim mit Abwasserentsorgungsbetrieb Parchim

Es wird darauf hingewiesen, dass der Fokus auf anfallendem Oberflächenwasser und Schmutzwasser liegt (Hinweis der begrenzten Kapazität Schmutzwasserentsorgung bei Neuvorhaben). Die Aufwendungen für geplante Anlagen und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und Schmutzwassers sind zu regeln. Die Erfordernisse für den bestehenden Bestand und den geplanten Ausbau sind noch in einem gemeinsamen Termin mit der Stadt Parchim und den Bestandsunternehmen abzustimmen.

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 G<sup>3</sup>-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.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbaren 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 steht ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) nach § 44 BNatSchG durch das Gutachterbüro Bauer noch aus.

Bezüglich der Arten und der Ausstattung des Plangebietes liegen noch keine detaillierten Kenntnisse vor.

Das AFB wird im Laufe des Bauleitverfahrens noch eingeholt und neue Erkenntnisse ergänzt. Laut einer ersten Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim (UNB)<sup>9</sup> besteht die Zielsetzung darin, im Rahmen der Planaufstellung eine Bestandsaufnahme für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Säugetiere vorzunehmen. Aufgrund der Lage und aktueller Nutzungen des Plangebietes sind insbesondere Reptilien (Bahngleise als potenzielle Verbreitungsachse sowie Brachflächen mit Gesteinshaufen) sowie Boden- (Ackerfläche) und Gehölzbrüter zu betrachten.

---

<sup>9</sup> Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), FD Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 14.11.2023

### *Bewertung*

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist der Plangeltungsbereich als Habitat insbesondere für die Zauneidechse zu betrachten. Potenziell ist von einer besonderen Bedeutung des Geltungsbereiches für Reptilien auszugehen. Die Bestandsaufnahme, Bewertung und die Festlegung geeigneter Maßnahmen werden noch mit dem AFB durchgeführt und im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Habitate von artenschutzrelevanten Tierartengruppen bereits durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt sind.

## **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 darstellen<sup>10</sup>.

Im Nordwesten begrenzt ein teil- bis unversiegelter Wirtschaftsweg das Plangebiet. An den Wirtschaftsweg anschließend befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches nach einem breiteren Streifen Ruderalflur die Flächen des Waldes mit einem Laubholzbestand aus heimischen Arten. Im nördlichen Randbereich wird das Vorhabengebiet durch ein Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten und nördlich anschließend durch eine Brachfläche der Siedlungsbereiche begrenzt. Hier handelt es sich um eine alte Hausmüll-Deponie, die laut Altkatasterblatt<sup>11</sup> saniert wurde. Laut Nachrichtlicher Übernahme (Stadt Parchim) ist diese Fläche von Altlasten beräumt und es sind keine Belastungen mehr auf die Schutzgüter zu erwarten.

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.

---

<sup>10</sup> Stellungnahme des Forstamtes Friedrichsmoor zum Bebauungsplan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ und 15. Änderung des FNP der Stadt Parchim im Parallelverfahren, vom 26.01.2024

<sup>11</sup> Altlastenstammlblatt – Altablagerung dBAK – Digitales Boden- und Altlastenkataster M-V, AA\_Z\_76\_0594, Bearbeitungsstand: „abgeschl. San. (Sicher.maßnahme)“, Stand 09.11.2023

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 Gehölzbestand eines Siedlungsgehölzes aus heimischen Baumarten.

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 26.01.2024, 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 Belangen. 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 vorhandene Gebäude besteht Bestandsschutz. Der durch das vorhandene Gebäude geprägte Waldabstand soll auch weiterhin gelten. Neubauten sollen bis an die bestehende Waldkante weiter zulässig sein. Neubauten sollen zugelassen werden, aber nicht dichter an den Wald rücken. Der geprägte Waldabstand wird im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens mit der Behörde abgestimmt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegen Baumbestände, die die Brachfläche und Ackerfläche vom Untersuchungsbereich abgrenzen. Die Gehölze bestehen aus Pappeln, die gemäß § 18 NatSchAG M-V noch zu betrachten und artenschutzrechtlich zu bewerten sind. Es ist ein Eingriff geplant und die Kompensationsmaßnahmen sind bei Bedarf festzusetzen. Es ist in diesem Bereich eine Ausgleichsanpflanzung zur Begrenzung des Plangebietes in Form einer Hecke 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 weiteren Planverfahren soll eine Rodung und der Ersatz der Rodungsbäume geregelt werden. Die genaue Festsetzung und Ermittlung des Kompensationsumfangs und die detaillierte Betrachtung potenzieller Rodungsmaßnahmen der Gehölzbestände im Plangebiet wird unter dem Gliederungspunkt „Eingriffs-/Ausgleichsermittlung“ im Zuge der Abschichtung auf einer detailschärferen Ebene des Bauleitplanverfahrens noch ergänzt

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. Die genauere Betrachtung erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

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. Eine Bewertung des Geltungsbereiches durch ein Artenrechtliches Fachgutachten steht noch aus und wird im Laufe des Verfahrens noch ergänzt. Mit dem jetzigen Kenntnisstand wird nicht von einer besonderen Bedeutung des Vorhabengebietes für Pflanzen und der biologischen Vielfalt ausgegangen. Es befinden sich keine nennenswerten naturräumlichen Bestände innerhalb des Plangebietes.

### **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 Verkehrsstrassen 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 noch ermittelt und im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### 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.

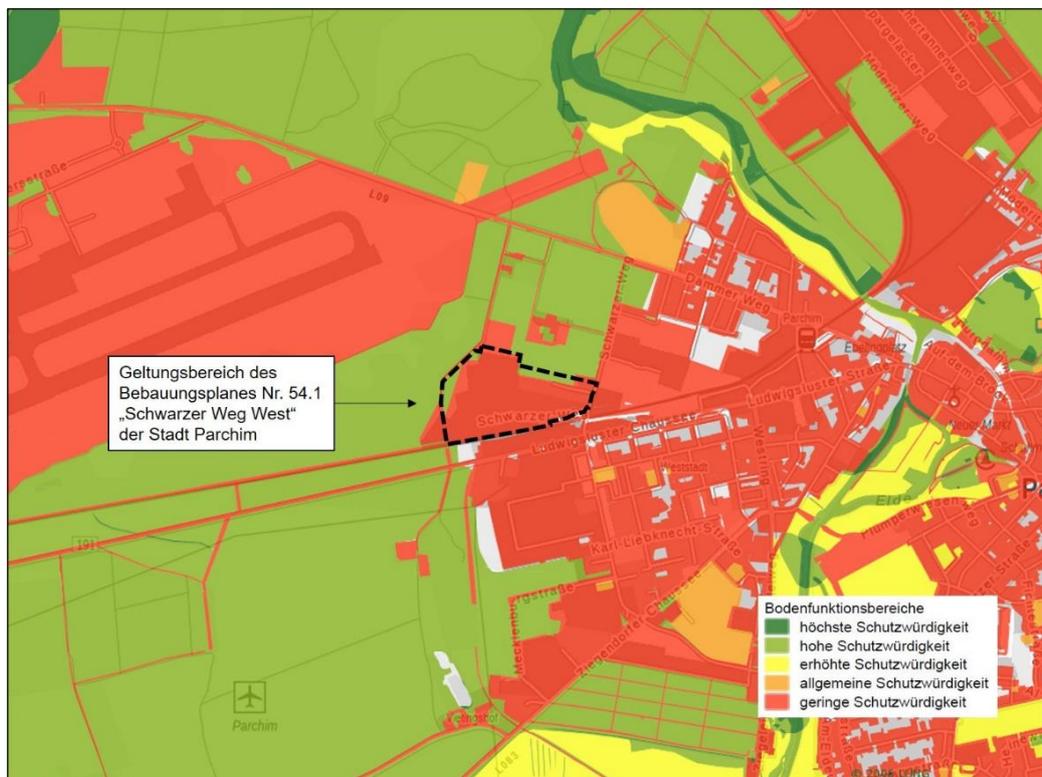


Abb. 15: Bodenfunktionsbewertung und Darstellung des Geltungsbereiches (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes liegt eine Fläche mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG. Die Fläche der ehemaligen Hausmülldeponie „Neustädter Feld“ (AA\_Z\_76\_0594) liegt in einem kleinen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches und gilt als ausgeräumt und unbelastet. Laut Altlastenstamblatt<sup>12</sup> ist die Sanierung der Fläche abgeschlossen. Es besteht derzeit keine Kenntnis zu möglichen Schadstoffeinträgen (Nachrichtliche Übernahme, Stadt Parchim). Im Falle neuer Erkenntnisse werden diese im Planverfahren noch ergänzt.

#### *Bewertung*

Die natürliche Bodenstruktur ist im Plangebiet bereits durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt. Im Zuge einer zukünftigen zulässigen Nutzung des westlichen Gebietes für Industrie- und Gewerbeansiedlung ist mit einer weiteren Verdichtung und Versiegelung zu rechnen. Die arrondierte Fläche ist mit 1,43 ha aber relativ gering. In der Abschichtung des weiteren Planverfahrens werden der Grad der Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen noch zu betrachten und zu ergänzen sein.

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.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind im Plangebiet nicht bekannt, die Flächen gelten als unbelastet. Es besteht derzeit keine Kenntnis zu möglichen Schadstoffeinträgen (Nachrichtliche Übernahme). Im Falle neuer Erkenntnisse werden diese im Planverfahren noch ergänzt.

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**

#### Schutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und Überschwemmungsgebieten (LUNG M-V, Zugriff 2023). Im Plangebiet befinden sich laut erster Aussage der Unteren Wasserbehörde am Scoping-Termin am 16.11.2023 keine Fließ- oder Oberflächengewässer. Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### Oberflächenwasser

##### *Bestand*

Das Plangebiet ist durch Teil- und Vollversiegelungen von Flächen bereits vorgeprägt. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist zu

---

<sup>12</sup> Altlastenstamblatt – Altablagerung dBAK – Digitales Boden- und Altlastenkataster M-V, AA\_Z\_76\_0594, Bearbeitungsstand: „abgeschl. San. (Sicher.maßnahme)“, Stand 09.11.2023

regeln. Im Plangebiet sind ein künstlich angelegter Teich und Versickerungsanlagen sowie Regenwasserrückhalteanlagen bereits vorhanden. Die bestehenden Vorbelastungen werden als Bestand berücksichtigt. Die Differenzierung des Bestandes und zukünftiger Nutzungen ist hierbei vorzunehmen.

#### *Bewertung*

Für die Vorhabenplanung sind laut Unterer Wasserbehörde die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen<sup>13</sup>. Detaillierte Erkenntnisse zur Aufnahme des Oberflächenwassers und der gedrosselten Ableitung werden im weiteren Planverfahren noch eingeholt und ergänzt. Für zukünftig bebaute und unbebaute Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Es wird in der Abschichtung des weiteren Planverfahrens noch zu klären sein, inwiefern wassergefährdende Stoffe und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Entwässerung von Erweiterungsflächen unter Berücksichtigung der Versickerung ist darzustellen. Im Rahmen des Planverfahrens sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen festzulegen.

#### Grundwasser

##### *Bestand*

Die Grundwasserneubildung im westlichen Bereich des Plangebietes wird hauptsächlich mit >50 – 100 mm/a angegeben. Für den größten Teil des Plangebietes wird die GW-Neubildung mit > 250 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 m, einen unbedeckten Grundwasserleiter und eine geringe Geschütztheit in beiden Teilbereichen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 5 – 10 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 m angegeben. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt gemäß Darstellung < 5 m, der Grundwasserleiter ist unbedeckt und gering geschützt.

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.

---

<sup>13</sup> Zusammenfassung Scoping zum B-Plan Nr. 54.1 „Schwarzer Weg West“ vom 16.11.2023 vom

#### *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. Detaillierte Erkenntnisse sind noch der weiteren Abschichtung des Bauleitverfahrens zu ergänzen.

### **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 zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm)).

#### *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.

### **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](http://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. 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li> <li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der</li> </ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<p>Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li> <li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeclima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeclimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li> <li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

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. Zukünftig ist zum Beispiel durch den Erhalt oder Ausgleich von Gehölzbeständen eine 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.

**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 Schuttablagerungen<sup>14</sup>.

#### *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 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.

---

<sup>14</sup> Vermessung, Bebauungsplan Nr. 54.1 "Schwarzer Weg West", Entwurfsvermessung 11.2023, T. Harnisch

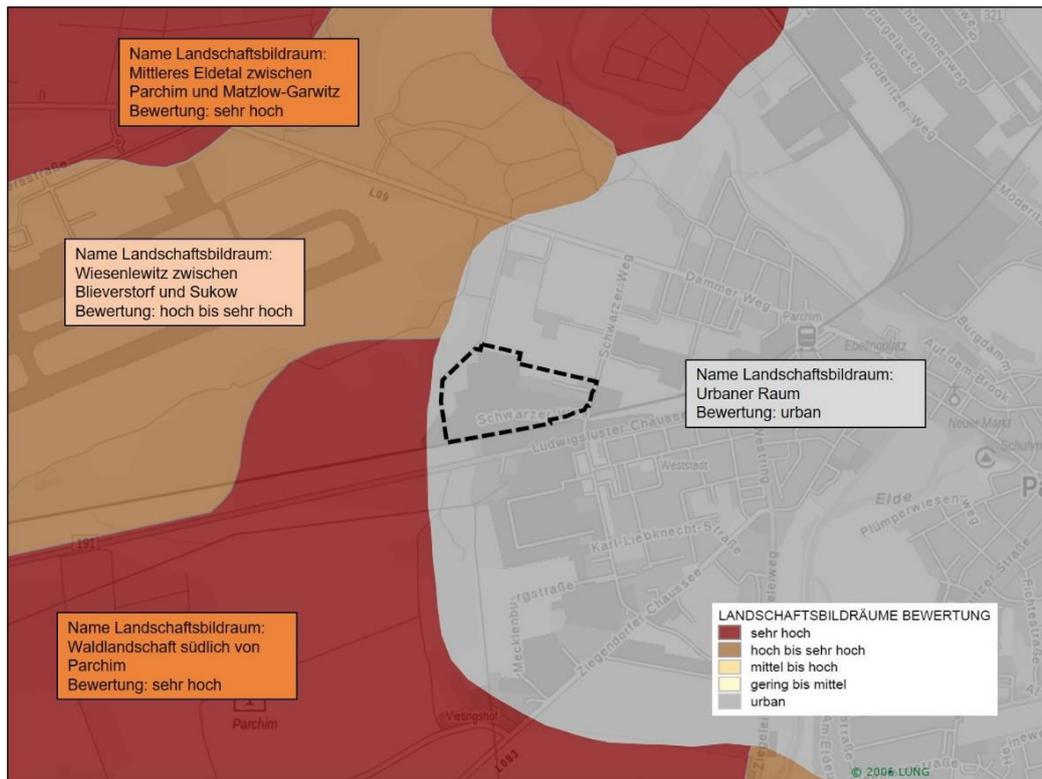


Abb. 16: Lage des Plangebietes im Landschaftsbildraum  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: 26.10.2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### 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. Die Immissionsbelastung auf die schutzbedürftigen Bereiche ist durch Schall- und Verkehrsgutachten in der weiteren Abschichtung des Bauleitplanverfahrens noch zu betrachten und zu ergänzen (siehe Abb. 9, vorläufige Immissionsorte).

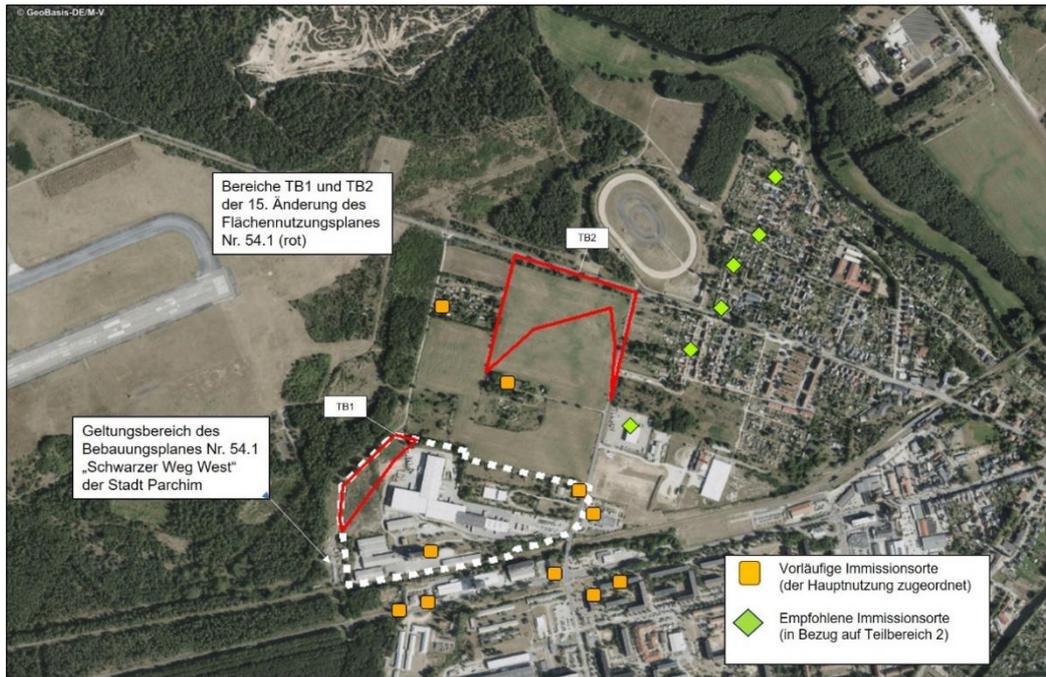


Abb. 17: Vorläufige und empfohlene Immissionsorte (eigene Bearbeitung)  
(Quelle: Auszug Digitales Orthophoto mit MV-ALKIS-Gebäude (©\_GeoBasis-DEM-V, 2024))

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 Verkehrsstrassen insbesondere der Bundesstraße 191.



### **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.

Eine erforderliche Erfassung bestimmter Tierartengruppen insbesondere auch von Reptilien und Bodenbrütern erfolgt in der weiteren detaillierteren Ebene der Bauleitplanung. Um den Verbotsbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für betroffene Artengruppen zu treffen.

**Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind zum jetzigen Kenntnisstand nur bedingt vorhersehbar und sind noch im Laufe des Verfahrens zu prüfen. Aufgrund der zeitlichen Befristung von Baumaßnahmen werden diese jedoch als nicht erheblich eingeschätzt.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund von Neuversiegelungen durch die geplante neue Bebauung von Gebäuden und Infrastruktur und potenziell damit einhergehenden Verlusten von Habitaten können Beeinträchtigungen für betroffenen Artengruppen entstehen. Auf Auswirkungen insbesondere auf die Habitate von Zauneidechsen (Brachflächen mit Gesteinshaufen) und Bodenbrütern (Ackerfläche) ist in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu achten. Der künstlich angelegte Teich ist als mögliches Habitat für Amphibien einzuschätzen und im AFB als solches zu betrachten. Im westlichen Randbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ geplant. Hier sollen auch Ersatzbäume

für die geplanten Rodungen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anlage der Grünfläche positiv auf das Schutzgut Tiere auswirkt.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind mit derzeitigem Kenntnisstand nur bedingt abschätzbar. Die Auswirkungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren) noch zu prüfen.**

#### 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 als gering erheblich einzustufen sind.

**Aufgrund der bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere insgesamt als gering erheblich eingestuft. Die Auswirkungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren) noch zu prüfen.**

#### 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.

### **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.

**Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind zum jetzigen Kenntnisstand nur bedingt vorhersehbar und sind noch im Laufe des Verfahrens zu prüfen. Aufgrund der zeitlichen Befristung von Baumaßnahmen werden diese jedoch als nicht erheblich eingeschätzt.**

### Anlagebedingte Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes ist die Erhaltung von vorhandenen Gehölzbeständen, insbesondere flächenhaften Gehölzbeständen, nur vereinzelt vorgesehen. Die Festsetzungen werden im Weiteren präzisiert. Ein Teil der flächigen Gehölze wird gerodet. Dies ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu beachten. Eine Bewertung der Einzelbäume erfolgt. Vorhandene Einzelbäume werden ohne Festsetzung als Bestand in der Planzeichnung berücksichtigt.

Eingriffe in die vorkommenden Gehölzbestände sind auszugleichen und die Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Dies betrifft maßgeblich notwendige Rodungen von Bäumen, insbesondere von nach § 18 NatSchAG geschützten Gehölzen und sonstigen flächigen Gehölzflächen.

Bis auf wenige Gehölze werden im Plangebiet die vorhandenen Gehölzbestände zugunsten der baulichen Nutzung gerodet. Die entsprechenden vorhandenen Gehölze werden nicht zur Erhaltung festgesetzt. Ihr Ausgleich wird bilanziert. Die Flächen können solange verbleiben, bis sie für die industrielle und gewerbliche Nutzung benötigt werden.

Im nördlichen Randgebiet (Bereich Flurstücke 308, 309) liegen zwei Bereiche, in denen der Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt ist. Zwischen diesen beiden Bereichen soll eine das Plangebiet begrenzende Hecke als Ausgleichspflanzung gepflanzt werden. Im westlichen Randgebiet ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzt. Im südöstlichen Bereich kommt es zu einer teilweisen Rodung des Gehölzbestandes; der größte Teil wird zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche sind Gehölze zur Rodung vorgesehen.

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.

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 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.

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 biologische Vielfalt sind auf einer detailschärferen Ebene 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 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.

Die geplante Trasse der Ortsumgehung liegt zum derzeitigen Kenntnisstand außerhalb der Plangebiete. Genauere Erkenntnisse hierzu werden in der Absichtung der weiteren Bauleitplanung noch betrachtet und ergänzt.

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

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer mäßig bis stark erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Die Eingriffe sind zu bilanzieren (Hinweise zur Eingriffsregelung Stand 2018,**

**Mecklenburg-Vorpommern) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.**

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.

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.

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

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 der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) 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.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenauf- und -abträgen 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.

Die Aufnahme der Flächen von Oberflächenwasser und die gedrosselte Ableitung wird im Rahmen des Verfahrens betrachtet und im weiteren Planungsverfahren ergänzt. Negative Auswirkungen u. a. von Starkregen sind z. B. durch temporäre Rückhaltung und die anschließende kontrollierte, gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers zu vermeiden.

Es werden bei der Umsetzung der Planungen voraussichtlich Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

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. Detailliertere Erkenntnisse sind in dem weiteren Verfahren zu ergänzen**

### 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 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, Grünanlagen sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl wirken sich hier positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Um eine positive Wasserhaushaltsbilanz zu erreichen, sind Dach- und Fassadenbegrünung mit in die weiterführende Planung einzubeziehen. Die Versickerung ist mit entsprechenden Konzepten zu gewährleisten. Entsprechende Konzepte sind von den vorhandenen Betrieben einzuholen; hier insbesondere vom Logistikunternehmen und von dem Getreidehandel.

Auch die Oberflächenwasserretention und -ableitung ist konkret zu betrachten und zu regeln. Hierfür sind u. a. ausgewiesene Bereiche von Bebauung freizuhalten.

**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. Erkenntnisse liegen derzeit noch nicht vor und werden im weiteren Planverfahren eingeholt oder zur Verfügung gestellt.

**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. Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung und eine naturnahe Freiraumgestaltung wirken sich positiv auf die Luftzirkulation aus. Der Erhalt von Gehölzen und geplante Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf die lokale Lufthygiene aus.

**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 G<sup>3</sup>-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 vermindert werden. 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**

Es besteht keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

Die Auswirkungen auf die im nordöstlichen Wirkungsbereich des Plangebietes liegenden Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V („Pionierflure auf Gewerbebrache westlich von Parchim“) sind durch die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung noch genauer zu betrachten. 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).

### **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.

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.

Es werden keine Kernbereiche landschaftlicher Freiräume durch die Umwandlung des westlichen Plangebietes zerschnitten, bereits vorhandene Strukturen werden lediglich aufgenommen und weiterentwickelt.

**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.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Erkenntnisse zu erhöhten Belastungen durch Emissionen wie Luftverschmutzung, Geräusche, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Wärme sind im Zuge der weiteren Bauleitplanung noch einzuholen und zu ergänzen.

Genauere Erkenntnisse zu den Betrachtungen für das Schutzgut Mensch liegen noch nicht vor. Die noch zu erstellende Emissionsprognose wird abgeschichtet auf den Bebauungsplan.

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 oder gleichartige vorhandene oder geplante Unternehmen wird im nachgelagerten Verfahren zu prüfen sein.

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.

Mit dem Vorentwurf werden die Planungsziele abgestimmt. Für zukünftige Festsetzungen ist die Erstellung einer Schalluntersuchung erforderlich. Maßgeblich ist von Anforderungen für passive Schallschutzmaßnahmen auszugehen.

Es wird außerdem durch den Schallgutachter abzuwägen sein, ob die Emissionen der Sandrennbahn und der Motocross-Strecke im Zuge des Bebauungsplans mit betrachtet werden müssen.

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.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden zum jetzigen Kenntnisstand als gering erheblich eingeschätzt, sind aber im Laufe des Verfahrens noch genauer zu betrachten und zu bewerten. Weitergehende Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren).**

#### 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, 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. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li> <li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</li> <li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li> <li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li> <li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

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.

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.

**Die Wechselwirkungen können erst nach der detaillierten Erfassung des faunistischen und floristischen Bestandes und den speziellen Gutachten zu den jeweiligen betroffenen Schutzgütern genau beschrieben werden. Die gewonnenen Erkenntnisse werden im Zuge der weiteren Abschichtung noch ergänzt.**

**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“ (G<sup>3</sup>-Gebiet) zum Ziel. Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebeständen in Mecklenburg-Vorpommern soll u.a. durch regenerative Energieerzeugung wie z. B. Photovoltaikanlagen und energieeffizientes Bauen und Sanieren erfolgen<sup>15</sup>.

**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

---

<sup>15</sup> Nachhaltige Entwicklung von Gewerbebeständen in Mecklenburg-Vorpommern, Industrie- und Gewerbepark Parchim-West (IPPW), IfaS Hochschule Trier, Birkenfeld, Mai 2020

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 von keiner Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes auszugehen ist.

**6.5.19 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes**

Die Darstellung und Ausweisung weiterer gewerbliche Bauflächen im Umfeld ist nicht vorgesehen zum jetzigen Zeitpunkt. 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 - sind zu entwickeln. Entlastungseffekte werden durch die zukünftige Ortsumgehungsstraße erwartet. Belange, die gegen eine Durchführung der beabsichtigten Entwicklung sprechen würden, sind derzeit nicht erkennbar.

**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**

Für die Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) nach § 44 BNatSchG durch das Gutachterbüro Bauer erstellt. Bezüglich der Arten und der Ausstattung des Plangebietes liegen noch keine detaillierten Kenntnisse vor, das AFB wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens eingeholt und die Ausführungen ergänzt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, ergeben sich aus den Artenschutzrechtlichen Erfassungen. 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. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind, falls erforderlich, festzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand mögliche Ausführungen zu den Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Artenschutzrechtliche Belange finden sich unter Punkt 17.7 im Teil 1, Städtebaulichen Teil der Begründung.

## **8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zur Feststellung des Kompensationsumfangs wird im weiteren Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der erforderliche Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bestimmt und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zur Behebung des Kompensationsdefizites bestimmt und festgelegt.

## **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.

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 von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- 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.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

- Zum Ausgleich von Versiegelung und Überbauung werden im Laufe des Verfahrens geeignete Kompensationsmaßnahmen ergänzt.

#### 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.

#### 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.
- Ein Konzept zur Versickerung mit Beachtung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für jede Firma und Beachtung der Versickerung auf zu versiegelnden Flächen ist zu erstellen.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Luft/Klima

- Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation nach derzeitigem Stand Dach- und Fassadenbegrünungen vorzunehmen.
- 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. Der Umgang mit Grünflächen und Gehölzbeständen sowie der Begrünung von Gebäuden ist zu regeln, um eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu erzielen.

### Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Maßnahmen für das Schutzgut Mensch sind der Abschichtung der Bauleitplanung noch zu betrachten und konkrete Erkenntnisse hierzu zu ergänzen. Dies betrifft insbesondere den Schallschutz und potenzielle Geruchs- und Lichtemissionen aus den Industrie- und Gewerbegebieten und den Verkehrswegen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist eine detaillierte Bewertung und Einteilung des Vorhabenbereiches als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) vorzunehmen.

## **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die zusätzlich zu überbauenden Flächen im weiteren Planverfahren 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.

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.

*Weitere Maßnahmen zum Ausgleich werden im Laufe des Planverfahrens noch ergänzt.*

## **9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens auf einer detailschärferen Ebene durch Gutachten und die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung noch betrachtet und ergänzt. Bei Erfordernis können erforderliche Ausgleichsmaßnahmen über ein Ökokonto der Stadt Parchim abgesichert werden.

## **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **10.1 Flächenausweisung**

Es handelt sich hier um eine Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbe Parks 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. 19: 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

## 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 werden zusätzlich noch Fachgutachten vorzulegen sein; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen. Die vorliegenden Gutachten werden noch jeweils schutzgebietsbezogen zugeordnet. Einzelne Gutachten sind für mehrere Schutzgüter beachtlich.

#### Schutzgut Mensch

Schallgutachten und Stellungnahmen zur Betrachtung und Bewertung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegen noch nicht vor und werden ergänzt.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu ergänzen. Vermeidungsmaßnahmen und CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sind hinreichend zu erläutern und mindestens als Hinweis aufzunehmen.

#### Schutzgut Boden/Wasser und Schutzgut Luft

Fachgutachten werden auf der detailschärferen Ebene des verbindlichen Bauleitplanverfahrens nach Erfordernis ergänzt.

Für das Schutzgut Wasser liegen 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 Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet.

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.

Zum jetzigen Kenntnisstand werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen, die überwiegend auf der Ebene der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind; dennoch werden sie hier auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit betrachtet.

#### Schutzgut Boden/ Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes und des Gewässerschutzes durch die Stadt Parchim in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Stadt Parchim 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 Parchim 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 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

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 Klima/ Luft

Bei unvorhersehbaren Auswirkungen durch erhöhte Geruchsemissionen sind geeignete Maßnahmen zu deren Verringerung vorzusehen. Kommt es zu unvorhergesehenen erhöhten Emissionen, so sind Maßnahmen zu prüfen, um die Geruchsbeeinträchtigungen zu verringern. Das kann ggfs. durch verbesserte Ausrüstung der technischen Anlagen, bspw. Filteranlagen, erreicht werden.

#### Schutzgut Mensch

In der weiteren Abschichtung sind auf einer detailschärferen Ebene im Planverfahren die möglichen Auswirkungen von potenziell durch gewerbliche Nutzung auftretendem Schall und Gerüchen auf das Schutzgut Mensch zu betrachten und die genauen Erkenntnisse zu ergänzen.

#### Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Geeignete landschaftsbildverbessernde Maßnahmen sind noch zu betrachten und zu ergänzen. Eine Störung der vorhandenen Strukturen durch Überhöhung von zukünftigen Bauungen 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.

#### 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.

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**

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.

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.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag noch zu bestimmenden Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen 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 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

### **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 sind gemäß den üblichen Methodenstandards (insbesondere Hinweise zur Eingriffsregelung HzE 2018) durchzuführen.

Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

In der Absichtung des weiteren Bauleitverfahrens werden die umzusetzenden Maßnahmen ergänzt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt. Sie sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden gegebenenfalls durch die vorzuschlagenden CEF-sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen 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 CEF-, 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 sind noch zu betrachten und zu ergänzen. 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. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, sollten vorzugsweise Waldflächen als Erstaufforstungsflächen für Ausgleich mit betrachtet werden.

#### 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. Hier sind zum Ausgleich interne und externe Maßnahmen zu betrachten.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

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. Detaillierte Erkenntnisse zur Aufnahme des Oberflächenwassers und der gedrosselten Ableitung werden im weiteren Planverfahren eingeholt und ergänzt.

Beim potenziellen Umgang/ Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen gilt es in Planung und Betrieb die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke zu beachten und umzusetzen.

#### 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.

#### 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

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung sind die schalltechnische Untersuchung und ggf. eine Geruchsimmissionsprognose zu ergänzen. Es sind grundsätzlich technische Maßnahmen einzusetzen, die eine Einhaltung der Immissionswerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung gewährleistet werden können.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm und Gewerbelärm auszuschließen und die Einhaltung der Werte im Bedarfsfall durch Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Die gewerblichen Bauflächen sollen als Grünes Gewerbegebiet G<sup>3</sup> entwickelt und zertifiziert werden.

#### Fazit

Es ist davon auszugehen, dass die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter 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.

### **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

Die Ausführungen hierzu werden im weiteren Planverfahren je nach Vorlage ergänzt.

### 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
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2023 und 2024)
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm)
- 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/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/), Zugriff 2023 und 2024
- © GeoBasis-DEM-V – Geodatenviewer, GDI-MV - GAIA-MV 6.6.5 ([geoportal-mv.de](http://geoportal-mv.de)), Zugriff 2024
- Vermessung, Bebauungsplan Nr. 54.1 "Schwarzer Weg West", Entwurfsvermessung 30.11.2023, Thomas Harnisch, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Schwerin

## **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 ..... 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.....

(Siegel)

.....  
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](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)