

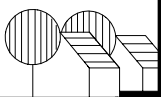
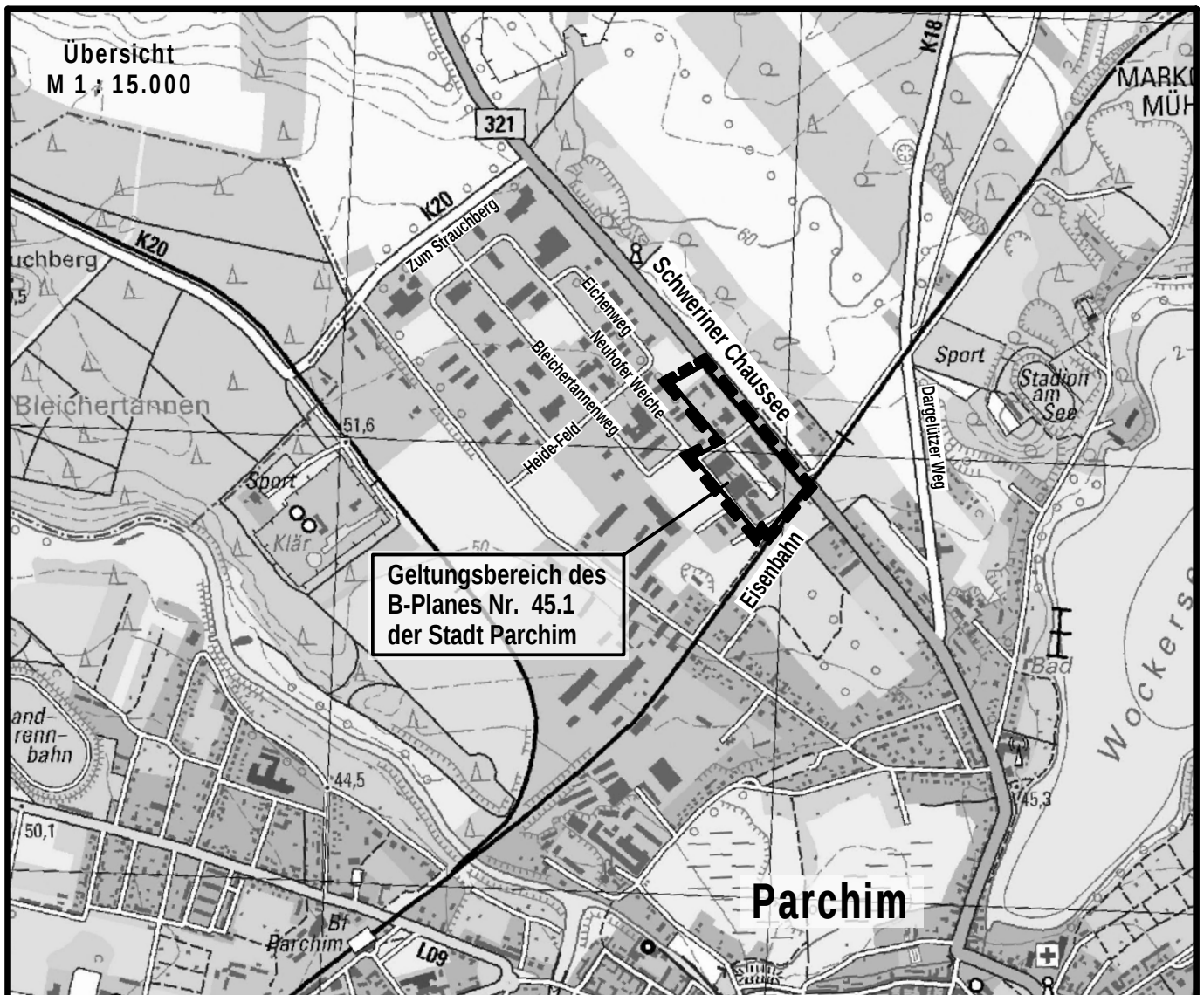
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

DER STADT PARCHIM

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 45.1

"NEUHOFFER WEICHE I"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF
Anlage zur DS- Nr. 114/15

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	1
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Parchim	1
2. Allgemeines	1
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2 Kartengrundlage	2
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	2
2.4 Rechtsgrundlagen	2
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
4. „Parchimer Sortimentsliste“	5
5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
5.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
5.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
5.5 Schutzgebiete und -objekte	8
5.6 Flächennutzungsplan	9
5.7 Landschaftsplan	9
5.8 ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
5.9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	10
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
6.2 Städtebaulicher Bestand	12
7. Planungsziele	14
7.1 Planungsziel	14
7.2 Städtebauliches Konzept	15
8. Inhalt des Bebauungsplanes	16
8.1 Art der baulichen Nutzung	16
8.2 Maß der baulichen Nutzung	20

8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
8.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	23
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
9.1	Werbeanlagen	23
9.2	Ordnungswidrigkeiten	24
10.	Immissions- und Klimaschutz	24
11.	Verkehrliche Erschließung	26
12.	Ver- und Entsorgung	26
12.1	Wasserversorgung	27
12.2	Schmutzwasserentsorgung	27
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	27
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	27
12.5	Energieversorgung	27
12.6	Gasversorgung	28
12.7	Telekommunikation	28
12.8	Abfallentsorgung	28
12.9	Flächenbilanz	28
13.	Auswirkungen der Planung	29
14.	Nachrichtliche Übernahmen	29
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalen	29
15.	Hinweise	29
15.1	Bodenschutz	29
15.2	Abfall und Kreislaufwirtschaft	29
15.3	Munitionsfunde	30
15.4	Artenschutzrechtliche Belange	30
15.5	Hinweise der DB AG und der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG	31
15.6	Belange der Luftfahrt	31
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	32
1.	Anlass und Aufgabenstellung	32
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	32
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	33
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	34

5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	34
5.1.1	Bewertungsmethodik	35
5.1.2	Vorbelastungen	35
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	37
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	44
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	53
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	53
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	54
5.4.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	56
5.4.4	Gesamtbilanzierung	57
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	57
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	57
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	57
8.	Zusätzliche Angaben	57
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	57
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	57
9.	Zusammenfassung	58
TEIL 3	Ausfertigung	59
1.	Beschluss über die Begründung	59
2.	Arbeitsvermerke	59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abbildung 1: Parchimer Sortimentsliste	5
Abbildung 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg, ohne Maßstab	6
Abbildung 3: Schutzgebiete in der Nähe des Bebauungsplanes	8
Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Parchim, ohne Maßstab	9
Abbildung 5: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	12
Abbildung 6: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	32
Abbildung 7: Schutzgebiete in der Nähe des Bebauungsplanes	34
Abbildung 8: Bestandsplan (unmaßstäbliche Darstellung)	55

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Parchim

Die heutige Kreisstadt Parchim hat als Mittelzentrum in Mecklenburg-Vorpommern eine bedeutende Stellung und vielfältige Aufgaben wahrzunehmen. Parchim strebt mit seinen städtebaulichen Zielsetzungen eine nachhaltige Stadtentwicklung an. Dies spiegelt sich insbesondere in der Sanierung der Altstadt und der Sicherung und Entwicklung ihrer zentralen Funktionen wieder. Parchim verfügt in der historischen Altstadt über eine wertvolle Bausubstanz, deren Erhalt langfristig zu sichern ist. Die Kreisstadt Parchim ist ein Verwaltungsstandort der entwickelt und gefestigt wird und Parchim ist ein Einkaufsstandort, dem die Aufgabe zuteil wird, den mittelfunktionalen Verflechtungsraum mit Konsumgütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen. Hierbei gilt es vordergründig, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die historischen Altstädte mitteleuropäischer Städte sind Standorte für Wohnen, Arbeiten, Versorgung aber auch Bildung, Kultur, Erholung und Freizeit. Kein anderer Stadtteil einer mitteleuropäischen Stadt kann in der Regel einen solchen Funktionsmix aufweisen. Durch dieses Vorhandensein verschiedenster Funktionen und Möglichkeiten sowie die organisch gewachsene Siedlungsstruktur sind solche Altstädte gleichzeitig das „Aushängeschild“ einer Stadt. Gesamtstädtisch betrachtet sind es diese Orte, welche die größte Wirkung nach außen und nach innen entfalten. Ortsfremde Personen werden eine Stadt eher mit seiner Altstadt als beispielsweise mit einem Wohn- oder Industriegebiet verbinden. Für die einheimische Bevölkerung wiederum sind die Altstädte Orte der Identifikation mit ihrer Stadt.

Aufgrund der hohen Bedeutung einer Altstadt bzw. der gesamten Innenstadt ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses zentralen Bereiches eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Um diese Funktionsfähigkeit gewährleisten zu können und eine „Verödung der Innenstadt“ zu verhindern, ist weiterhin die gezielte Steuerung des Einzelhandels erforderlich, da von ihm auch positive Synergieeffekte auf andere Funktionsbereiche ausgehen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ befindet sich im Norden der Stadt Parchim ca. 1 km westlich des Wockersees und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die B321,
- im Südosten durch Gleisanlagen,
- im Südwesten durch eine brachliegende Gewerbefläche,
- im Nordwesten durch weitere Gewerbebetriebe sowie einem ungenutzten Gewerbebestandort.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, mit Lagebezugssystem S42/83 3° und Höhenbezugssystem HN76, der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jürgen Gudat mit Datum vom 19.03.2015 zur Verfügung gestellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Parchim besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan der Stadt Parchim liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
-  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Parchim stellt für das Gebiet „Neuhofer Weiche I“ einen Bebauungsplan auf, um dem anhaltenden Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsunternehmen an einem peripheren und autokunden-orientierten Standort entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die gewerbliche Nutzung an dem Standort beizubehalten und als Gewerbegebiet zu sichern sowie die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit den Angebotsstrukturen im langfristigen Bedarfsbereich als Vorrangstandort für den zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern. Die Stadt Parchim setzt somit die vorgeschlagenen Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels durch planungsrechtliche Maßnahmen schrittweise um.

Vor dem dargestellten Hintergrund befasst sich die Stadt Parchim im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ mit der Steuerung und nachhaltigen Entwicklung des Einzelhandels und der Sicherung des Gewerbebestandes. Dazu wurden u.a. das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept herangezogen. Beide Planwerke liefern Aussagen und Hinweise für eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Parchim. Darüber hinaus sind sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan soll, unter Berücksichtigung informeller und formeller Planungen, durch verbindliche Festsetzungen erreichen, zentrenrelevante Sortimente am Standort Neuhofer Weiche auszuschließen, um somit eine unüberwindbare Konkurrenz in diesen Sortimenten zur Innenstadt und den weiteren zentralen Versorgungsbereichen zu unterbinden. Bestehende Betriebe am Standort genießen Bestandsschutz und werden entsprechend ihres Bestandes berücksichtigt und gesichert.

Der Einzelhandel der Stadt Parchim zeichnet sich durch eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung aus. Diese liegt in der Stadt bei 2,65 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Zum Vergleich: die durchschnittliche Verkaufsfläche in Mecklenburg-Vorpommern beträgt 1,47 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Der vergleichsweise hohe Wert der Stadt Parchim erklärt sich aus der großen Bedeutung des Einzelhandelsstandortes für sein Umland. Obwohl die eigentliche Verkaufsflächenausstattung positiv gewertet werden kann, bestehen große räumliche Disparitäten zwischen zentralen/zentrumsnahen und peripheren Lagen. So besitzt das Zentrum lediglich einen Anteil von 25% an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim 2010: S. 39).

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt. Wenn keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche etwa zwei Dritteln der Geschossfläche entspricht. In Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelabgrenzung der

Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsflächen (Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995 - VIII 410 503.3-4 - S. 608).

Zukünftig soll die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Parchim auf die Innenstadt gelenkt werden, da hier bereits negative städtebauliche Tendenzen erkennbar sind (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim 2010: S. 68).

Die Stadt Parchim will durch Bauleitplanung eventuell künftigen Leerständen in den zentralen Versorgungsbereichen und einer „Verödung“ der Innenstadt entgegenwirken. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Einzelhandel der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, indem zentrenrelevanter Einzelhandel an dem peripheren Standort „Neuhofer Weiche“ ausgeschlossen wird.

Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt Parchim eine Veränderungssperre und die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. ~~Es besteht der Wunsch, an diesem Standort den Neubau eines Einkaufszentrums mit Verbrauchermärkten zu realisieren.~~

4. „Parchimer Sortimentsliste“

Welche Waren und Güter als zentrenrelevant eingestuft werden, ergibt sich aus der „Parchimer Sortimentsliste“, die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert und hergeleitet wurde. (Beschluss der Stadtvertretung vom 03.11.2010). Es handelt sich um eine abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente.

zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Backwaren (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Kosmetikartikel) Fleischwaren Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren und Reformwaren) pharmazeutische Artikel Zeitungen, Zeitschriften	Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware Stoff, Wolle Haushaltswaren / Bestecke Haus-, Bett- und Tischwäsche Heimtextilien / Dekostoffe Hobby-, Künstler-, und Bastelartikel Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Papier / Büroartikel / Schreibwaren Parfümerieartikel Sanitätsartikel (medizinisch / orthopädisch) Schuhe Spielwaren Sportartikel und -geräte Sportbekleidung und Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)
Angler- und Jagdartikel Augenoptik Bekleidung / Wäsche Bild und Tonträger Briefmarken, Münzen Bücher / Antiquariat Campingartikel Computer und Zubehör Elektroartikel und -installationsmaterial Elektrokleingeräte und -großgeräte Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Fotoartikel Gardinen	
nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bettwaren, Matratzen und Lattenroste Bodenbeläge / Teppiche (Auslegeware) Eisenwaren / Beschläge Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel und -geräte Gartenmöbel, Polsterauflagen Kamine, Kachelöfen Kfz- und Motorradzubehör	Kinderwagen Maschinen und Werkzeuge Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und Samen Rollläden, Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte Tapeten

Abbildung 1: Parchimer Sortimentsliste (Quelle: eigene Darstellung nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom August 2005 stellt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung dar, in dem Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert sind. Auf diesen Zielen und Grundsätzen basieren die einzelnen Regionalen Raumentwicklungsprogramme Mecklenburg-Vorpommerns, in welchen die raumbezogene Landesplanung konkretisiert wird.

Im LEP ist die Stadt Parchim als Mittelzentrum ausgewiesen. Für das Gebiet nahe dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Folgendes dargestellt:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- überregionales Straßennetz,
- überregionales Schienennetz.

Gemäß LEP sollen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie sollen weiterhin als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte weiterentwickelt und gestärkt werden sowie für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

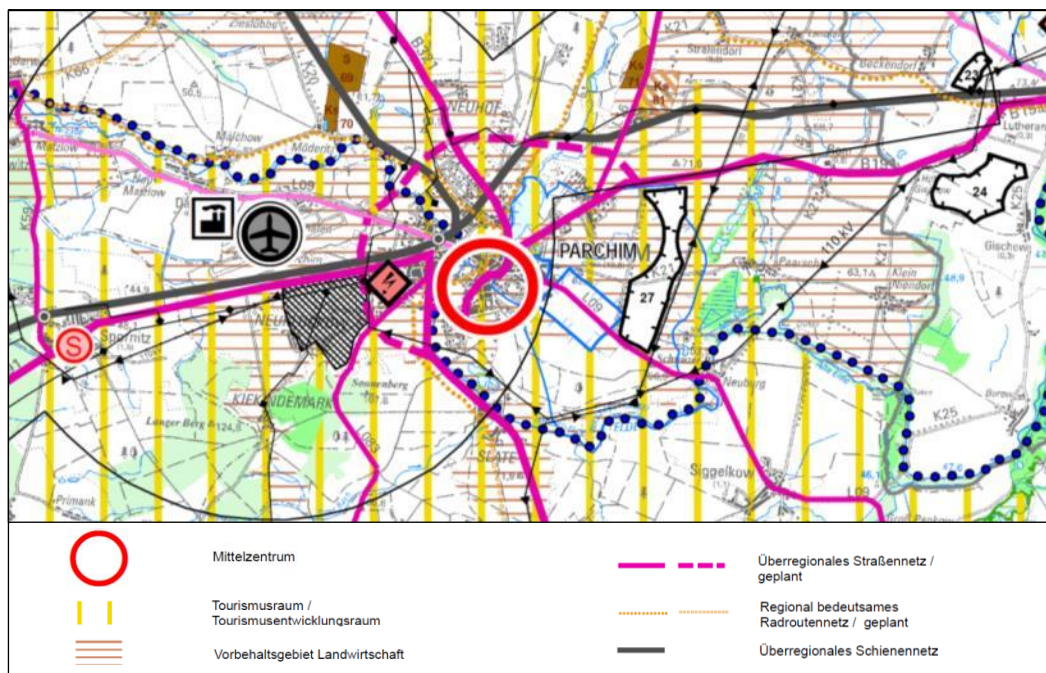


Abbildung 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg, ohne Maßstab

Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg, abschließend beschlossen am 20. Juli 2011, werden die allgemeinen Aussagen der Raumordnung und Landesplanung konkretisiert.

Im RREP WM ist die Stadt Parchim als Mittelzentrum klassifiziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Tourismusraumes sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. In unmittelbarer Nähe des Standortes ist ein überregionales Straßennetz

ausgewiesen. Weiterhin befinden sich Trassen des regional bedeutsamen Radroutennetzes sowie des überregionalen Schienennetzes nahe der zu überplanenden Flächen.

Hinsichtlich des Einzelhandels sollen Mittelzentren gemäß 3.2.1 (4) des RREP WM als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
- regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden, da sie wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen sind und wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume beitragen.

5.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia):
 - keine Darstellung,
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib):
 - mittlere bis hohe Bewertung für Landflächen und Binnengewässer,
- Bodenpotential (Karte II):
 - mittlere bis hohe, komplexe Bewertung der Bodenpotentiale
- Wasserpotential (Karte III):
 - keine Darstellung,
- Landschaftsbildpotential (Karte IV):
 - Bundesstraße und Eisenbahn,
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V):
 - keine Darstellung,
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI):
 - Infrastruktur Natur- und Landschaftserleben: Radfernweg,
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII):
 - keine Darstellung
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII):
 - keine Darstellung

Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Daher beziehen sich die genannten Darstellungen nicht ausschließlich auf die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung. Die oben aufgelistete Zusammenfassung beschreibt somit auch das Umfeld der in Rede stehenden Flächen, auch wenn aufgrund der gewerblichen Prägung des Gebietes nur wenige Inhalte im GLP MV für den Standort „Neuhofer Weiche“ dargestellt sind. Eine nachteilige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

durch den Bebauungsplan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ ist daher nicht begründet.

5.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg wird lediglich in der Karte „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI)“ eine Aussage zum Standort getroffen. Hier befindet sich gegenüber des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, demnach nordöstlich der B 321, eine Waldfläche. Weitere Inhalte werden, ebenfalls aufgrund der gewerblichen Vorprägung der Flächen, für den in Rede stehenden Bereich „Neuhofer Weiche“ nicht dargestellt.

5.5 Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder internationale noch nationale Schutzgebiete vorhanden. Weiterhin befinden sich auch in der Umgebung weder FFH- noch SPA-Gebiete. Als nationales Schutzgebiet ist lediglich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wockersee“ (Nr. L 26 Landkreis Ludwigslust-Parchim) ca. 530 m vom Geltungsbereich entfernt vorhanden. Die Beeinträchtigung des LSG durch den Bebauungsplan kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist der Bereich des Bebauungsplanes bereits fast vollständig bebaut. Andere, nachteiligere Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

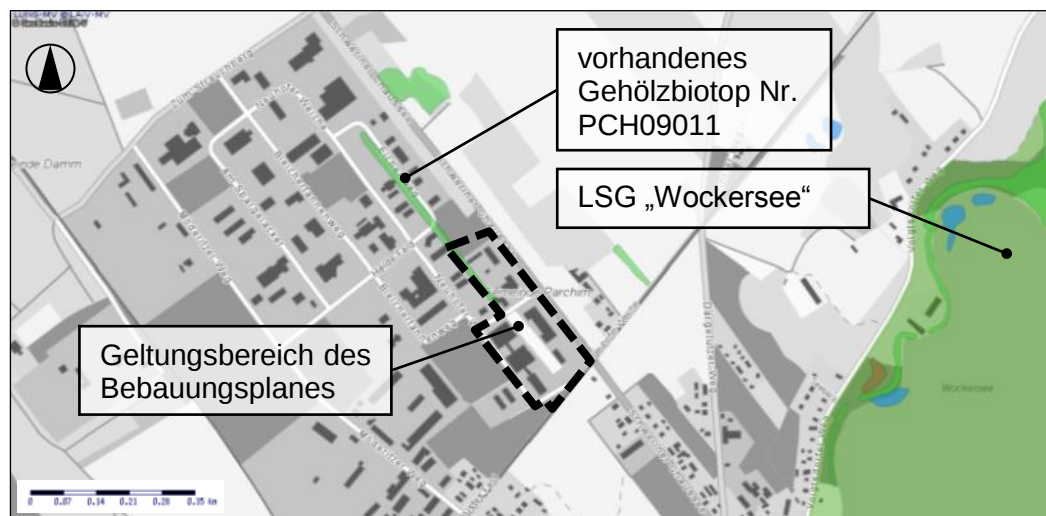


Abbildung 3: Schutzgebiete in der Nähe des Bebauungsplanes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

als sie bereits vorhanden sind, werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ nicht begründet.

Weiterhin befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (naturnahe Feldhecke, lfd. Nr. im Landkreis PCH09011) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Schutzstatus ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen, da die Kriterien für eine geschützte Feldhecke in der freien Landschaft heute grundsätzlich nicht mehr gegeben sind.

5.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Parchim (Stand: Februar 2006) stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein sonstiges

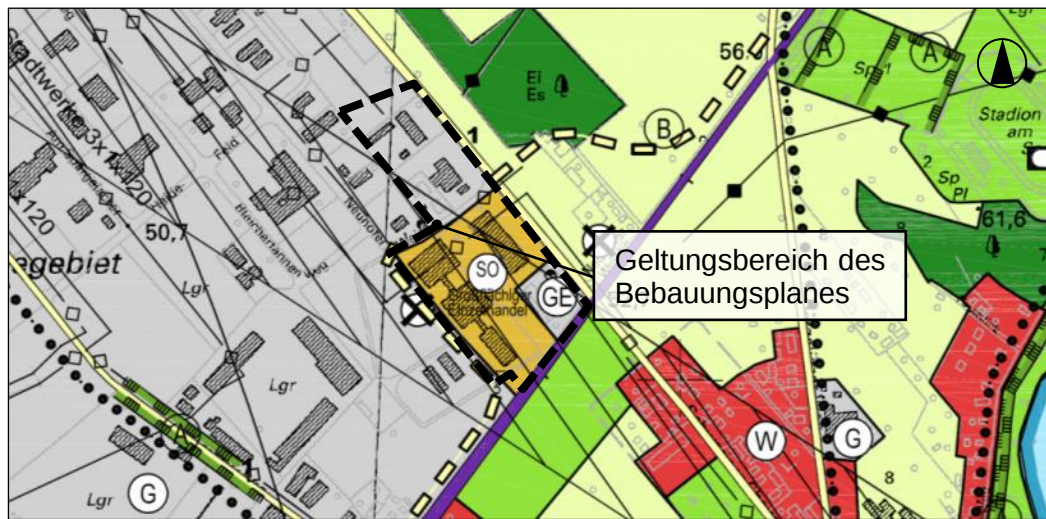


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Parchim, ohne Maßstab

Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel dar. Weiterhin werden im Flächennutzungsplan für die in Rede stehende Fläche Gewerbegebiete östlich und nordwestlich des Sondergebietes dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.7 Landschaftsplan

Für die Stadt Parchim liegt der Landschaftsplan aus dem Jahr 2002 sowie die Fortschreibung (Planungsstand Entwurf) aus dem Jahr 2006 vor. In den dazugehörigen Plankarten werden für den Standort Neuhofer Weiche folgende Aussagen getroffen:

- Biotop- und Nutzungstypen:
 - Gewerbefläche als Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (OIG = Gewerbegebiet mit kleineren Betrieben und Einkaufszentren auch separat gelegene Einzelbetriebe und Lagerhallen [gem. Kartieranleitung LUNG M-V])
- Biotopverbund, Strukturelemente zur Biotopvernetzung:
 - Siedlungsfläche als Raumstruktur und wertvolles Biotop mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund
- Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes:
 - Schutzobjekte des Naturschutzrechts: Linienelement und geschützte Allee/ Baumreihe (§ 27 LNatG); *Anmerkung: Gesetzesgrundlage veraltet – aktuell gilt § 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern*
- Konflikte im Planungsraum:
 - Konfliktnummer 1.4 (s. unten); Gefährdung von Biotopen: fehlender Grünzug; sonstige Darstellungen: Wald/ Flurgehölz und Siedlungsfläche
- Leitbild:
 - Biotopverbund: Hecken, Alleen, Baumreihen
 - Leitbild Nutzungstypen: Siedlungsfläche

Im Textteil des Landschaftsplanes wird der oben genannte Konflikt im Landschaftsraum durch Besiedlung mit der Konfliktnummer 1.4 näher bestimmt. Diesbezüglich wird im Text die fehlende Grünverbindung und Biotopverbindung innerhalb der Stadt als Defizit des Naturhaushaltes genannt. Davon sind gem. Landschaftsplan die Schutzgüter Fauna und Landschaftsbild betroffen. Die Empfehlung geht dahin, eine Verbindung der Grünflächen durch Gehölzpflanzungen zu erreichen.

5.8 ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Aufstellungsverfahren wurde unter Beachtung des ISEK, Stand 14. Januar 2013, begonnen. Im Februar 2015 wurde das neue ISEK bestätigt und gilt als informelle Planung.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept, Stand 14. Januar 2013, der Stadt Parchim fokussiert den Schwerpunkt der Analyse und Prognose der Entwicklung der Bevölkerung. Andere Inhalte eines typischen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden dafür vernachlässigt. Dennoch enthält auch das ISEK Aussagen zum Einzelhandel.

Gemäß ISEK sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, um die Gewerbetreibenden in der Altstadt zu fördern. Dazu zählen:

- offensive Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern
- Leerstands- und Brachflächenkataster für Gewerbeimmobilien und
- Gewerbeflächen
- Fördermittelberatung für Gewerbetreibende
- Vermittlung bei der Zusammenlegung kleiner Gewerbeflächen
- Einbeziehung des Themas Gewerbe in Blockkonzepte.

Für den Bereich der Neuhofer Weiche trifft das ISEK keine Aussagen. Allerdings sollten gemäß ISEK im vorhandenen Gewerbegebiet, welches sich unmittelbar westlich befindet, keine weiteren Handelseinrichtungen zugelassen werden. Dieses Ziel wird auch durch den vorliegenden Bebauungsplan „Neuhofer Weiche I“ für die dort festgesetzten Gewerbegebiete verfolgt.

Die Stadt Parchim hat das ISEK 2015 im Februar 2015 als informelle Planung bestätigt. Es werden hierbei die mittel- und langfristigen Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Stadt Parchim definiert. Der Standort Neuhofer Weiche hat für die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Parchim keine herausragende Bedeutung, jedoch sind die vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu sichern. Die Bereitstellung von Handels- und Gewerbeflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Branchen ist zu beachten. Das ISEK 2015 trifft Aussagen und Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Hauptziel ist die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung zur Stärkung der Innenstadt.

5.9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Parchim beabsichtigt, die im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgeschlagenen Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels und die dargestellten Entwicklungsziele im Stadtgebiet durch planungsrechtliche Maßnahmen schrittweise umzusetzen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die Grundsätze der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und dient der Stadt Parchim als Entscheidungsgrundlage zur

Prüfung konkreter Ansiedlungsbegehren. Die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Parchim auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen.

Dabei geht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept davon aus, dass der Einzelhandel in zentralen Bereichen dadurch gestärkt werden kann, dass zentrenrelevante Sortimente in peripheren Lagen ausgeschlossen werden. Damit soll eine unüberwindbare Konkurrenz zwischen zentralen und peripheren Lagen zu Lasten der Altstadt verhindert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „Sonderstandort Neuhofer Weiche“ dargestellt. Es werden folgende Aussagen dazu getroffen. Der Sonderstandort Neuhofer Weiche befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Parchim innerhalb eines Gewerbegebietes in städtebaulich nicht integrierter Lage. Der Standort ist als typischer autokunden-orientierter Standort an der B 321 einzustufen. Am Standort Neuhofer Weiche befinden sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von ca. 8.600 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt hierbei eindeutig im Bereich des überwiegend langfristigen Bedarfs und hier vor allem im Bau- und Gartenmarktsortiment.

Konkret kommt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu dem Ergebnis, dass sowohl nahversorgungsrelevante als auch zentrenrelevante Kernsortimente am Standort „Neuhofer Weiche“ ausgeschlossen und nicht zugelassen werden sollen. Dies gilt unabhängig von der vorgesehenen Verkaufsfläche. Demnach ist davon sowohl der klein- als auch der großflächige Einzelhandel betroffen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim definiert für den Sonderstandort Neuhofer Weiche Entwicklungsziele, die es nunmehr gilt über eine verbindliche Bauleitplanung zu sichern. „Der Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage hat für die fußläufige Erreichbarkeit keine Bedeutung, weshalb ein Verkaufsflächenausbau in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen restriktiv zu handhaben ist. Der Standort bzw. Flächen im Umfeld eignen sich als Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim 2010: S. 94).

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Gewerbegebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bisherige Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Derzeit befindet sich der strategische Bebauungsplan Nr. 47 „Einzelhandel“ in Aufstellung, welcher Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes trifft (s. 7.1).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ wurde durch die Stadtvertreter der Stadt Parchim am 18.06.2012 beschlossen. Am 12.02.2013 erfolgte nach § 15 Abs. 1 BauGB die Zurückstellung eines Bauantrages.

Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadtvertretung am 11.12.2013 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen sowie am 21.01.2015 die erste Verlängerung dieser Veränderungssperre.

6.2 Städtebaulicher Bestand

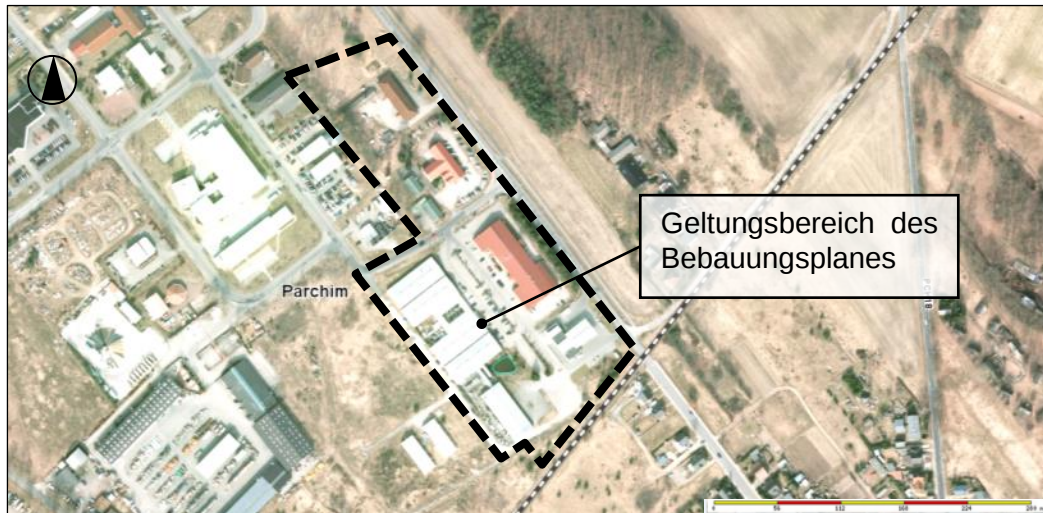


Abbildung 5: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Parchim direkt an der Bundesstraße 321. Der Plangeltungsbereich befindet sich nordwestlich der Bahnstrecke 6935 Ludwigslust-Waren und ca. 530 m vom Wockersee entfernt. Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 4,6 ha. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die baulich genutzte Fläche.

Die sich südlich an das Gebiet der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 anschließenden Flächen, bestehend aus Gewerbebetrieben, Einzelhandelsbetrieben und Wohnbebauung werden insgesamt **als Gemengelage durch die Stadt Parchim betrachtet.** 

Das Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als bebaute Fläche mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Zum einen befinden sich Handwerks- und Gewerbebetriebe an diesem Standort, zum anderen wird der Standort von Einzelhandelsnutzungen geprägt.

Größter Anbieter und gleichzeitig einer der zwei Magnetbetriebe am Sonderstandort Neuhofer Weiche ist mit ca. 6.380 m² Verkaufsfläche der BBM Baumarkt. Ein weiterer Magnetbetrieb ist der Lebensmitteldiscounter Netto mit ca. 603 m² Verkaufsfläche. Der ca. 630 m² große KiK steht ebenso leer wie der ehemals am Standort vorhandene Schlecker. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ eine Total-Tankstelle, zwei Bistros/ Imbisse, ein Ofenbaubetrieb, ein Toyota-Autohaus sowie eine Bauklempnerei vorhanden. Darüber hinaus befinden sich am Standort Neuhofer Weiche ein Elektrofachgeschäft, ein Motorradshop, eine



Kfz-Werkstatt, ein Geschäft für Kamine und Kachelöfen sowie ein Informationscenter des Baustoffherstellers „Ardex“. Letztere werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Standort Neuhofer Weiche gezählt, befinden sich allerdings nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim 2010: 49 f.).

Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Angebotsschwerpunkt am Sonderstandort Neuhofer Weiche eindeutig im Bereich der überwiegend langfristigen Warengruppen und hier vor allem im Sortiment Bau- und Gartenmarktsortimente. Rund 37 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Warengruppe ist am Standort Neuhofer Weiche lokalisiert. Das Einzelhandelsangebot kennzeichnet sich durch eine gesamtstädtische und überregionale Versorgungsbedeutung, wenngleich sich die bauliche Substanz der Einzelhandelseinrichtungen und des Umfeldes veraltet und aufwertungsbedürftig präsentiert. Das Angebot im langfristigen Bedarf stellt eine Ergänzung zum innerstädtischen Einzelhandel dar, wohingegen die Angebotsbausteine im kurz- und mittelfristigen Bedarf eine Konkurrenz zu Angeboten in gewachsenen städtebaulich integrierten Lagen darstellen (vgl. ebd.).

Es lässt sich darstellen, dass der BBM-Baumarkt als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment klassifiziert werden kann. Bei dem Netto City handelt es sich um einen „klassischen“ Discounter mit entsprechendem zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment. Die Grenze zur Großflächigkeit wird von dem Netto City nicht erreicht. Von den benannten Einzelhandelsbetrieben ist die am Standort vorhandene Total-Tankstelle abzugrenzen. Zwar verfügt auch der Tankstellen-Shop über zentrenrelevante Sortimente, ist jedoch aufgrund seiner Eigenart von anderen Einzelhandelsbetrieben zu differenzieren. Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte oder das Stadtzentrum sind (wenn überhaupt vorhanden) deutlich geringer als sie zum Beispiel von einem Lebensmitteldiscounter ausgehen.

Westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ schließen sich Flächen des Gewerbestandes an. Diese Flächen sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Südöstlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn befinden sich Wohngebäude südwestlich der Schweriner Chaussee. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Eine städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB existiert für diesen Bereich nicht. Die vorhandenen Wohngebäude wurden auf Grundlage von § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich genehmigt.

Die nordöstlich vom Bebauungsplan „Neuhofer Weiche I“ vorhandene Bebauung befindet sich im Außenbereich. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Das Planungsziel gemäß Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2012 besteht zum einen in der Steuerung der räumlichen Struktur des Einzelhandels. Zum anderen soll die gewerbliche Nutzung im Plangebiet gesichert und fortentwickelt werden.

Besonders zu berücksichtigen ist hinsichtlich des Planungszieles das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim. In diesem werden die Ziele für den Sonderstandort Neuhofer Weiche wie folgt formuliert:

- zukünftig Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unabhängig von der Größenordnung (gilt für Neuansiedlung und Erweiterung)
- Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort i.S. des Konzepts grundsätzlich möglich
- bestehende Anbieter genießen Bestandsschutz
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele erforderlich

Der strategische Bebauungsplan Nr. 47 „Einzelhandel“, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet und die Zulässigkeit von zentren relevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für das gesamte Stadtgebiet betrachtet, konkretisiert diese Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Parchim. Entsprechend den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 47 können die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ wie folgt zusammengefasst werden:

- Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind allgemein unzulässig.
 - Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind solche, mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment bzw. einem Anteil von über 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.
 - Ausnahmen bilden Kioske und Backshops.
- Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen.
 - Dies sind Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungs-relevanten Sortimenten besteht. Maximal 10% der Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.
 - Nicht zentrenrelevante Sortimente sind uneingeschränkt zulässig.
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechen den „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten der „Parchimer Sortimentsliste“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim 2010: S. 100, Tabelle 18).
- Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zum Betrieb besteht und
 - die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Fläche einnimmt.

- Tankstellenshops mit zentrenrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - sie in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Hinsichtlich der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente kommen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der strategische Bebauungsplan 47 „Einzelhandel“ zum selben, wie oben dargestellten, Ergebnis. Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterscheiden sich diese jedoch. So sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort „Neuhofer Weiche“ aufgrund der der städtebaulich nicht integrierten Lage unabhängig von der Verkaufsfläche auszuschließen. Bestehende Anbieter erhalten jedoch Bestandsschutz. Der strategische Bebauungsplan Nr. 47 „Einzelhandel“ hingegen lässt nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausnahmsweise zu (Planungsstand Entwurf, s.o.). Unter Berücksichtigung der dargestellten Zielformulierungen sowie des städtebaulichen Bestandes am Standort ist es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, als Teil der zentrenrelevanten Sortimente, auszuschließen. Der am Standort vorhandene Lebensmitteldiscounter ist jedoch durch entsprechenden Bestandsschutz zu sichern. Nahversorger jedoch ausnahmsweise zuzulassen ist nicht beabsichtigt.



Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des strategischen Bebauungsplanes Nr. 47 „Einzelhandel“, des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 45.1 „Neuhofer Weiche I“ der Stadt Parchim, des am Standort vorhandenen Bestandes sowie der von der Stadt Parchim formulierten Ansprüche können folgende Ziele formuliert werden:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist unabhängig von der Verkaufsfläche am Standort unzulässig.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist - ebenfalls unabhängig von der Verkaufsfläche - innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig.
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen. Am Standort vorhandene Betriebe sind durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Mit dem Planungsziel wird den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprochen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind Zielkonform mit den landesplanerischen Entwicklungszielen des LEP Programmsatz 4.3.2 (5), wonach an peripheren Standorten nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Dies teilte das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung mit Stellungnahme vom 07.05.2015 mit.

7.2 Städtebauliches Konzept

Ein gesondertes städtebauliches Konzept liegt nicht vor. Die städtebauliche und architektonische Gestaltung von baulichen Anlagen steht bei dem vorliegenden Bebauungsplan im Hintergrund. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ der Stadt Parchim ist die Steuerung des Einzelhandels am Standort Neuhofer Weiche sowie die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Als inhaltliche Grundlagen werden dabei das ISEK 2015

und in besonderem Maße das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim herangezogen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) - Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ wird differenziert zwischen Bereichen, in denen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel unabhängig der Verkaufsfläche zulässig ist und Bereichen, in denen Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen wird. Demnach wird in dem festgesetzten Sondergebiet sowohl großflächiger als auch nicht großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen und im Gegensatz dazu innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandel ausgeschlossen. Mit diesem Ziel wird eine gewisse Zonierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erreicht und auf den vorhandenen Bestand reagiert. Dies ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten deswegen erwünscht, da im Bereich des festgesetzten Sondergebietes bereits eine große Anzahl von Stellflächen vorhanden ist. Diese können auch zukünftig für den Einzelhandel, der in der Regel nach vielen Stellplätzen verlangt, genutzt werden. Gleichzeitig werden die Gewerbegebiete den weniger „stellplatzintensiven“ Nutzungen, vor allem dem produzierenden Gewerbe, vorbehalten.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel) und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche in dem Betrieb nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebes einnimmt. Diese festgesetzte Beschränkung gilt nicht für die Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Handwerksbetriebe mit Kfz-Handel und Fahrzeugzubehör und Service (Autohäuser).

Ansässige bzw. zukünftige Gewerbebetriebe werden nicht derart eingeschränkt, dass der Verkauf von Waren oder Produkten, die im engen Zusammenhang mit dem Betrieb und deren Dienstleistungen stehen, gänzlich untersagt wird. Da solche Verkaufsstätten für „Handwerkshandel“ nur ausnahmsweise zulässig sind, und die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche ausmachen darf, wird sich die Festsetzung im Vollzug der Planung nur unwesentlich hinsichtlich der Verkaufsflächen auswirken. Daher

wird nicht zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Gütern differenziert. Die Festsetzung bewirkt vielmehr, dass der am Standort vorhandene Handwerkshandel zulässig ist, und der Standort auch zukünftig für Handwerksbetriebe attraktiv bleibt.

Der am Standort vorhandene Kfz-Handel stellt im Bestand der vorhandenen Betriebe einen Sonderfall dar. Auch Autohäuser und der Verkauf von Kraftfahrzeugen können unter die Festsetzung 1.1.2 fallen, sofern „der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht“. Hierbei ist jedoch die besondere Charakteristik und in diesem Zusammenhang der besondere Flächenanspruch eines solchen Betriebes zu beachten, da Autohäuser auf eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche angewiesen sind, die im Verhältnis zu anderen Teilen des Betriebes mehr als eine untergeordnete Fläche einnehmen. Um dem vorhandenen Autohaus einen entsprechenden Fortbestand zu sichern, wurde die Festsetzung getroffen. Die Abweichung hinsichtlich der zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche soll somit gesichert werden.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 können Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Die Festsetzung hinsichtlich der Tankstellenshops bezieht sich ebenfalls auf den vorhandenen Bestand und die Absicht, auch weiterhin Tankstellen und die in der Regel dazugehörigen Tankstellenshops zuzulassen. Auch wenn ein Tankstellenshop üblicherweise zentrenrelevante Sortimente anbietet, ist dieser aufgrund seiner Eigenart von anderen Einzelhandelsbetrieben zu differenzieren. Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte oder das Stadtzentrum sind (wenn überhaupt vorhanden) deutlich geringer als sie zum Beispiel von einem Lebensmitteldiscounter ausgehen. Die Waren, die in einem Tankstellenshop angeboten werden, haben für die gesamte Attraktivität einer Tankstelle eine relativ hohe Bedeutung. Daher sollen auch zukünftig Tankstellenshops mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sein.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen, da die festgesetzten Gewerbegebiete maßgeblich für die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen vorgehalten werden. Weiterhin sollen im Vorhinein sogenannte Trading-Down-Effekte vermieden werden. So könnten Betriebe, die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO fallen, negativen Einfluss auf die gesamte Entwicklung des Gewerbebestandes haben, indem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Attraktivität merklich negativ beeinflussen könnte. Dies könnte sich im Übrigen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ auswirken. Daher wird der Standort als ungeeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erachtet.

und die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um somit nachteiligen Entwicklungen für den gesamten Standort vorzubeugen.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind Windenergieanlagen unzulässig.

Der Standort „Neuhofer Weiche“ wird auch für Windenergieanlagen als nachrangig bzw. unbedeutend eingestuft. Hinsichtlich Windenergieanlagen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim ein Sondergebiet „Windkraft“ im Norden der Stadt dargestellt. Dieses bezieht sich auf den im Regionalen Raumordnungsprogramm von 1996 ausgewiesenen Eignungsraum für Windenergieanlagen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm von 2005 ist das Eignungsgebiet Windenergieanlage Nr. 27 östlich der Stadt ausgewiesen. Mit dem Ausschluss von Windenergieanlagen am Standort „Neuhofer Weiche“ wird demnach die raumordnerische Vorgabe bzw. der ausgewiesene Eignungsraum berücksichtigt. Weiterhin sind Windenergieanlagen aufgrund der negativen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft am Standort „Neuhofer Weiche“ unter Berücksichtigung der Nähe zum LSG „Wockersee“ nicht städtebauliches Ziel der Stadt Parchim.

Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment zulässig.

Aufgrund des städtebaulichen Bestandes und der städtischen Randlage ist der Standort prädestiniert als Standort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Dies spiegelt sich auch in der städtebaulichen Festsetzung wider. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird bewusst das Ziel verfolgt, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel am Standort zu sichern und zu entwickeln. Der Standort des Bebauungsplanes eignet sich als Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Mit dem Einzelhandelsausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, konsequent umgesetzt. In den angrenzenden Gewerbegebieten wird Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist neben dem großflächigen auch nicht großflächiger Einzelhandel zulässig, sofern das angebotene Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist.

Die Festsetzung 1.2.1 gilt nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

Die in dieser Festsetzung genannten Betriebe sind in der Regel Bestandteil eines Einzelhandelsbetriebes, wie sie am Standort bereits vorhanden sind und weiterhin auch gesichert werden. Kioske, Trinkhallen und Backshops sind durchaus dazu geeignet, die Attraktivität eines Einzelhandelsbetriebes, in denen diese kleinen Betriebe integriert sein können, zu steigern. Dies ist demnach sowohl für Konsumenten, als auch für den Einzelhandelsbetrieb von Bedeutung. Um auch zukünftig die Möglichkeit zu gewährleisten, die Angebotsstruktur von Einzelhandelsbetrieben durch Kioske, Trinkhallen und

Backshops zu erweitern, sind diese Betriebe abweichend von Festsetzung 1.2.1 innerhalb des Sonstigen Sondergebietes allgemein zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dürfen Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

Damit der Standort auch zukünftig wettbewerbsfähig und attraktiv für Investitionen bleibt, wird es als erforderlich und mit der Entwicklung des Stadtzentrums verträglich angesehen, 10% der Verkaufsfläche auch für zentrenrelevante Sortimente zuzulassen.

Für den auf den Teilflächen der Flurstücke 34/3 und 35/3 vorhandenen Lebensmitteldiscounter wird erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Änderungen oder Erneuerungen dieser nach Bebauungsplan unzulässigen Nutzung sind nur zulässig in Verbindung mit technischen Verbesserungen und wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Parchim, Nahversorgungszentrum Weststadt und Nahversorgungszentrum Regimentsvorstadt ausgehen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 800 m² begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Gemarkung Parchim, Flur 53, Teilflächen der Flurstücke 34/3 und 35/3) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 603 m². Mit dem vorgesehenen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre der bestehende Lebensmitteldiscounter trotz der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO nicht mehr zulässig. Die Unzulässigkeit ergibt sich allein aus dem festgesetzten Einzelhandelsausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. Um dem Interesse des Grundstückseigentümers und des Betreibers an der sinnvollen Weiterführung seines Betriebes Rechnung zu tragen, erfolgt eine besondere Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wird mittels der Festsetzung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in seinem Bestand gesichert. Beurteilungsgrundlage bildet der genehmigte bauliche Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Die getroffene Festsetzung nach dem Vorbild einer Fremdkörperfestsetzung ermöglicht den erweiterten Bestandsschutz für bauliche Anlagen, die sonst wegen entgegenstehender Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr genehmigungsfähig wären. Der bauplanungsrechtlich festgesetzte erweiterte Bestandsschutz soll es dem Betreiber ermöglichen, notwendige bauliche Änderungen und Erneuerungen durchzuführen, die mit technischen Verbesserungen verbunden sind. Damit sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Flächen die nicht als Verkaufsfläche einzustufen sind wie Rampen, Lager, Personal- und Technikräume, Warenannahme zulässig. Auch Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen sind zulässig, sofern davon keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Parchim, Nahversorgungszentrum

Weststadt und Nahversorgungszentrum Regimentsvorstadt ausgehen und die Verkaufsfläche von 800m² nicht überschritten wird. Die Festsetzung der Verkaufsfläche orientiert sich hierbei an dem Merkmal der Großflächigkeit. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter erfüllte zum Zeitpunkt der Genehmigung auch nicht das Merkmal der Großflächigkeit.

Erneuerungen und Nutzungsänderungen in Einzelhandelsbetrieb mit nur zentrenrelevanten Sortimenten, also ohne den Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente, sind nicht zulässig.

Die Stadt Parchim hat zur Steuerung des Einzelhandels ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Selbstbindungsinstrument beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt das Ziel, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen/ Nahversorgungszentren zu konzentrieren und eine Entwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten und peripheren Standorten zu vermeiden. Ein Verkaufsflächenausbau für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente widerspricht somit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und zu schützen. Die Steuerung des Einzelhandels an diesem Standort beinhaltet die konsequente Weiterverfolgung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unter Berücksichtigung des vorhandenen und genehmigten Lebensmitteldiscounters und dessen Bestandssicherung.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel können ausnahmsweise Serviceeinrichtungen der gastronomischen Nutzung wie Café, Bistro und Imbiss zugelassen werden.

In Ergänzung zu den kleinen Betrieben, die mit der Festsetzung 1.2.2 erfasst sind, können weitere gastronomische Nutzungen (Cafés, Bistros und Imbisse) zugelassen werden. Da diese jedoch in der Regel einen größeren Flächenanspruch und Einzugsradius hinsichtlich möglicher Besucher besitzen als Kioske, Trinkhallen und Backshops, sollen sie nur ausnahmsweise zulässig sein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ist die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Innerhalb des Sondergebietes ist die GRZ mit 0,8 festgesetzt; eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wäre nur noch in geringfügigem Maße möglich. Da die Fläche des Sondergebietes jedoch ca. 26.000 m² groß ist, würde selbst eine Überschreitung der GRZ von 0,5 zu einer weiteren Versiegelung von 1.300 m² führen. Da also eine geringe Überschreitung der GRZ aufgrund der gesamten Flächengröße zu einer nicht unwesentlichen Versiegelung führen würde, wird die GRZ abschließend und ohne zulässige Überschreitung in dem festgesetzten Sondergebiet auf 0,8 beschränkt.

Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts, der der Erschließung des betrachteten Grundstücks dient.

Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt und werden daher als Höhenbezug herangezogen. Die Festsetzung einzelner Höhenbezugspunkte ist nicht erforderlich. Höhenunterschiede sind nicht vorhanden. Das Plangebiet stellt sich ebenes Gelände dar.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist in der Planzeichnung in Meter über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der verlängerten Dachfläche und der verlängerten Außenwand des Gebäudes.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird unter Berücksichtigung des Bestandes für den gesamten Plangeltungsbereich auf 5,00 m festgesetzt. Wesentlich höhere Gebäude zuzulassen als im Bestand vorhanden, ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Parchim

Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der Planzeichnung in Meter über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Als Firsthöhe wird der Schnittpunkt der äußeren Dachschenkel des eingedeckten Daches bestimmt.

Analog zu der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe wird auch die maximal zulässige Firsthöhe unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt in allen Baugebieten für geneigte Dächer 8,00 m. Eine zusätzliche Festsetzung hinsichtlich der minimal und maximal zulässigen Dachneigung ist nicht erforderlich. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Umgebungsbebauung und den Festsetzungen der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1. Die Festsetzungen gewährleisten eine harmonische Einbindung in die gewerblich vorgeprägte Umgebung.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind im Plangebiet für technische Einrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind auf einer Fläche, die 5 % des überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

Aufgrund der Gebietscharakteristik sind Ausnahmen für erforderliche technische Aufbauten von den Höhenfestsetzungen zulässig. Durch die Ausnahmeregelung sind Höhen für technische Aufbauten von bis zu 10,00 m über dem unteren Bezugspunkt auf einer untergeordneten Fläche zulässig. Somit wird gewährleistet, dass Gebäude auch mit den entsprechenden technischen Aufbauten errichtet werden können.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe,

dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Gebäudelängen innerhalb des Sondergebietes sollen nicht beschränkt werden. Da sowohl großflächiger als auch kleinflächiger Einzelhandel innerhalb des Sondergebietes zulässig ist, können in Abhängigkeit der Verkaufsfläche auch Gebäudelängen stark variieren. Dies wird mit der festgesetzten abweichenden Bauweise berücksichtigt. Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gilt die offene Bauweise. In diesen Bereichen sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht beabsichtigtes städtebauliches Ziel und nicht notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude ist unzulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den am Standort vorhandenen Bestand und bieten auch künftig ausreichende Möglichkeiten für eine Bebauung der Grundstücke, da der Großteil der einzelnen Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten durch engere Baugrenzen ist am Standort „Neuhofer Weiche I“ und ist nicht städtebauliches Ziel.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind Stellflächen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellflächen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel unzulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellflächen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Grundstücksrandbereiche weitestgehend von Bebauung frei zu halten und Versiegelung nur in geringem Umfang zuzulassen. Überdachte Stellflächen und Garagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der optischen Wirkung nicht erwünscht und werden im Übrigen auch für die beabsichtigte Nutzung nicht als erforderlich angesehen.

Nebenanlagen, wie beispielsweise überdachte Anlagen für Einkaufswagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dienen den Einzelhandelseinrichtungen und sollen in der Nähe der Eingangsbereiche angeordnet werden.

8.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. Unzulässig sind ebenfalls Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind Flächenbefestigungen zulässig.

Mit der Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wird die Anbauverbotszone beachtet.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Rodung von drei geschützten Bäumen sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Sind Ausgleichspflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich, sind Ausgleichszahlungen zu leisten.

Im Norden des Plangebietes wird zur Herstellung einer Zufahrt zwischen den Flurstücken 17/107 und 32/17 die Rodung von drei geschützten Einzelbäumen (vgl. § 18 NatSchAG M-V) notwendig. Es handelt sich hierbei um einheimische Laubbäume. Die Lage dieser Einzelbäume ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Voraussetzung zur Rodung der Gehölze ist Bestandteil des Umweltberichtes.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen darf die Oberkante des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken.

Werbeanlagen sollen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auf den Bauflächen zulässig sein. Dies entspricht der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes und berücksichtigt die vorhandene Situation. Die einschränkenden Festsetzungen wurden getroffen, um zu große Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen, die durch ihr flimmerndes Licht ihr Umfeld beeinträchtigen, zu verhindern. Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen die Fassade eines Gebäudes nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken dürfen.

9.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von der örtlichen Bauvorschrift II.1. nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

10. Immissions- und Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ werden die bereits vorhandenen Bauflächen planungsrechtlich geregelt und gesichert.

Da der überwiegende Teil der Fläche bereits bebaut ist und genutzt wird, ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ nicht mit wesentlich höheren Emissionen zu rechnen, als sie derzeit vorhanden sind. Von einem Nachtbetrieb ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ nicht auszugehen. Auch die innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 vorhandene Tankstelle hat nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr geschlossen. Da die vorhandene Tankstelle ausschließlich tags betrieben wird, reduzieren sich die Auswirkungen der Tankstelle auf die südwestlich der Bahngleise angrenzende Wohnbebauung. Eine Beeinträchtigung während der Nacht von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der Entfernung von dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet und der nächsten Wohnbebauung (hier insbesondere die Bebauung, welche sich südöstlich der Bahnstrecke anschließt) wird ebenfalls keine Emissionsbelästigung von ggf. nächtlichen Anlieferungen begründet. Darüber hinaus besitzt die vorhandene Bahnstrecke bereits eine trennende Wirkung.

Ebenfalls sind bereits Bahnanlagen sowie die Bundesstraße 321 vorhanden. Zusätzliche Immissionen durch diese Verkehrsstrassen wird nicht erwartet. Daher wird in der vorgeprägten Umgebung auf die Erstellung einer Schallimmissionsprognose verzichtet. Gegebenenfalls erforderliche Nachweise zum Schallschutz sind im Zuge der Genehmigungsplanung für Einzelvorhaben zu überprüfen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe sind jeweils die Auswirkungen zusätzlicher Ansiedlungen zu berücksichtigen.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim FD 68 - Natur- und Umweltschutz teilte mit Stellungnahme vom 02.06.2015 mit, dass sich die Fläche des B-Plan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als Gewerbegebiet darstellt und dass gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Pkt. 6.1 (b) vom 26. August 1998 der Immissionsrichtwert (Außen) von

tagsüber (6.00 - 22.00) - 65 dB (A)

nachts (22.00 - 6.00) - 50 dB (A)

nicht überschritten werden darf. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten. Ein gegebenenfalls erforderlicher Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Weiterhin wies der Landkreis Ludwigslust-Parchim darauf hin, dass entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) Niederfrequenzanlagen wie Freileitungen und Transformatorenstationen so umzuverlegen bzw. so zu errichten sind, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird und die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung so zu erfolgen hat, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

Die umweltrelevanten Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Hinweise von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren überprüft und im Umweltbericht bewertet.

Im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden.

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Planung leistet durch die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsstandort einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich. Es wurden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien (außer Windenergieanlagen) und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Gewerbelärm

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Wesentlichen vollständig besiedelt. Die planungsrechtliche Situation ist ohne Bebauungsplan vergleichbar mit einer Situation nach § 34 BauGB. Die vorhandene städtebauliche Situation ist unter Einbeziehung des Umgebungsbereiches mit vorhandener Wohnnutzung einer Gemengelage ähnlich. Für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Parchim, bestehen keine Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln oder sonstige Regelungen zum Schallschutz für die Gewerbebetriebe. Dies ist nunmehr auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45.1 nicht vorgesehen. Südlich des Plangebietes, entlang der B 321 und südlich der Bahnlinie wurden Gebäude nach § 34 BauGB errichtet. Die Stadt Parchim hat sich davon überzeugt, dass der Betrieb der Tankstelle nur zu Tagzeiten (6:00-22:00 Uhr) erfolgt. Die Einzelhandelsbetriebe werden auch nur zu Tagzeiten betrieben. Insofern wird aus Sicht der Stadt Parchim auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln verzichtet. Die Kontingentierung durch flächenbezogene Schalleistungspegel

wird üblicherweise vorgenommen, um die Ausnutzung eines Gewerbegebietes im Zuge der Vorsorge entsprechend zu reglementieren. Da der Bereich bereits vollständig besiedelt ist und sich eine Gemengelagesituation von gewerblicher Nutzung, Einzelhandel und Wohnen darstellt, ist aus Sicht der Stadt Parchim eine Regelung über flächenbezogene Schalleistungspegel nicht zielführend. Festsetzungen wären nur unter Beachtung konkreter Auswirkungsprognosen für die einzelnen Betriebe möglich. Dies wird aus Sicht der Stadt Parchim nicht als erforderlich angesehen. Vielmehr wird darauf orientiert, dass im Bauantragsverfahren Überprüfungen für einzelne Anträge in Bezug auf die vorhandene Umgebung aufzunehmen sind, wie dies bisher auch praktiziert wurde. Das bedeutet, dass eine Verträglichkeit von Bauvorhaben nach § 15 Baunutzungsverordnung zu überprüfen ist. Darüber hinaus ist das Relevanzkriterium der TA Lärm für die nächstgelegenen zu beurteilenden Immissionsorte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens heranzuziehen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb und in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes können so gewahrt werden.

Verkehrslärm

Im Plangeltungsbereich werden in dem gemäß örtlicher Situation als Gemengelage zu beurteilenden Bereich keine zusätzlichen Schallschutzfestsetzungen gegenüber Verkehrslärm getroffen. Die Gebäude und Anlagen sind im Wesentlichen bereits vorhanden. Zur B 321 ist die Anbauverbotszone berücksichtigt und die Baugrenzen verfügen über einen Abstand von bis zu 20,00 m zum Fahrbahnrand der B 321. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen für Aufenthaltsräume und Büroräume, die gegenüber der gewerblichen Nutzung oder der Einzelhandelsnutzung einzuhalten sind, auch den Anforderungen zum Schutz gegenüber dem Lärm von Straße und Bahn genügen. Ansonsten wird auf ergänzende Regelungen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren orientiert.

11. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die B 321 erschlossen, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordosten begrenzt. In südöstlicher Richtung und im weiteren Verlauf Richtung Süden verläuft die B 321 zur Parchimer Altstadt. In entgegengesetzter Richtung führt sie über Crivitz nach Schwerin.

Die innere bzw. rückwärtige Erschließung erfolgt über die vorhandene „Neuhofer Weiche“. Auf Flächen des BBM-Baumarktes befinden sich private Umfahrten.

Das Flurstück 32/17, welches sich im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wird nicht über die B 321, sondern aus Richtung Südwesten über das Wegeflurstück 17/107 erschlossen. Die Herstellung einer Zufahrt in diesem Bereich erfordert die Rodung von drei vorhandenen Bäumen. Dies ist entsprechend in der Planzeichnung sowie im Umweltbericht (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

12. Ver- und Entsorgung

Da die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ bereits bebaut ist und genutzt wird, ist davon auszugehen, dass die Erschließung sichergestellt ist. Dem Plan

entgegenstehende Belange hinsichtlich der Ver- und Entsorgung werden nicht gesehen. Mögliche Versorgungsträger wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Abwasser des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ sind die Stadtwerke Parchim GmbH verantwortlich. Die mitgeteilten vorhandenen Leitungen und Anlagen der Stadtwerke-Parchim sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ nachrichtlich übernommen. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu berücksichtigen, eine zusätzliche Sicherung erfolgt nicht. Bei Ersatz von Leitungen auf privaten Grundstücksflächen wird die Umverlegung in den öffentlichen Raum empfohlen.

12.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Parchim GmbH sichergestellt. Alle im B-Plan 45. 1 vorhandenen Objekte werden gegenwärtig mit Trinkwasser aus dem Netz der Stadtwerke Parchim GmbH versorgt. Mit der Trinkwasserleitung DN 125 in der Schweriner Chaussee kann ein höherer Bedarf ohne weiteres abgedeckt werden. Dies teilen die Stadtwerke Parchim GmbH mit Stellungnahme vom 19.05.2015 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ mit.

12.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt der Stadtwerke Parchim GmbH. Die Schmutzwasserentsorgung aller Objekte ist wegen der Geländehöhen über eine Druckentwässerung mit Pumpwerken geregelt. Eine Entsorgung in das Kanalnetz des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim in Richtung Gewerbegebiet ist somit gesichert.

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßen erfolgt über Sickergräben. Eine Regenwasserleitung ist in der Fahrbahn nicht vorhanden. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs. 3 LWaG verwertet oder in geeigneten Fällen versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Da der Brandschutz bereits gesichert ist, ist davon auszugehen, dass dies auch zukünftig der Fall sein wird. Weitere Anforderungen an den Brandschutz ergeben sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ der Stadt Parchim nicht. Die Stadt Parchim sichert den Brandschutz und die Löschwasserversorgung für den Grundsatz in ausreichendem Umfang.

12.5 Energieversorgung

Das Stadtgebiet (einschließlich der Ortsteile) wird von den Stadtwerken Parchim GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Eine Leistungserhöhung ist nach Auskunft der Stadtwerke Parchim GmbH im Bereich der Stromversorgung in begrenztem Umfang möglich.

12.6 Gasversorgung

Das Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, ist an das Gasversorgungsnetz (Erdgas) der Stadtwerke Parchim GmbH angeschlossen. Im gesamten Stadtgebiet betreiben die Stadtwerke ein leistungsfähiges Netz. Aufgrund der Mitteldruckgasleitung d 160 PE können weitere Objekte im B-Plan angeschlossen werden. Zurzeit werden nur das Autohaus und die Objekte Neuhofer Weiche 3- 6 über diese Leitung mit Gas versorgt.

12.7 Telekommunikation

Das Stadtgebiet Parchims ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Deutsche Telekom AG wurde am Aufstellungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt, gab jedoch keine Stellungnahme ab. Die Deutsche Telekom AG wird nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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. Dies teilte der Landkreis Ludwigslust-Parchim FD 68 Natur- und Umweltschutz mit Schreiben vom 02.06.2015 mit. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

12.9 Flächenbilanz

Baugebiete	43.507,8 m²
GE 1	13.586,6 m ²
GE 2	3.950,4 m ²
SO GEH	25.970,8 m ²
davon Flächen innerhalb von Baugrenzen	30.723,1 m²
GE 1	9.997,3 m ²
GE 2	2.322,5 m ²
SO GEH	18.403,3 m ²
Verkehrsflächen	2.442,5 m²

Aus der oben dargestellten Flächenbilanz ergibt sich eine Gesamtfläche von **45.950 m²** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Vergleich zum Vorentwurf reduziert sich der Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ geringfügig. Am südlichsten Rand des Geltungsbereiches wird ein Teil des Flurstücks 36 nicht länger betrachtet. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück der Deutschen Bahn AG. Die Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich. Auf Grundlage der Stellungnahmen der Infra Regio Nord-Ost GmbH & Co KG vom 15.06.2015 wird der Geltungsbereich um diesen Teil des Flurstückes 36 reduziert.

13. Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan soll sich vor allem positiv auf die Entwicklung der Parchimer Altstadt auswirken. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente soll verhindert werden, dass am peripheren Standort Neuhofer Weiche eine zu starke Konkurrenz zum zentralen Standort der Innenstadt entsteht.

Die bereits vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz und werden planungsrechtlich gesichert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht verbraucht. Da die Flächen überwiegend versiegelt sind und die noch nicht bebauten Bereiche als Baulücken betrachtet werden, wird auf zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Rodung von drei geschützten Bäumen auf den Flurstücken 17/107 und 32/17 erforderlich. Dies ist im Umweltbericht und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Verhalten bei Bodendenkmalen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt; ebenso keine Bodendenkmale.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

15.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §

15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

15.4 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchszeit ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Arten vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Zustimmung der Behörde vorliegt.

Bei einer Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, sind diese vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse bzw. Eremiten zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Hinweis

Ein Abriss bzw. Umbau von Gebäuden ist nicht Gegenstand der Planung. Für Umnutzungen des Bestandes ist es somit erforderlich auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (z.B. Schwalben) festgestellt, kann es zur Festlegung von Abriss- bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können

Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

15.5 Hinweise der DB AG und der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn AG, die durch die Regio Info Nord-Ost GmbH & Co. KG (nichtbundeseigene Eisenbahn) gepachtet sind. Diese Hinweise dienen der frühzeitigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer.

Es wird empfohlen, die DB AG an Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen.

Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind umzuverlegen.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig - ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ggf. sind im Baubereich, vor Baubeginn, entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist die zuständige Stelle zu informieren.

Aufgrund der Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG vom 15.06.2015 wird empfohlen, die Flächen der Deutschen Bahn durch entsprechende Einfriedungen vor Betreten durch unbefugte Personen zu schützen.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB AG, DB Immobilien, Region Ost, Liegenschaftsmanagement, Caroline-Michaelis-Straße 5 - bis 11, 10115 in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Die angrenzenden Bahnanlagen dürfen während der Durchführung von Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Randbereich des B-Plangebietes können sich bahntechnische Kabel und Leitungen befinden, deren Lage vom Bahnbetreiber einzuholen ist. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen des B-Plan-Gebietes erforderlich werdende Leitungsverlegungen, die Bahnanlagen kreuzen oder nutzen sollen, sind rechtzeitig entsprechend den einschlägigen Bahnkreuzungsrichtlinien bei der Regio Infra Nord-Ost GmbH und Co. KG zu beantragen.

15.6 Belange der Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich im An-/Abflugbereich des Flughafens Schwerin-Parchim.

Für zu errichtende Bauwerke innerhalb der Anflugsektoren ist gemäß § 12 Absatz 3 Nr. 2a Luftfahrtgesetz (LuftVG) die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

Zur Überprüfung der luftrechtlichen Belange sollte die Luftfahrtbehörde zur Genehmigungsfähigkeit der einzelnen zu errichtenden Bauwerke im Genehmigungsverfahren angehört werden.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil beizufügen. Im Umweltbericht sind die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im weiteren Planverfahren zu beachten.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ mit einer Gesamtgröße von ca. 4,6 ha liegt im Norden der Stadt Parchim westlich des Wockersees und wird im Nordosten durch die Bundesstraße 321 (Schweriner Chaussee), im Nordwesten durch weitere Gewerbetriebe (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Parchim) und einen ungenutzten Gewerbestandort, im Südosten durch Gleis-/Bahnanlagen sowie im Südwesten durch eine brachliegende Gewerbefläche begrenzt.

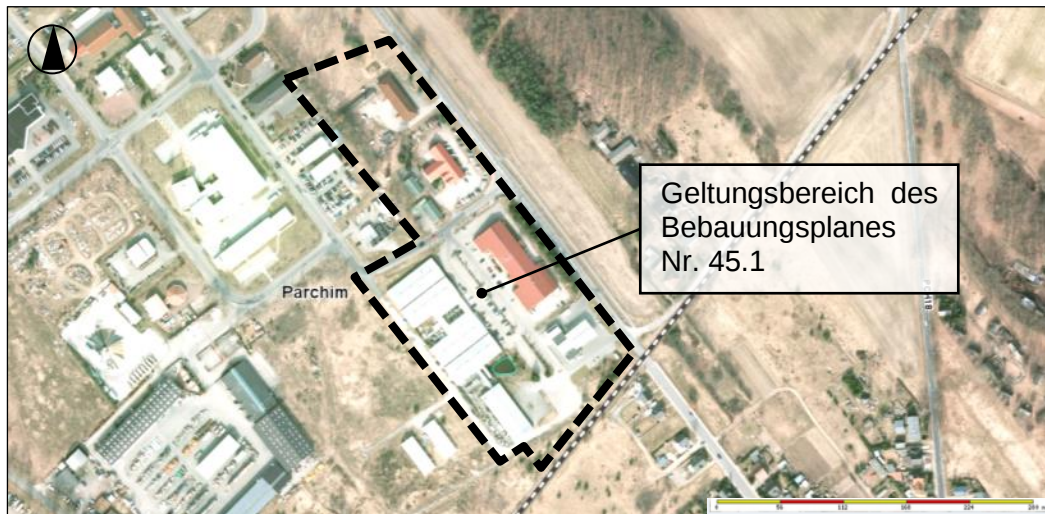


Abbildung 6: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

Der Großteil der Flächen im Plangebiet ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Die größten Anbieter sind der BBM-Baumarkt (Verkaufsfläche ca. 6.380 m²) und der Netto-Discounter (Verkaufsfläche 603m²). Zwei Geschäftsräume im Einkaufsmarkt- Komplex, ehemals KiK und Schlecker, stehen zum jetzigen Zeitpunkt leer. Weiterhin sind im Plangebiet eine Tankstelle, zwei Anbieter für Imbiss, ein Autohaus, ein **Ofen-/ Kaminbaubetrieb** sowie eine Bauklempnerei vorhanden. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches, ebenfalls zum Gewerbestandort „Neuhofer Weiche“ zählend, befinden sich ein Elektrofachgeschäft, ein Motorradshop, eine Kfz-Werkstatt, ein Geschäft für Kamine und Kachelöfen und ein Informationscenter des Baustoffherstellers „Ardex“. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der

Angebotsschwerpunkt am Sonderstandort Neuhofer Weiche eindeutig im Bereich der überwiegend langfristigen Warengruppen und hier vor allem im Sortiment Bau- und Gartenmarktsortimente.

Die Planungsziele des B- Planes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ bestehen einerseits in der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und andererseits in der Steuerung der räumlichen Struktur des Einzelhandels. Gemäß des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Parchim soll für den Standort „Neuhofer Weiche“ zukünftig zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Ausnahmen Kioske, Backshops, Tankstellenshop) ausgeschlossen werden und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. Die bestehenden Betriebe, auch die mit zentrenrelevanten Sortimenten, sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Maßgeblich für die Beurteilung der Umweltauswirkungen sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzungen. Eine Differenzierung der Angebote unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe im Plangebiet, soll durch die Ausweisung zweier Gewerbegebiete (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel (SO/GEH) erreicht werden. Dadurch wird in dem festgesetzten Sondergebiet großflächiger wie auch nicht großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen und im Gegensatz dazu wird innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandel ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt in den Gewerbegebieten 0,6 und im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO/ GEH) ohne zulässige Überschreitung abschließend 0,8. Ebenfalls werden die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen in Meter über der Bezugshöhe festgesetzt: max. Traufhöhe = 5,00 m und max. Firsthöhe = 8,00 m sowohl für Gewerbegebiete als auch für das Sondergebiet. Innerhalb des Sondergebietes sind Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig (abweichende Bauweise), in den Gewerbegebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur durch untergeordnete Gebäudeteile oder technische Anlagen zulässig. Innerhalb des Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel sind Stellflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Baugebiete im Plangebiet nehmen gemäß Flächenbilanz insgesamt 43.507,8 m², die Verkehrsflächen nehmen 2.442,5 m² ein. Ursprünglich einbezogene Bahnflächen nahmen 567,4 m² ein. Hinsichtlich Bebauung bzw. Versiegelung ist der vorhandene sehr hohe Versiegelungsgrad im Bestand bei den nachfolgenden Betrachtungen zu berücksichtigen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele und Grundsätze aus den übergeordneten Planungen werden im städtebaulichen Teil unter Kapitel 5 detailliert erläutert. Sie wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder internationale noch nationale Schutzgebiete vorhanden. Weiterhin befinden sich auch in der Umgebung weder FFH- noch SPA-Gebiete. Als nationales Schutzgebiet ist lediglich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wockersee“ (Nr. L 26 Landkreis Ludwigslust-Parchim) ca. 530 m vom Geltungsbereich entfernt vorhanden. Die Beeinträchtigung des LSG durch den Bebauungsplan kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (naturnahe Feldhecke, lfd. Nr. im Landkreis PCH09011) im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Der Schutzstatus ist aus Sicht der Stadt Parchim nicht mehr gegeben, da die Kriterien für eine geschützte Feldhecke in der freien Landschaft aufgrund der derzeitigen Nutzung heute grundsätzlich nicht mehr gegeben sind.

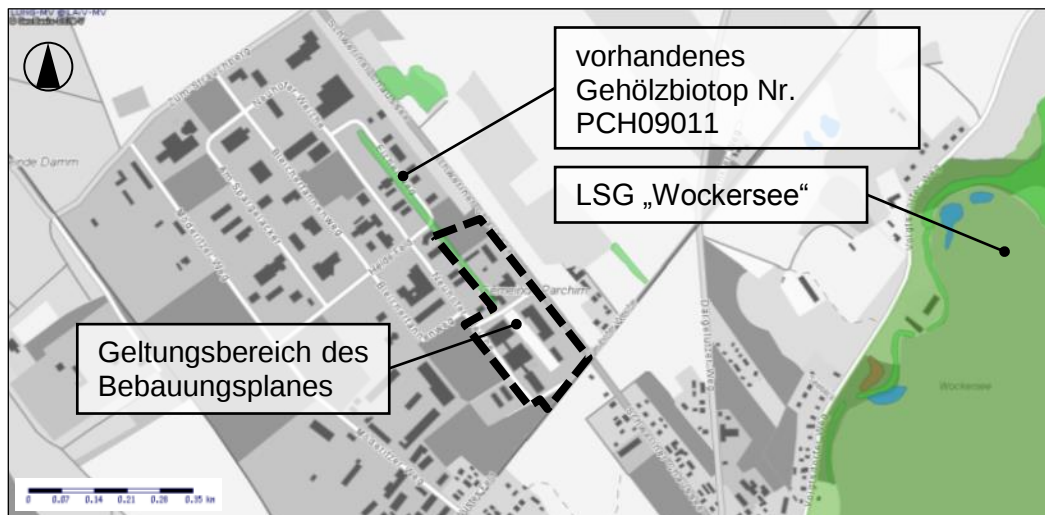


Abbildung 7: Schutzgebiete in der Nähe des Bebauungsplanes (Quelle: <https://www.umweltkarten-mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Einzelbäume, Bäume in Baumgruppen oder Bäume in Baumreihen, die nicht an Verkehrsflächen oder Feldwegen entlang führen, mit einem Stammumfang von größer gleich 100 cm (entspricht einem Stammdurchmesser größer gleich 31,8 cm bzw. 0,318 m) gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden sind nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt. Bei Eingriffen in geschützte Bäume werden Ausnahmeanträge und Ausgleichspflanzungen bzw. Ersatzzahlungen erforderlich.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft,
- Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000
- Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB zu berücksichtigenden Belange werden entweder im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen oder gesondert betrachtet. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Datengrundlagen waren das Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Zugang über <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>), die übergeordneten Pläne und Programme der Landschaftsplanung Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 2003, Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg GLRP WM 1. Fortschreibung Sept. 2008 sowie der Landschaftsplan für die Stadt Parchim (Erstaufstellung von 2002 und die Fortschreibung mit Planungsstand Entwurf aus dem Jahr 2006).

5.1.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung der Umweltschutzgüter erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und damit die Bedeutung der jeweiligen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Ausprägung der qualitativen Merkmale in ihrer Gesamtheit (Qualität) im aktuellen Zustand gemeint. Zu berücksichtigen ist dabei die Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. der Grad der Gestörtheit bezogen auf die jeweilige Funktion des Schutzgutes im Naturhaushalt. Unter Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit d.h. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden in deren Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Die Begriffe Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter betrachtet werden. Es findet deshalb eine schutzgutbezogene Einzelbewertung statt.

5.1.2 Vorbelastungen

Das Plangebiet ist maßgeblich gewerblich vorgeprägt. Die gewerblichen Nutzungen reichen von Einzelhandel (Baumarkt, Lebensmitteldiscounter, Autohaus) bis zu Dienstleistungen (Klempnerei, ~~Kaminbaubetrieb~~, Autohaus, Tankstelle). Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend sehr hoch. Neben den Gewerbeimmobilien mit Verkaufsflächen gibt es Lagergebäude, Straßen und überwiegend versiegelte Stellplätze und Zufahrten sowie einige teilversiegelte Bereiche, die als Wirtschaftswege, Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden. In den unbebauten Bereichen sind derzeit Zierrasen und verschiedene Gehölzstrukturen ausgeprägt. **Weiterhin befinden sich Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei angelegte Gewässer.** Die Gewässer sind durch eine naturferne Uferstruktur gekennzeichnet und durch die umgebende



Bebauung isoliert. Weiterhin führen am Plangebiet im Nordosten die Bundesstraße B 321 und im Südosten eine Eisenbahntrasse (Strecke Ludwigslust - Waren) entlang. Dementsprechend besteht eine prägnante Vorbelastung an umweltrelevanten Emissionen wie Lärm, Schadstoffen und Licht.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a1,a2,a9) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	nicht erheblich	Aufgrund der Bestandsstrukturen und der anthropogenen Prägung insbesondere der gewerblichen Nutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ keine schützenswerten oder gefährdeten Pflanzenarten zu erwarten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweisen. Auf eine Kartierung von Artengruppen wurde daher verzichtet. Unter Beachtung der Standortbedingungen wären voraussichtlich- auch durch zusätzliche Kartierungen- keine zusätzlichen als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.	Durch die Sicherung und geringfügige Ergänzung der gewerblichen Nutzungen in den Lücken sind voraussichtlich keine relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in ihrer Gesamtheit zu erwarten. Zur Beachtung Artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG, insbesondere hinsichtlich Schutz von Individuen von Tieren, werden Hinweise im städtebaulichen Teil unter Punkt 15.4 gegeben. Dies betrifft u.a. die Fällung von Gehölzen und das Zurückschneiden von Sträuchern/ Gebüsch/ Hecken, welche im Zeitraum von 1. März bis 30. September verboten sind. Auf den Schutz von Fledermäusen inkl. ihrer Quartiere und Gebäudebrütern inkl. ihrer Nester wird somit verwiesen. In Bezug auf den Eremiten kann ein Vorkommen grundsätzlich in Mecklenburg-Vorpommern nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Gebiet und der innerörtlichen Lage wird jedoch ein Vorkommen der Art nahezu ausgeschlossen. Sofern Rodungen beabsichtigt sind, sind die artenschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen. Die Anforderungen des Artenschutzes sind Aufgabe der

			Bauherren/Vorhabenträger in Abstimmung mit der jeweils zuständigen Behörde. Derzeit sind Vorkommen des Eremiten im Plangebiet und in diesem Bereich nicht bekannt. – Auswirkungen nicht erheblich
a3-a4) Boden, Wasser	nicht erheblich	Im Plangebiet herrschen sickerwasser-bestimmte Sande vor. Der Grundwasserflurabstand liegt überwiegend > 10 m, im Süden des Plangebiets kommt es zum Übergang mit Grundwasserständen zwischen >5 – 10 m. Es ist eine geringe Geschützttheit des Grundwassers durch die grundwasser-überdeckenden Schichten (Sande) gegeben. im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer oder natürlichen Standgewässer; Lediglich zwei (künstlich) angelegte Kleingewässer ohne ausgeprägte Uferstrukturen sind vorhanden. Der Fluss Elde und der Wockersee befinden sich in mehreren hundert Metern Entfernung zum Plangebiet. (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, März 2015)	Zusätzliche Versiegelungen werden durch die textlichen Festsetzungen des Teil B begrenzt. Die Grundflächenzahlen liegen bei 0,6 in den Gewerbegebieten und bei max.0,8 im Sondergebiet/ GEH. Durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kommt es grundsätzlich zum Oberbodenverlust und zur Beeinträchtigung der Speicher-, Puffer- und Leitfunktionen des Bodens. Gleichzeitig erhöht sich der Oberflächenabfluss. Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad im Bestand sind die Boden- und Abflussverhältnisse bereits stark anthropogen überprägt. Es werden keine großflächigen unbebauten/ unversiegelten Bereiche überplant. Die vorhandenen Grünflächen im Plangebiet können vielmehr als Abstandsflächen zwischen den Betriebsstandorten angesehen werden bzw. als baulich noch nicht genutzte Teilbereiche. Bei Ausschöpfung der Bebauung in den geplanten Baugrenzen, käme es zu keiner wesentlichen Erhöhung versiegelter Bereiche im Plangebiet. Die damit verbundenen Eingriffe in den Boden und die Erhöhung des Oberflächenabflusses werden deshalb als nicht erheblich gewertet. – Auswirkungen

			nicht erheblich Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer in der weiteren Umgebung werden aufgrund der geplanten zulässigen Nutzungen voraussichtlich nicht angenommen. – keine Auswirkungen
a5-a6) Luft, Klima		Parchim liegt im Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte im Bereich des Binnenplanarklimas. Die jährlichen Niederschläge liegen über 600 mm (niederschlagreich). Das Mesoklima in Parchim ist charakteristisch städtisch und das Mikroklima im Plangebiet ist durch die bauliche und gewerbliche Nutzung geprägt: erhöhte Oberflächentemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeiten und erhöhte Schadstoffbelastung. Plangebiet besitzt keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, keine-geringe Bedeutung für Luftaustausch (vgl. GLRP WM Fortschr. 2008:II 116)	Sowohl die Luft- und Klimaverhältnisse auf regionalklimatischer als auch auf lokalklimatischer Ebene werden sich durch die Planung nicht grundlegend ändern. – keine Auswirkungen
a7) Landschaft/ Landschaftsbild		Urbaner Raum ohne Bewertung des Landschaftsbilds. Gewerbestandort ohne besondere städtebauliche Bedeutung. Kernbereiche landschaftlicher Freiräume nicht betroffen. (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, März 2015)	Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird sich durch eine relativ geringfügige zusätzliche Bebauung (im Verhältnis zum Bestand) nicht ändern. Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen beschränken die möglichen Hochbauten in ihrer Höhe, sodass z. B. keine Hochhäuser/ Bürotürme gebaut werden dürfen.

		Die vorhandenen Gehölzstrukturen haben eine vergleichsweise hohe Bedeutung hinsichtlich Strukturvielfalt und Landschaftsbild. Dabei haben die älteren Bäume und zusammenhängenden Gehölze (besonders Baumreihe) eine etwas höhere ästhetische Wirkung.	Der Großteil der wertvollen Bäume im Plangebiet liegt außerhalb der geplanten Baugrenzen und soll erhalten bleiben. – insgesamt außerhalb der geplanten Baugrenzen, keine Auswirkungen
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	nicht betroffen	Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in über 4,5 km Entfernung.	Aufgrund der Entfernungen sind keine Auswirkungen auf Natura 2000 – Gebiete anzunehmen. – keine Auswirkungen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nicht erheblich	Gewerbestandort mit hoher Vorbelastung an Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen, insbesondere durch Verkehr sowie durch angrenzende Bundesstraße und Eisenbahnlinie.	Gesunde Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet weiterhin zu gewährleisten. Bei Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit unzumutbaren Emissionen zu rechnen. – keine erheblichen Auswirkungen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	Derzeit sind im Plangebiet keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter bekannt.	–
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		Vorbelastungen an Emissionen sind gegeben. Die Entsorgung anfallender Abfälle und Abwässer ist geregelt. Die Abfallbeseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Das anfallende Schmutzwasser wird überwiegend	Bei Umsetzung des Vorhabens ist auch durch Kumulation zusätzlicher Emissionen nicht mit unzumutbaren Emissionen zu rechnen. Die zulässigen Betriebe in den festgesetzten Gebieten sind von nicht erheblich belästigender Art.

		im Trennsystem erfasst und der zentralen Kläranlage zugeleitet.	Gemäß Festsetzungen des B-Planes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ sind alle Baumaßnahmen so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Es gelten gesetzlichen Vorschriften zur ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Bodenaushub oder Bauschutt (vgl. §§ 10,11 KrW-/ AbfG).
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	nicht erheblich	Eine Nutzung erneuerbarer Energien ist an dem Gewerbestandort bisher nicht bekannt.	Windenergieanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Der Standort Neuhofer Weiche wird als nachrangig bis unbedeutend für Windenergie eingestuft. Er liegt nicht in einem Windeignungsgebiet nach den Raumordnungsplänen (Regionales Raumordnungsprogramm 1996, Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP). Im Norden von Parchim sowie östlich und nördlich der Stadt sind Windeignungsgebiete ausgewiesen, die noch Kapazitäten für Windenergieanlagen besitzen. Die Errichtung von Solarzellen/ Solarmodulen auf Dächern ist grundsätzlich möglich. – Auswirkungen nicht erheblich/ relevant
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen,	keine Auswirkungen/ nicht erheblich	GLRP WM 2008: keine Planungsziele oder konkreten Maßnahmen für Plangebiet und nähere Umgebung getroffen. Landschaftsplan: Geschützte linienhafte	Die Bäume befinden sich überwiegend außerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb von Baugrenzen. Eine weitergehende Regelung zu Gehölz- und Baumbeständen ist nicht vorgesehen und

insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz rechts,		Gehölzstrukturen (Baumreihe) im Plangebiet dargestellt.	wird nicht als notwendig erachtet. Der Bestand an Bäumen ist im Lage- und Höhenplan in der topographischen Aufnahme berücksichtigt. Da die Bäume weitestgehend außerhalb der Baugrenzen im Bestand berücksichtigt sind, ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen. – keine Auswirkungen bzw. Auswirkungen nicht erheblich
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	nicht betroffen	–	–
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	nicht betroffen	Die Umweltgüter beeinflussen sich gegenseitig. Bebauung/ Versiegelung wirkt sich auf Bodenpotential und Bodenfunktionen aus und vermindert indirekt die Versickerung von Oberflächenwasser in die Grundwasserleiter und damit die Grundwasserneubildungsrate. Weiterhin	Bei Umsetzung des Vorhabens mit einer im Verhältnis zum Bestand geringfügigen Erhöhung der Versiegelung werden die Wechselwirkungsbeziehungen zwischen den Umweltgütern voraussichtlich nicht grundlegend verändert.– Auswirkungen

nach den Buchstaben a, c und d,		erhöhen sich Oberflächenabfluss und Oberflächentemperaturen in bebauten Gebieten.	nicht erheblich
---------------------------------------	--	--	------------------------

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Demnach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Das Plangebiet liegt an der B321 „Schweriner Chaussee“ innerhalb der Stadt Parchim. Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits bebaut und wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Die unbebauten Bereiche stellen sich derzeit als Zierrasen mit verschiedenen Gehölzstrukturen dar. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei angelegte Gewässer. Die Gewässer sind durch eine naturferne Uferstruktur gekennzeichnet und durch die umgebende Bebauung isoliert.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Gewerbe- und Brachflächen sowie durch Bahnanlagen im Süden geprägt. Das Plangebiet wird im Nordosten durch die B321 begrenzt. **Nordöstlich dieser Bundesstraße befindet sich eine Waldfläche bestehend aus Laub- und Nadelgehölzen.**

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein erhöhter Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten. Auf eine Kartierung von Artengruppen wurde daher verzichtet. Unter Beachtung der Standortbedingungen wären voraussichtlich -auch durch zusätzliche Kartierungen- keine zusätzlichen als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG Absatz 5 wird behandelt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.“

„Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen

das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

„Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der aktuellen gewerblichen Nutzung des Vorhabenstandortes kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Das Potential für das Vorkommen der nachfolgend genannten Arten wird aufgrund der innerörtlichen Lage als äußerst gering eingeschätzt.

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Durch die innerörtliche Lage und die aktuelle gewerbliche Nutzung des Vorhabenstandortes ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störepfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Außerdem könnten Gebäudebrüter an den bestehenden Bebauungen vorkommen.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungsrandlage ausgeschlossen werden. In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG

Als Grundlage der Betrachtung II/III wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	(überwiegend versiegelte Flächen und Zierrasen) und der innerörtlichen Lage kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer innerhalb des Plangebiets vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Symperca paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte lichte Wälder mit hohem Alteichenanteil) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten größeren Gewässer (> 0,5ha) innerhalb des Plangebiets vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Innerhalb des Plangebietes befinden sich ältere

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Einzelbäume, die dem Eremiten ggf. als Brutbaum dienen könnten. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der innerörtlichen Lage kann ein Vorkommen der Art nahezu ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes (überwiegend versiegelte Flächen und Zierrasen) und der innerörtlichen Lage kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Es befinden sich zwei angelegte Stillgewässer innerhalb des Plangebietes, die eine potentielle Bedeutung als Laichgewässer besitzen. Die Gewässer sind durch eine naturferne Uferstruktur gekennzeichnet und durch die umgebende Bebauung isoliert. Weiterhin fehlen in der näheren Umgebung geeignete Laichgewässer. Es wird daher angenommen, dass die Gewässer kaum oder sogar keine Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien besitzen. Das Potential wird zusätzlich durch einen erhöhten Prädatorendruck gemindert.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Infolge der vorhandenen Nutzung des Plangebiets kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden. Das Potential wird zusätzlich durch einen erhöhten Prädatorendruck gemindert.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Infolge der vorhandenen Nutzung des Plangebiets kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden. Das Potential wird zusätzlich durch einen erhöhten Prädatorendruck gemindert.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Innerhalb des Plangebietes befinden sich ältere Einzelbäume, die Fledermäusen als Sommerquartier dienen könnten. Es befinden sich keine Winterquartiere innerhalb des Plangebietes. Eine Nutzung der Freiflächen als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der innerörtlichen Lage besitzen die Freiflächen des Plangebietes jedoch nur eine nachgeordnete Bedeutung als Jagdhabitat.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarfledermaus	
Landsäuger	Bison	Wisent	Die Art gilt in Mecklenburg-

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	bonasus		Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes (überwiegend versiegelte Flächen und Zierrasen) und der innerörtlichen Lage kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte der IUCN (International Union for Conservation of Nature) ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien und Fledermäusen innerhalb des Plangebietes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhanden Nutzung und der innerörtlichen Lage kann ein Vorkommen des Eremiten nahezu ausgeschlossen werden. Bei der Beseitigung von Gehölzen ist eine Tötung von geschützten Arten auszuschließen (siehe Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen). Ein Abriss bzw. Umbau von Gebäuden ist nicht Gegenstand der Planung.

Eine Tötung einzelner Vögel während der Baumaßnahmen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Generell sind Vögel jedoch in der Lage den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorhandenen Nutzung keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel bzw. als Jagdhabitat für Fledermäuse. Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ ist lediglich eine "Fortführung" der derzeitigen gewerblichen Nutzung und eine geringfügige Ergänzung vorgesehen. Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Maßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchszeit ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Arten vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Zustimmung der Behörde vorliegt.

Bei einer Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, sind diese vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse bzw. Eremiten zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Hinweis

Ein Abriss bzw. Umbau von Gebäuden ist nicht Gegenstand der Planung. Für Umnutzungen des Bestandes ist es somit erforderlich auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (z.B. Schwalben) festgestellt, kann es zur Festlegung von Abriss- bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG

Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

- **§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben bei Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Im Ergebnis der Potentialabschätzung konnte ein Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien und Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der innerörtlichen Lage kann ein Vorkommen des Eremiten nahezu ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden daher Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen.

Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben bei Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Bei Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind die §§14-17 des BNatSchG hinsichtlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Bei Aufstellung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 d.h. wenn

einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden sollen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG).

Entscheidungen bezüglich Vorhaben nach § 34 BauGB ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden, mit Ausnahme in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches. (vgl. § 18 Abs. 3 BNatSchG).

Bei Eingriffen in geschützte Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist der Ausgleich gemäß „Baumschutzkompensationserlass“ vom 15.10.2007 zu ermitteln, bei Eingriffen in geschützte Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V ist der Ausgleich gemäß Gemeinsamer Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zur „Neuanpflanzung von Allen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 19. April 2002 zu ermitteln .

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Das Plangebiet befindet sich am Gewerbestandort „Neuhofer Weiche“ und kann insgesamt/ gesamtheitlich betrachtet als Gewerbegebiet (OIG) angesprochen werden, da es maßgeblich durch die gewerblich genutzten Gebäude sowie Verkehrs- und Stellflächen geprägt ist. Innerhalb dieses Gewerbegebiets wurden die vorkommenden Bestandsstrukturen weiter differenziert. Zwischen den Gebäuden für die einzelnen gewerblichen Betriebe (Baumarkt, Einkaufsmarkt mit Netto, Tankstelle, Autohaus, Ofen-/ Kaminbauer, Klempnerei) mit zugehörigen Lagerräumen befinden sich größtenteils vollversiegelte Bereiche der Straßen (OVL), Zufahrten oder Stellplätze (OVP). Seitlich und rückwärtig des Autohauses ist ein teilbefestigter Außenbereich vorhanden (OVU), der als Wirtschaftsweg, Zufahrt und teils auch zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Weitere teilbefestigte Wege bzw. Zufahrten (OVU) finden sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 45.1. Alle Bereiche, die dem Biotoptyp OVU zugeordnet worden, sind im Plangebiet teilbefestigt bzw. teilversiegelt ausgebildet. Im Vorhabengebiet befinden sich zwei kleine angelegte Standgewässer (SE). Die Gewässer sind durch eine eher naturferne Uferstruktur gekennzeichnet und werden durch die umgebende Bebauung isoliert. Die unbefestigten Bereiche sind überwiegend als artenarme Zierrasen (PER) ausgeprägt. Auf den Rasenflächen sind diverse Gehölze, einzeln (BBA bzw. BBJ), in Gruppen (BBG) oder als Baumreihe (BRR) vorhanden. Ältere Einzelbäume (BBA) mit einem Stammumfang von mindestens 100cm (entspricht einem Stammdurchmesser von rund 31,3 cm) gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden sind nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Baumreihen an Verkehrswegen oder Feldwegen sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen der einzelnen Biotope bzw. Biotoptypen im Bestand aufgeführt.

Tabelle 1: Flächengrößen der Bestandsbiotope

Bestandsbiotop im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“	Flächengröße in m²
5.4 SE – nährstoffreiche Stillgewässer	307,5
13.3.2 PER – artenarmer Zierrasen	15.074,8
14.7.2 OVF versiegelter Rad- und Fußweg	444,4
14.7.3 OVU – Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	3111,1
14.7.5 OVL - Straße	2924,8
14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche	13.824,8
14.8.2 OIG – gewerbliche Gebäude	10.830,7
Flächensumme (gerundet)	46.518

Die im Bestand vorhandenen voll- und teilversiegelten Bereiche nehmen rund 31.135,8 m² ein. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 0,7 (70 %) im gesamten Plangebiet, wobei die Anteile in den Teilbereichen variieren.



Abbildung 8: Bestandsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Auf die Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Neubebauung wird verzichtet, da die bisher unversiegelten Bereiche im Plangebiet als „Baulücken“ angesehen werden können. Es handelt sich um eine Situation vergleichbar nach § 34 BauGB. Die Baulücken sind durch die umgebende Bebauung sowohl im Plangebiet als auch in dessen unmittelbarer Umgebung, nördlich und nordwestlich an das Vorhabengebiet schließen sich durch den B- Plan Nr. 1 der Stadt Parchim festgesetzte Gewerbegebiete an, geprägt. Es wird von einer planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB ausgegangen, für welche die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden sind. Ein Ausgleich der Eingriffe wird in diesem Fall nicht erforderlich. Weiterhin kann die bei Umsetzung des Vorhabens zusätzliche Versiegelung (Voll- oder Teilbefestigung) im Verhältnis zum Bestand als vernachlässigbar eingeschätzt werden, da bereits ein sehr hoher Versiegelungsgrad gegeben ist. In den geplanten Baugebieten ist maximal eine Versiegelung von 80 % zulässig, was eine Erhöhung von nur 10 % gegenüber der Bestandssituation ausmacht.

Unter Beachtung der Baulücken - Situation zwischen den bebauten Flächen im Plangebiet und den bebauten Flächen im Geltungsbereich des B- Planes Nr. 1 der Stadt Parchim sowie der unwesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades wird aus Sicht der Stadt Parchim für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 45.1 kein Ausgleichserfordernis gesehen. Darüber hinaus wird der Inanspruchnahme von Baulücken zwischen bebauten Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen gegeben.

Im Norden des Plangebietes wird zur Herstellung einer Zufahrt zwischen den Flurstücken 17/107 und 32/17 die Rodung von drei geschützten Einzelbäumen (vgl. § 18 NatSchAG M-V) notwendig. Es handelt sich um Laubbäume. Die im Folgenden aufgelisteten Baumdaten zu Stammdurchmesser (STD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan vom 19.03.2014 angefertigt von Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Obotritenring 17 in 19053 Schwerin, entnommen worden. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung der geschützten Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass.

Tabelle 2: von Rodung betroffene geschützte Bäume

Gattung/Art	Stammdurchmesser (STD) in m	Stammumfang (STU) in cm	Kronendurchmesser (KD) in m	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf
Laubbaum	0,5	157	12	1:2	2 Bäume
Laubbaum	0,4	126	8	1:1	1 Baum
Laubbaum	0,4	126	10	1:1	1 Baum
Summe Kompensationsbedarf					4 Bäume

Als Ausgleich für die Rodung der drei geschützten Bäume sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Sind Ausgleichspflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich, sind Ausgleichszahlungen zu leisten.

5.4.4 Gesamtbilanzierung

Unter Berücksichtigung, dass es sich um einen Bereich vergleichbar nach § 34 BauGB handelt, ist eine Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach Modell Mecklenburg-Vorpommern nicht erforderlich. Eingriffe gelten demnach als zulässig.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Da es sich um eine Situation vergleichbar nach § 34 BauGB handelt, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Lediglich die Anforderungen an den Baumschutz sind zu beachten.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtführung der Planung der Standort des Plangebiets weiterhin gewerblich genutzt wird.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele mit Steuerung der räumlichen Struktur des Einzelhandels sowie Sicherung und des Bestandes ist keine alternative Planungsmöglichkeit geeignet.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Schutzgut Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Diese werden jedoch als nicht erforderlich angesehen.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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.

9. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens d.h. der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten (mit Ausschlusskriterien für zentrenrelevanten Einzelhandel) und einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sollen die bestehenden Betriebe planungsrechtlich gesichert werden und zukünftig zentrenrelevanter Einzelhandel (gilt dementsprechend nur für Neuansiedlungen und Erweiterungen) ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil bebaut und wird gewerblich genutzt. Die im Verhältnis zu den versiegelten Flächen kleinflächigen unversiegelten Bereiche sind als artenarme Zierrasenflächen ausgebildet. Gehölzstrukturen sind in Form von Einzelbäumen, einer Baumgruppe und einer Baumreihe im Plangebiet vorhanden.

Unter Berücksichtigung der deutlichen Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung bzw. des vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades (70 %) sowie der bestehenden erhöhten Emissionsbelastungen durch die gewerbliche Nutzung und das Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst sowie entlang des Plangebiets durch die B 321 und die Eisenbahnlinie, wird bei Umsetzung des Vorhabens nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Versiegelung oder Nutzungsänderung ausgegangen. Erhebliche Auswirkungen sind für alle Schutzgüter zum derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten.

Aufgrund der Beurteilung der unversiegelten Bereiche im Plangebiet als „Baulücken“ und damit einer planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Ein Ausgleichserfordernis für eine geringfügige Mehrversiegelung wird nicht als nicht erforderlich erachtet.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am _____ gebilligt.

Parchim, den.....

(Siegel)

.....
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
pbm.mahnel.gvm@t-online.de