

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1 "SCHWARZER WEG WEST" DER STADT PARCHIM i.V.m. DER 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

TEIL A - PLANZEICHNUNG

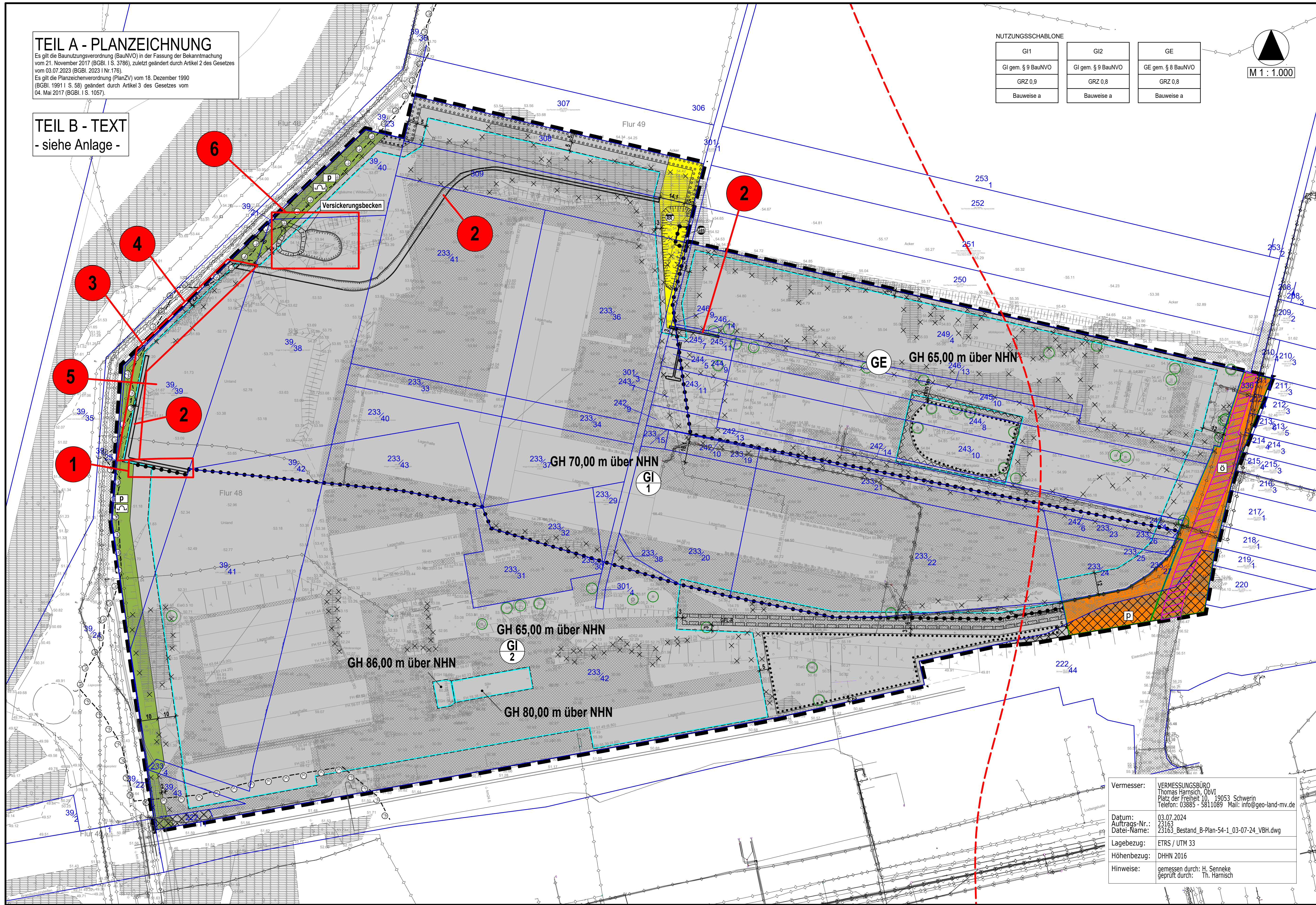
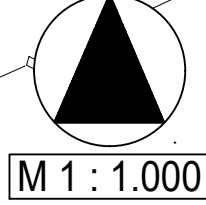
Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

NUTZUNGSSCHABLONE

GH1	GH2	GE
Gl gem. § 9 BauZVO	Gl gem. § 9 BauZVO	GE gem. § 8 BauZVO
GRZ 0,9	GRZ 0,8	GRZ 0,8
Bauweise a	Bauweise a	Bauweise a



Vermesser: VERMESSUNGSBÜRO
Thomas Harnisch, OLVI
Platz der Freiheit 10, 19053 Schwerin
Telefon: 03865 - 3011089 Mail: info@geo-land-mv.de
Datum: 03.07.2024
Auftrags-Nr.: 23163
Datei-Name: Z3163_Bestand_B-Plan-54-1_03-07-24_VBH.dwg
Lagebezug: ETRS / UTM 33
Höhenbezug: DHN 2016
Hinweise: gemessen durch: H. Senneke
geprüft durch: Th. Harnisch

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. 01 am 15.01.2024 sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom 17.01.2023 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine digitale Auslegung im Bauleitungsportal sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim und als öffentliche Auslegung vom bis im Baum durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim am mit dem Hinweis erfolgt, dass die einschlägigen DIN-Normen in der Stadt Parchim bereitliegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen wurden durch die Stadtvertretung am gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Parchim sowie dem Bau- und Planungsportal M-V (<https://bplan.geodaten-mv.de>) zugänglich gemacht.

Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen vom bis während den Zeiten:

Mo 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Di 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Mi 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Do 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Fr 8:00 - 12:00 Uhr

In der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. auf der Internetseite der Stadt Parchim (www.parchim.de/bekanntmachungen) sowie auf das zentrale Internetportal des Landes (<https://bplan.geodaten-mv.de>) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können,
- dass die einschlägigen DIN-Normen in der Stadt Parchim bereitliegen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung und Anlagen, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Parchim, den
Siegelabdruck Florke
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust- Parchim am

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung und zusammenfassender Erklärung wird hiermit ausfertigt.

Parchim, den
Siegelabdruck Florke
Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 54.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am über das Bau- und Planungsportal MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim unter www.parchim.de/bekanntmachungen und im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB), § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 ist am in Kraft getreten.

Parchim, den
Siegelabdruck Florke
Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1 "SCHWARZER WEG WEST" GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBAuO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach der Landesabwägung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Parchim vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54.1 "Schwarzer Weg West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauZVO)	
GI	Industriegebiete (gem. § 9 BauZVO) nach Ifd. Nr. z.B. f	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 18a BauZVO
GH	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NN im System des deutschen Hauptknotennetzes (DHN 2016), z.B. 70,00 m über NN	
0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,80	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauZVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Ö	öffentliche Verkehrsfläche	
P	private Verkehrsfläche	
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
	Regenwasserrückhaltung	
	Gas	

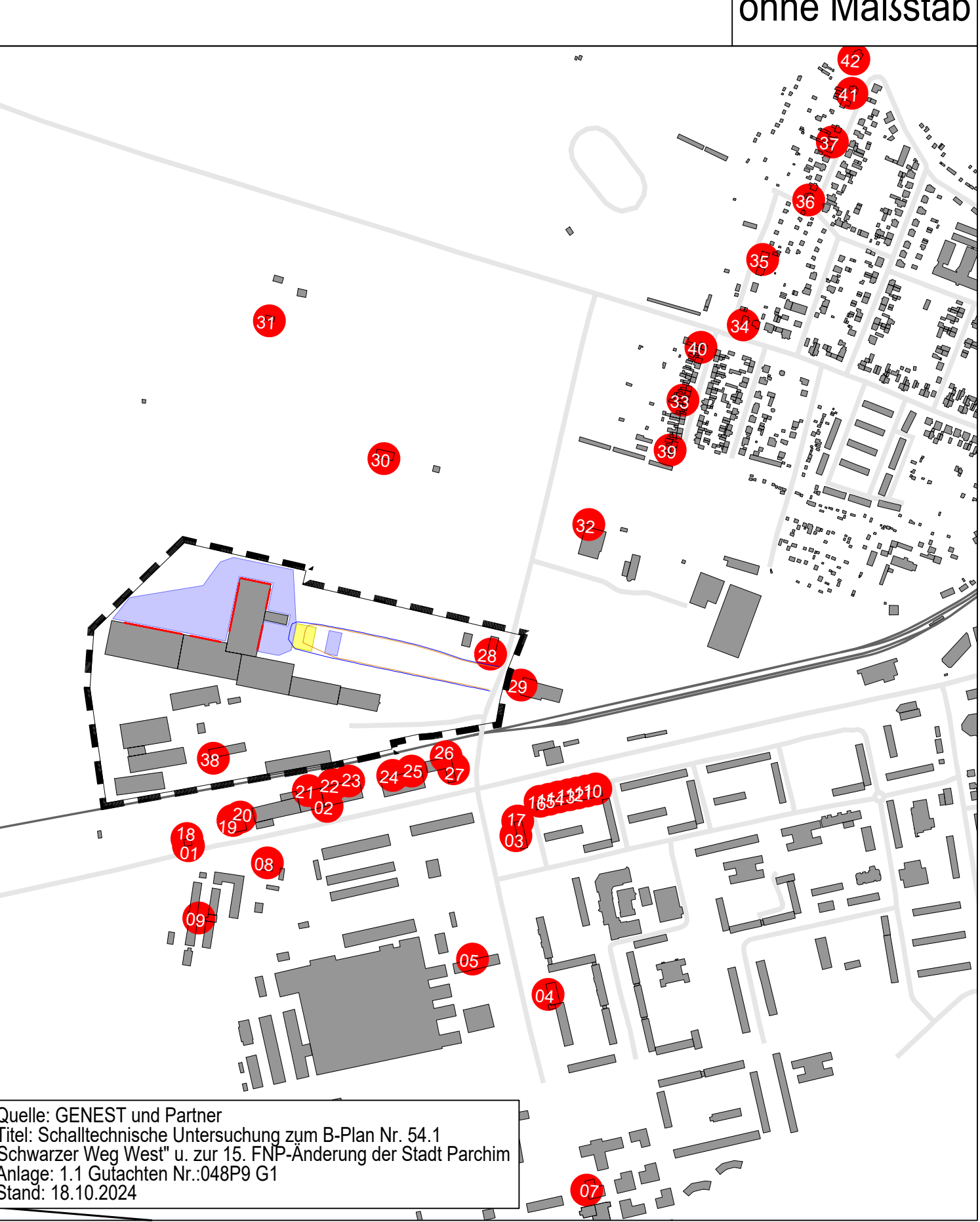
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	30,00 m Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWBauG M-V
	Vermutlicher Verlauf von unterirdischer Leitung, (TW = Trinkwasser, SW = Schmutzwasser, RV = Regenwasser, Stromleitung, Telekom-Leitung und Gas-Leitung)	
	Flächen auf gewidmeten Eisenbahnbetriebsanlagen mit dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes	
	öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche "Schwarzer Weg"	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 StVG-MV
	Grenze Wasser- und Bodenverband (WBV)	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

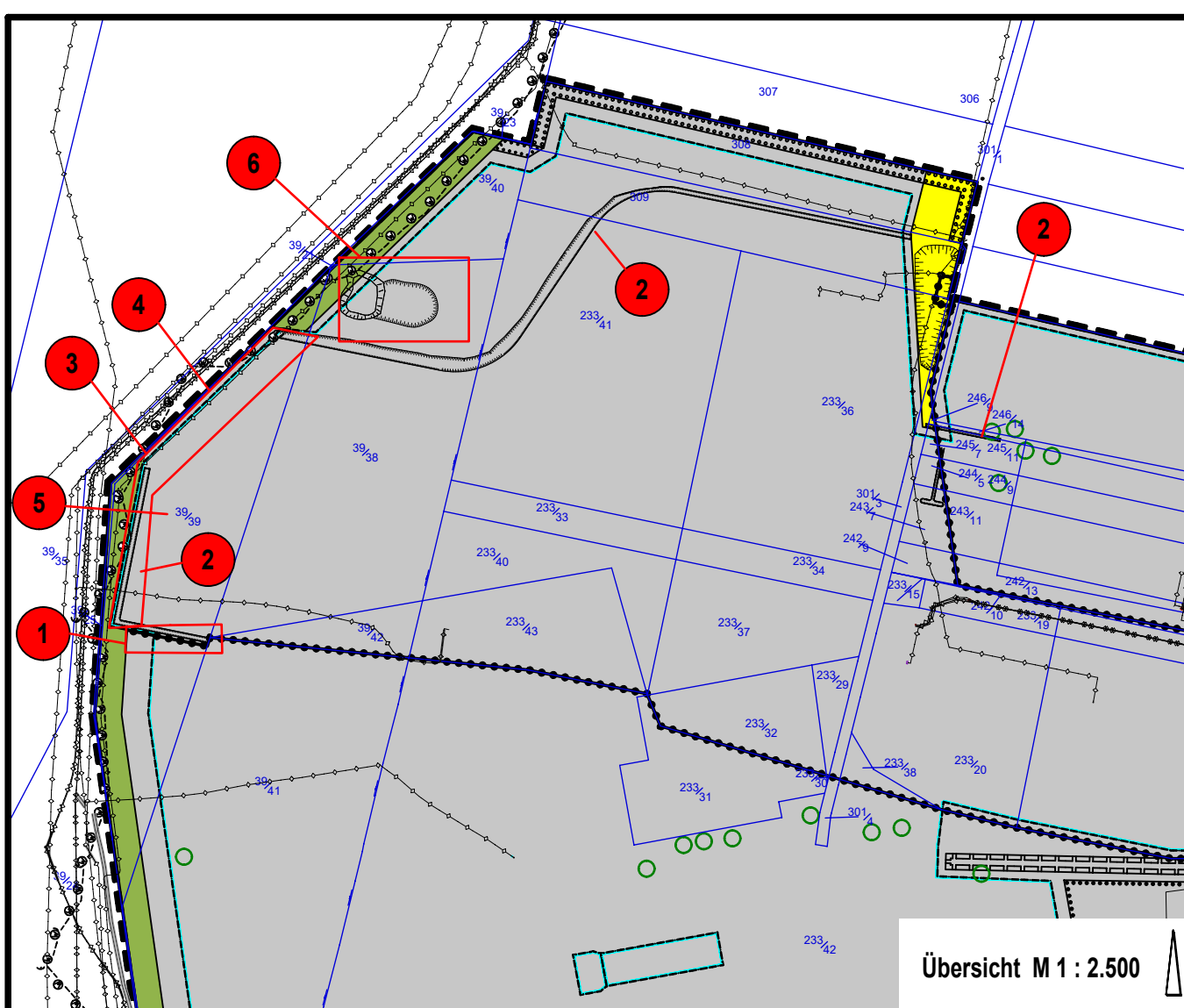
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Baum	
	vorhandene Böschung	
	Bemäßung in Metern	
	Höhenangabe in Meter ü DHN 2016	
	versiegelte Flächen amtliche Vermessung	
	Sickermulde	
TH 56,39	Traufhöhe über NN, z.B. 56,39	
FH 57,44	Firsthöhe über NN, z.B. 57,44	
1	Kennzeichnung der Punkte für die Betroffenenbeteiligung nach Ifd. Nr.	

Kennzeichnung der Immissionsorte



Quelle: GENEST und Partner
Titel: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 54.1 "Schwarzer Weg West" u. zur 15. FNP-Änderung der Stadt Parchim
Anlage: 1.1 Gutachten Nr. 048P9 G1
Stand: 18.10.2024

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1 "SCHWARZER WEG WEST" DER STADT PARCHIM i.V.m. DER 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23868 Grevesmühlen
Tel. 03881/705-0
Fax 03881/705-10

Planungsstand: September 2025

BETROFFENENBETEILIGUNG

TEIL B - T E X T

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- 1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden für das Gewerbegebiet folgende modifizierte Festsetzungen getroffen.

- 1.1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergieanlagen.

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 1.200 m², sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 1.200 m² beträgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellenshops bis max. 200 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

- 1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

- 1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

1.2 INDUSTRIEGEBIETE **(§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

- 1.2.1 Innerhalb des Industriegebietes, bestehend aus den Teilgebieten GI 1 und GI 2, sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden für das Industriegebiet folgende modifizierte Festsetzungen getroffen:

- 1.2.2 Innerhalb des Industriegebietes können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2.3 Innerhalb der Industriegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergieanlagen.

Innerhalb des Industriegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 1.200 qm Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 1.200 qm Verkaufsfläche beträgt.

- 1.2.4 Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.5 Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,18 BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 6 BauNVO)

- 2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird in der Planzeichnung mit dem Bezug auf NHN im Höhenbezug DHHN 2016 festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
- 2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe in den Baugebieten durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, um bis zu 5,00 m zulässig. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für Werbeanlagen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde M-V ist bei Bauhöhen und bei Anpflanzungen oberhalb von 25 m (hier 70,27 m NN) über dem Flughafenbezugspunkt (45,27 m NN) erforderlich (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG). Das ist auch bei Anpflanzungen zu beachten.

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

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

- 4.1 In den Baugebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt sind, zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Werbeanlagen und Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist den Ver- und Entsorgungsträgern ein Leitungsrecht (L-Recht) in einer Breite von 3,00 m zu gewähren.

6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bewertete Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018-01¹ Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

- $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
- mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume
30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018-01² Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:

- GE, maximal 68 dB(A)
- GI, maximal 73 dB(A)

II. GRÜNFLÄCHEN PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist als Rasenansaat innerhalb der festgesetzten Grünflächen herzustellen. Baumpflanzungen sind gemäß Festsetzung 3.1 vorzunehmen.
- 1.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung westlich des GI1 Gebietes sind auf **2 Teilabschnitten mit einer Gesamtlänge von 170 m** mindestens 24 Einzelbäume anzupflanzen. Die Einzelbäume werden den Eingriffen im GI1 Gebiet zugeordnet. **Sofern die Anzahl von 24 Einzelbäumen aufgrund des Abstandes von maximal 15 m nicht realisiert werden kann, sind bis zu 12 Bäume innerhalb des Gebietes GI1 anzupflanzen.**
- 1.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" westlich des GI2 Gebietes sind auf einer Länge von 210 m mindestens 11 Bäume anzupflanzen. Die Einzelbäume werden den Eingriffen im GI2 Gebiet zugeordnet.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Maßnahme zur Oberflächengestaltung

Zufahrten, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, sofern keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

2.2 Dachbegrünung

Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 sind die Dachflächen der Hauptgebäude, die eine Dachneigung bis maximal 15 Grad aufweisen, mit einer Sedum-Mischung extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie für Dachflächen, die mit Solaranlagen in oder direkt auf der Dachfläche ausgestattet werden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Begrünung wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt V.11 verwiesen.

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

2.3 Fassadenbegrünung

Sofern bei einer Grundflächenzahl größer 0,8 eine Kompensation durch Dachflächenbegrünung nicht möglich ist, sind im Plangebiet die geschlossenen Außenfassadenflächen eines Hauptgebäudes zu mindestens 50 v. H. mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Maßnahme zum Schutz von Grundwasser und Boden

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

2.5 Regelungen zum anfallenden Oberflächenwasser

Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und über Mulden oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb der Grundstücke der Baugebiete zu versickern.

2.6 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand

2.6.1 Für die Rodung von **60** Einzelbäumen sind **78** Einzelbäume anzupflanzen. Ausnahmsweise ist die Ausgleichszahlung für **18** Einzelbäume zulässig, sofern keine Standorte im Plangebiet und in der Stadt Parchim zur Verfügung stehen.

2.6.2 Es erfolgt eine Zuordnung der Ersatzpflanzungen für die Gebiete GE, GI1 und GI2:

- 24 Einzelbäume auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ sind dem GI1 Gebiet zuzuordnen oder davon bis zu 12 Bäume auf dem GI1-Gebiet anzupflanzen.
- 11 Ersatzpflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ sind dem GI2 Gebiet zuzuordnen.

- 17 Einzelbäume innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GI1 Gebiet sind dem GI1 Gebiet zuzuordnen.
- 3 Einzelbäume innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung im GE Gebiet sind Eingriffen im GE Gebiet zuzuordnen.
- 4 Einzelbäume innerhalb der Fläche für Bindungen von Bepflanzungen im GI2 Gebiet sind Eingriffen im GI2 Gebiet zuzuordnen.

Tab. 1: Zusammenstellung der Ersatzmaßnahmen für Rodungen (Flächen je Verursacher)

Fläche Standort	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Erforderliche Rodung	Ausgleichspflanzungen Gesamt	Kompensationsumfang im Plangebiet	Kompensationsumfang außerhalb des Plangebietes
A (Stadt Parchim)	-	-	-	8	9	0	- 9
B (Logistikunternehmen)	24	17	3	44	60	44	- 16
C (Getreidewirtschaft)	11	-	4	8	9	15	+ 6
Summe	35	17	7	60	78	59	- 19

Die Ersatzpflanzungen sind durch die Verursacher durchzuführen:

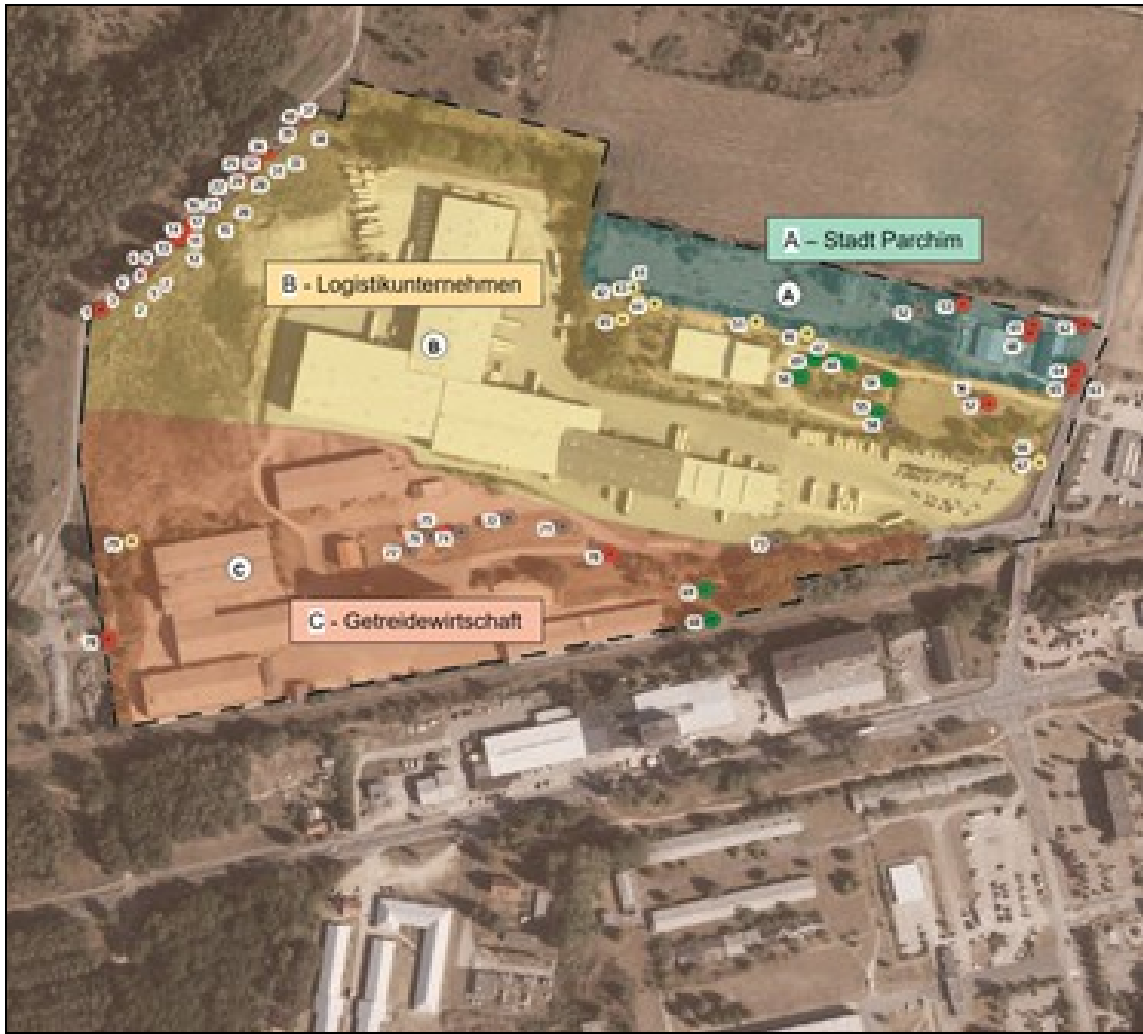


Abb. 1: Darstellung der Flächen Stadt Parchim, Logistikunternehmen u. Getreidehandel (A, B, C)
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

- 2.6.3 **B** (Logistikunternehmen): Für Gehölzeingriffe innerhalb der Fläche B sind für 44 Rodungen 60 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Mindestens 44 Anpflanzungen sind innerhalb der Fläche B zu realisieren. Maximal 16 Bäume sind außerhalb des Plangebietes anzupflanzen, sofern die Anpflanzung innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbar ist.
- 2.6.4 **C** (Getreidewirtschaft): Für Gehölzeingriffe innerhalb der Fläche C sind 9 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Der erforderliche Umfang an Ausgleichspflanzungen ist innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die Anrechnung von 6 festgesetzten Ausgleichspflanzungen auf der Fläche C und für Rodungen auf anderen Flächen A und/oder B ist zulässig.
- 2.6.5 **A** (Stadt Parchim): Für Gehölzeingriffe innerhalb der Fläche A sind 9 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Der Ausgleich für die erforderlichen Rodungen ist innerhalb des Plangebietes oder auf Standorten außerhalb des Plangebietes abzusichern.

Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich ist 1 Ausgleichspflanzung zu realisieren.

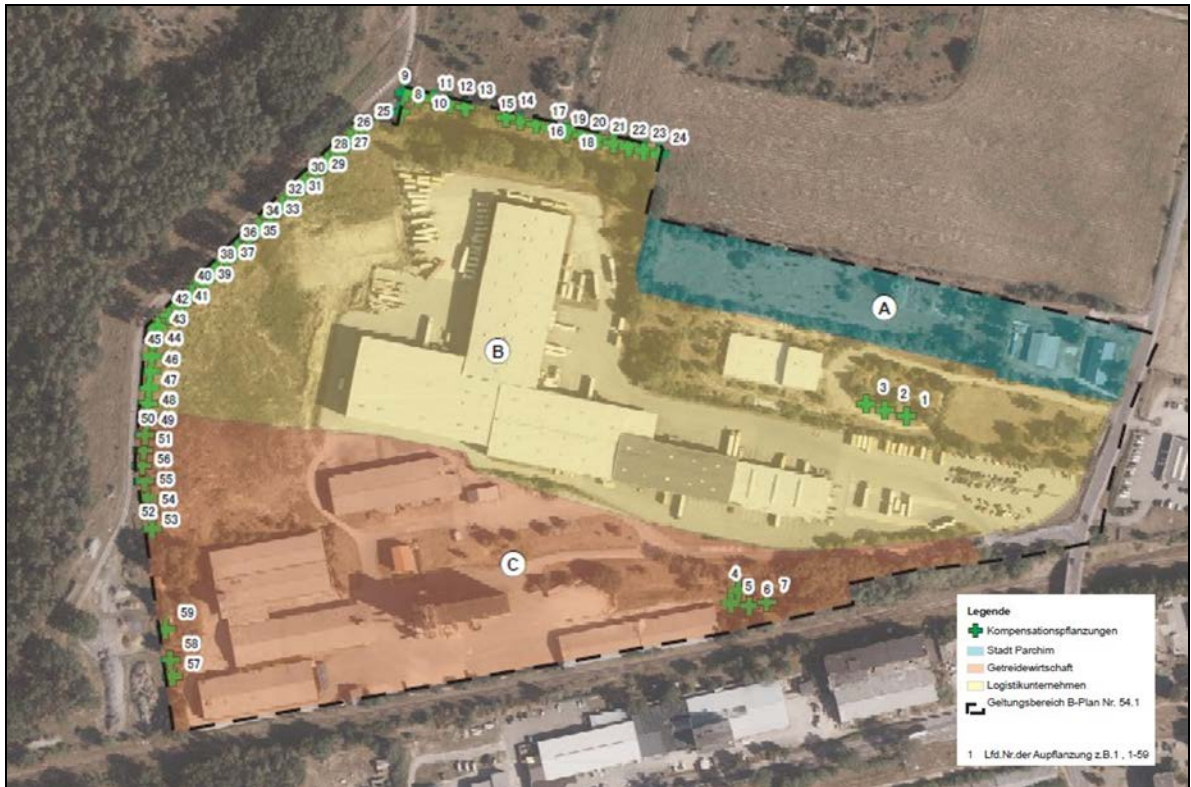


Abb. 2: Darstellung der Ersatzpflanzungen auf den Flächen (A, B, C)
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, WMS DOP 2022); mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

2.6.6 Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 vorzusehen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.

Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m³) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutteinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutteinrichtung.

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

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

2.7 Maßnahme zum Artenschutz

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

2.8 Interne Kompensationsmaßnahmen (KM)

Durch interne Kompensationsmaßnahmen ist eine Kompensationsleistung von 4.846,30 m² KfÄ geregelt.

2.8.1 Als Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) gilt die Maßnahme auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ im westlichen Plangebiet. Mit der Kompensationsmaßnahme 1 sind 3.473,3 m² KfÄ zu realisieren.

2.8.2 Als Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2) sind die 17 Baumanpflanzungen auf der Fläche mit den Anpflanzgeboten im Norden des G11 Gebietes umzusetzen. Mit der Umsetzung der Maßnahme sind 425,00 m² KfÄ der internen Kompensationsmaßnahme (KM) geregelt.

2.8.3 Anpflanzungen sind gemäß Festsetzung 3.1 vorzunehmen.

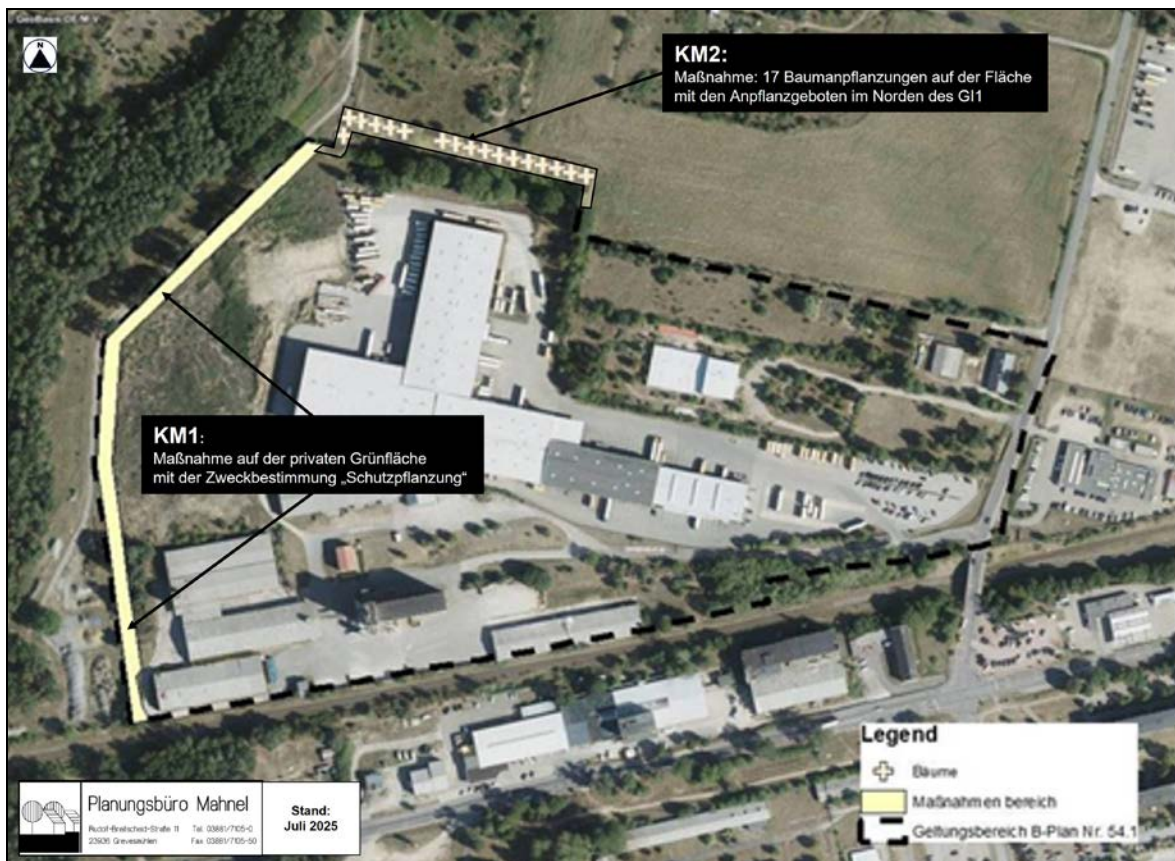


Abb. 3: Darstellung der internen Maßnahmen KM1 und KM2
(© GeoBasis-DE/M-V 2024, mit eigener Bearbeitung).

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,25 m einzuhalten. Innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim sind Wuchshöhen von 70,27 m. NN zu unterschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zulässig.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,

Sträucher – 125/150 cm.

Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>), Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>),
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>),
Sträucher	Gemeine Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>), Europäische Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>), Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>).

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.

Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m³) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

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

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

- 3.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen - Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und durch Anpflanzungen oder Ansaat zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden (ggf. noch angeben). Die nicht bepflanzten Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen, durch Einsaat einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut, anzulegen. Die Nutzung der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.

- 3.3 Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Nicht bepflanzte Flächen sind einmal jährlich zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

Bei Ausfällen sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Die Verankerung bei Einzelbaumpflanzungen ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten in Pflanzqualitäten von 3x verschult, Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich und am selben Standort nachzupflanzen. Eine Abweichung des Standortes der Neuanpflanzung vom ursprünglichen Standort des abgängigen Baumes um bis zu 20,00 m ist nur zulässig, wenn der Mindestpflanzabstand von 10,00 m zwischen den Neuanpflanzungen ansonsten nicht eingehalten werden kann.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dächer

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Ausnahmsweise sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen und nur in Verbindung mit einem Gründach zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

2. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin sind mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße Schwarzer Weg und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks/ Länge des Grundstücks dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen befestigt und benutzt werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. WALDABSTAND

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen. Das Forstamt Friedrichsmoor ist in Bauantragsverfahren im Zuge der Einzelverfahren zu beteiligen und kann über eine Unterschreitung des Waldabstandes entscheiden. Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand darf nicht unterschritten werden. Die Waldabstandsverordnung gilt als Rechtsgrundlage. Die forstrechtlichen Nebenbestimmungen unter V.20 sind einzuhalten.

2. BAU- UND BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind nach derzeitiger Kenntnis keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Es werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des

Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und/ oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. BAHNBELANGE

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien hat mitgeteilt, dass die Flurstücke 224/11 und Teilflächen des Flurstücks 222/44 gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen sind, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegen. Diese Flächen werden somit nur nachrichtlich aufgenommen. Es handelt sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die mit einer anderen Nutzung überlagert sind. Die öffentliche Straße „Schwarzer Weg“, die nach der Wiedervereinigung als gewidmet gilt, ist von dem Fachplanungsvorbehalt ausgenommen.

4. BELANGE DER LUFTFAHRT

Bei Umbaumaßnahmen am Silo (Bestandsgebäude, GI2) ist entsprechend § 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG die zuständige Luftfahrtbehörde M-V zu beteiligen.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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

2. ALTLASTEN, ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden keine Hinweise auf Altlasten durch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt. Somit wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

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

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZUNGEN

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

6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden für die zusätzlich zu überbauenden Flächen ermittelt und festgelegt. Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzregelungen durch die Veränderung von Gehölzpflanzungen sind ermittelt worden und sind entsprechend zu erbringen. Innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Schwerin-Parchim ist die Wuchshöhe von 70,27 m NN gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG nicht zu überschreiten. Eine Genehmigung zur Überschreitung dieser Höhe wird von der zuständigen Luftfahrtbehörde nicht in Aussicht gestellt. Die Gehölze sind zu pflegen und rechtzeitig vor Erreichen der maximalen Wuchshöhe zu kappen.

7. EXTERNER AUSGLEICH FÜR FLÄCHENHAFTE EINGRIFFE

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 87.365,59 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 87.365,59 m² KfÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim kompensiert. Der erforderliche Kompensationsbedarf kann vollständig über das städtische Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“ in der Flur 3 in der Gemarkung Kiekindemark (Maßnahme A) abgesichert werden. Durch die naturschutzrechtliche Anerkennung im Jahr 2019 sind 92.372 KfÄ für die Maßnahme A in der Gemarkung Kiekindemark verbindlich geworden. Laut Stadt Parchim sind hier 91.718 KfÄ noch verfügbar und gesichert. Eine Kompensationsleistung von 3.473,3 m² KfÄ wird durch interne Kompensationsmaßnahmen erbracht. Durch die externen Maßnahmen sind somit 83.892,29 m² KfÄ auszugleichen und werden durch das Ökokonto der Stadt Parchim gesichert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind proportional den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.

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

EFÄ= KfÄ= 87.365,59 m²

- Interne Kompensationsmaßnahmen = 3.473,3 m²,
- Externe Maßnahmen = 83.892,29 m².

Baumpflanzungen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Mittlere Elde“ sind mit dem WBV abzustimmen. Die externen Kompensationsmaßnahmen durch Aufwertung einer Waldwiese durch Aufforstung und Waldrandgestaltung der Ökokonto-Flächen sind auf Teilen der Flurstücke 22/1 und 22/2 der Flur 3 in der Gemarkung Kiekindemark in der Gemarkung Parchim zu realisieren. Ziel der Maßnahme ist die Umwandlung von Ackerflächen und deren Entwicklung zu einer extensiv genutzten Waldwiese, Wald und natürlichen Waldrandflächen. Die Auflagen der Nebenbestimmungen sind zu beachten.



Abb. 4: Darstellung der externen Maßnahmen
(Auszug: Naturschutzrechtliche Anerkennung, Maßnahmenblatt Maßnahmenfläche A; Ökokontomaßnahme: „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung in der Flur 3 in der Gemarkung Kiekindemark (11.12.2019), Kartengrundlage BHF Landschaftsarchitekten GmbH (2018), mit eigener Bearbeitung)

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss

Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudebestandteilen sowie die Fällung von Großbäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Im Falle des Auffindens von Fledermäusen sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Für die Umsetzung von Tieren sind Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse durchzuführen. Bei Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden bzw. bei Fällung der Hybridpappeln und anderer Bäume ist in jedem Fall eine gutachterliche Bewertung der Gebäude oder Gebäudebestandteile sowie des Baumbestandes bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse durchzuführen (unabhängig von der Jahreszeit). Innerhalb des Plangebietes sind 10 Fledermaus-Fassadenquartiere als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

zu realisieren. Die Regelung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit dem jeweiligen Unternehmer. Konkrete Standorte werden in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Die 10 Fledermausquartiere sind an Fassaden anzubringen. Die Standorte werden mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf ihre Eignung abgestimmt und die Fertigstellung ist nachzuweisen. Die untere Naturschutzbehörde ist vor Maßnahmebeginn und über den Abschluss der Maßnahme zu unterrichten.

Brutvögel – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss / Baufeldberäumung/ Bautätigkeit

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Baufeldberäumung hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

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

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

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind. Gräben und Gruben sind für die Zeit der Öffnung mit Brettern o. ä. zu versehen, damit hineingefallene Tiere herausgelangen können. Geöffnete Bereiche sind täglich zu kontrollieren und hineingefallene Tiere sind in Bereiche außerhalb des Baufeldes zu setzen.

Insekten

Zum Schutz für Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

Fledermäuse – Maßnahme zum Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind 10 Fledermaus-Fassadenquartiere als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu realisieren.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit dem jeweiligen Unternehmer. Konkrete Standorte werden in der Planzeichnung nicht festgesetzt.

Die 10 Fledermausquartiere sind an Fassaden anzubringen. Die Standorte werden mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf ihre Eignung abgestimmt und die Fertigstellung ist nachzuweisen. Die untere Naturschutzbehörde ist vor Maßnahmenbeginn und über den Abschluss der Maßnahme zu unterrichten.

9. FLÄCHEN FÜR DIE OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist über die zulässige Einleitmenge hinaus entsprechend schadlos zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser von den für die Ansiedlung vorgesehenen Grundstücksflächen ist grundstücksbezogen zu versickern.

Innerhalb des Baugebietes sind ausreichend Flächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen und herzustellen. Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO erfolgen nicht; der Spielraum für die Ansiedlung auf dem Grundstück soll nicht eingeschränkt werden. Voraussetzung für die Baugenehmigung ist der Nachweis der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem privaten Grundstück. Grundlage für die Bewertung im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben aus der technischen Planung zur Vorbereitung des Baugebietes.

10. VERWENDUNG VON PFLANZ- UND SAATMATERIAL

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saadmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen. Sofern gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanz- und Saatmaterial nicht vorhanden ist, darf auch standortgerechtes und heimisches Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

11. PFLANZEMPFEHLUNG - DACHBEGRÜNUNG

Für die Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
Spanischer Mauerpfeffer (*Sedum hispanica*)
Türkischer Mauerpfeffer (*Sedum lydium*).

Es sind nur reine Arten, keine Sorten zu verwenden. Es sind keine Rote-Liste-Arten zu verwenden.

12. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHME

Bäume dürfen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB 2023)³ zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Zum Schutz und Erhalt von Gehölzen sind im Rahmen von Leitungsverlegungen sowie der Errichtung der baulichen Anlagen die aktuell geltenden, gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien einzuhalten und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

13. LUFTFAHRTBELANGE

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit wird als zuständige Luftfahrtbehörde M-V beteiligt. In der Regel sind Genehmigungen der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Hindernisse (z.B. zeitweilige Hindernisse wie Baukräne) eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten. Die Genehmigung wäre gemäß § 15 i.V.m. § 14 Abs. 1 LuftVG einzuholen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim, außerhalb der An- und Abflugbereiche im Umkreis von 4 km, ist bei Überschreitung der Bauhöhe von 25 m (hier: 70,27 m NN) über dem Flughafenbezugspunkt (45,27 m NN) die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zwingend erforderlich. Dies gilt insbesondere auch für die vorzunehmende Anpflanzung von Bäumen. Eine Wuchshöhe der Bäume im Plangebiet über 70,27 m NN ist nicht zulässig. Die Gehölze sind rechtzeitig vor Überschreitung entsprechend § 12 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) LuftVG zu kappen.

Innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim sind Wuchshöhen von 70,27 m. NN zu unterschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Schwerin-Parchim sind Bäume rechtzeitig vor Überschreitung der Wuchshöhe von 70,27 m NN und somit einer Höhe von 16 m – 20 m zu kappen. Eine etwaige Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde M-V zu einem höheren Aufwuchs wird aus überwiegenden Gründen der Flugsicherheit nicht in Aussicht gestellt.

14. HINWEISE ZUR BELEUCHTUNGSSTÄRKE

Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 festgelegt.

Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem

- allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 3 lx
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx,
- Mischgebiet von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 5 lx
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx,
- Gewerbegebiet und Industriegebiet von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 15 lx
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 5 lx

nicht überschritten werden.

15. GEWÄSSERSCHUTZ

Gewässer 1. und 2. Ordnung sind nicht vorhanden und nicht berührt.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme sind evtl. aufgefundene Leistungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme ist sicherzustellen.

Wassergefährdende Stoffe

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen. Der Schutz der Gewässer vor Schadstoffeinträgen ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Die untere Wasserbehörde (uWB) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Anlagebezogener Gewässerschutz

Die Anlagen und alle Anlagenteile müssen so beschaffen sein und eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird. Die Anlagen sind so anzulegen, dass sie im Betrieb nicht undicht werden können. Sie müssen mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Es besteht eine Anzeigepflicht zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen. Gegebenenfalls Motorenöl, Altöl. Die Anzeige muss Angaben zum Standort und zur Abgrenzung der Anlage, zu den wassergefährdenden Stoffen, mit denen in der Anlage umgegangen wird, zu bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweisen sowie zu den technischen und organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind enthalten.

16. VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmaßnahmen vorzusehen. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB 2023)⁴ zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten und ähnliches im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (Landkreis).

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

17. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die

Lage der Punkte ist in der Verfahrensdokumentation enthalten. Die Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Anforderungen sind einzuhalten und zu beachten.

18. AUSGLEICHSPFLANZUNGEN FÜR EINGRIFFE IN DEN BAUMBESTAND – AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Für die Rodung von **60** Einzelbäumen sind **78** Einzelbäume anzupflanzen. Ausnahmsweise ist die Ausgleichszahlung für **18** Einzelbäume zulässig, sofern keine Standorte im Plangebiet und in der Stadt Parchim zur Verfügung stehen. Maximal 35 Einzelbäume sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün anzupflanzen. Die Zuordnung ist dabei auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zu Gunsten der Gebiete GI1 und GI2 vorzunehmen. Für das GE-Gebiet sind die Anpflanzungen bei Rodungen auf diesem durchzuführen. Durch die Eingriffsverursacher in den Baugebieten sind die angrenzenden Grünflächen zu nutzen oder ggf. andere geeignete Flächen auf den Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken.

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

Innerhalb des Plangebietes ist die Realisierung von bis zu 59 Einzelbäumen realisierbar. Der darüberhinausgehende Ausgleichsumfang beträgt in Abhängigkeit von der Bereitstellung der Flächen auf dem Gebiet GI2 19 bis 25 Einzelbäume. Der Umfang an Einzelbäumen, der nicht innerhalb des Plangebietes realisiert wird, ist auf Flächen innerhalb des Stadtgebietes umzusetzen.

Eine Zuordnung der internen Anpflanzungen ist erfolgt, siehe hierzu unter Festsetzung II.2.6.5. Für Eingriffe in den nördlichen Teil des GE Gebietes sind 9 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Der Ausgleich für die erforderlichen Rodungen ist innerhalb des Plangebietes oder auf Standorten außerhalb des Plangebietes abzusichern. Außerhalb des Plangebietes sind im Minimum 19 Einzelbäume und im Maximum 25 Einzelbäume zu realisieren.

Die Einzelbäume innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind durch die Verursacher erst zu pflanzen, wenn die Rodung erfolgt ist, können jedoch auch vor dem Eingriff angepflanzt werden. Sofern außerhalb des Plangebietes noch Anpflanzungen vorzunehmen sind, sind diese durch die jeweiligen Vertragspartner im Parchimer Stadtgebiet vorzunehmen und sicherzustellen. Standorte werden durch die Stadt Parchim bereitgestellt. Die Pflanzung wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden.

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

19. Immissions- und Klimaschutz

Die Stadt Parchim ist im Zusammenhang mit der Regelung des ausreichenden

Schallschutzes auf die Belange der Veränderung des Verkehrs einzelner Betriebe eingegangen. Dies ist in der Begründung entsprechend dargestellt. Die Stadt Parchim stellt sich den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages vor, um darauf reagieren zu können, wenn sich die Verkehrsmengen z.B. bei der Spedition stark verändern.

- 19.1 Die Umsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Vertragspartner wird bei Überschreitung des Ansatzes innerhalb der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe und 72,5 m Länge nach ZTV Lsw 06 verpflichtet. (Ansatz lt. Untersuchung sind max. 5 Lkw-Fahrten in der lautesten Nachtstunde). Zur verbindlichen Bestimmung einer realen Verkehrsmengenzunahme erfolgt die Verpflichtung des Vertragspartners zur Durchführung einer erneuten schalltechnischen Untersuchung innerhalb 2-3 Jahren nach Inkrafttreten der Bauleitplanung, um einen Bedarf festzumachen.
- 19.2 Bei der Festlegung von Anforderungen an die Lagerung ist grundsätzlich eine geschlossene Bauweise, zum Beispiel als Silo, Bunker, Speicher, Halle, Container, zu bevorzugen. Sofern die Lagerung nicht vollständig geschlossen erfolgt, soll durch entsprechende Gestaltung der Geometrie der Lagerbehälter oder Lagerstätten sowie der Einrichtungen zur Zuführung oder Entnahme des Lagergutes die Staubentwicklung – insbesondere bei begehbaren Lagern – minimiert werden. Abgase aus Füll- oder Abzugsaggregaten sowie Verdrängungsluft aus Behältern sind zu erfassen und einer Entstaubungseinrichtung zuzuführen. Bei allen Füllvorrichtungen ist eine Sicherung gegen Überfüllen vorzusehen.

20. Forstliche Belange

Die Fällung von Waldbäumen bzw. Waldsträuchern ist nicht gestattet. Durch die Bau- und Transportarbeiten sind keine Schäden am Wald, weder im oberirdischen Bereich noch durch Erdarbeiten im Wurzelbereich zu verursachen. Schäden an angrenzenden Waldbeständen sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Erdaufschüttungen und Verfestigungen/Versiegelungen im angrenzenden Bestand sind zu unterlassen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen in den angrenzenden Waldflächen sind nicht gestattet. Die notwendigen Zuwegungen sind so zu wählen, dass Waldflächen nicht beeinträchtigt werden.

21. Löschwasserbereitstellung

Der Grundschutz für die Löschwasserbereitstellung wird für die Gebiete nach den allgemeinen Anforderungen für die GI- oder GE-Gebiete berücksichtigt. Für die Spedition ist die Löschwasserbereitstellung gesichert. Die Stadt Parchim sichert die Grundwasserversorgung der Löschwasserbereitstellung. Für die über den Grundschutz hinausgehende Bereitstellung von Löschwasser sind in jedem Falle ein Brandschutzkonzept sowie entsprechende Nachweise innerhalb des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Die Stadtwerke Parchim und die Feuerwehr sind zu beteiligen.

22. Bauordnung

Entsprechend § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

23. Hinweise zu Bahnbelangen

Durch die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin, wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Dem Grundstückseigentümer obliegt die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB). Ist durch bestehende Anpflanzungen von Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit auszugehen, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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

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

³Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Richtlinie und DIN- Vorschrift) können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzen-beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. Diese ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Sie sind zudem kostenpflichtig bei der FGSV Verlag GmbH, Köln bzw. bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

⁴Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Richtlinie und DIN- Vorschrift) können in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blutstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzen-beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. Diese ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Sie sind zudem kostenpflichtig bei der FGSV Verlag GmbH, Köln bzw. bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

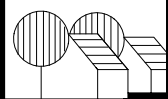
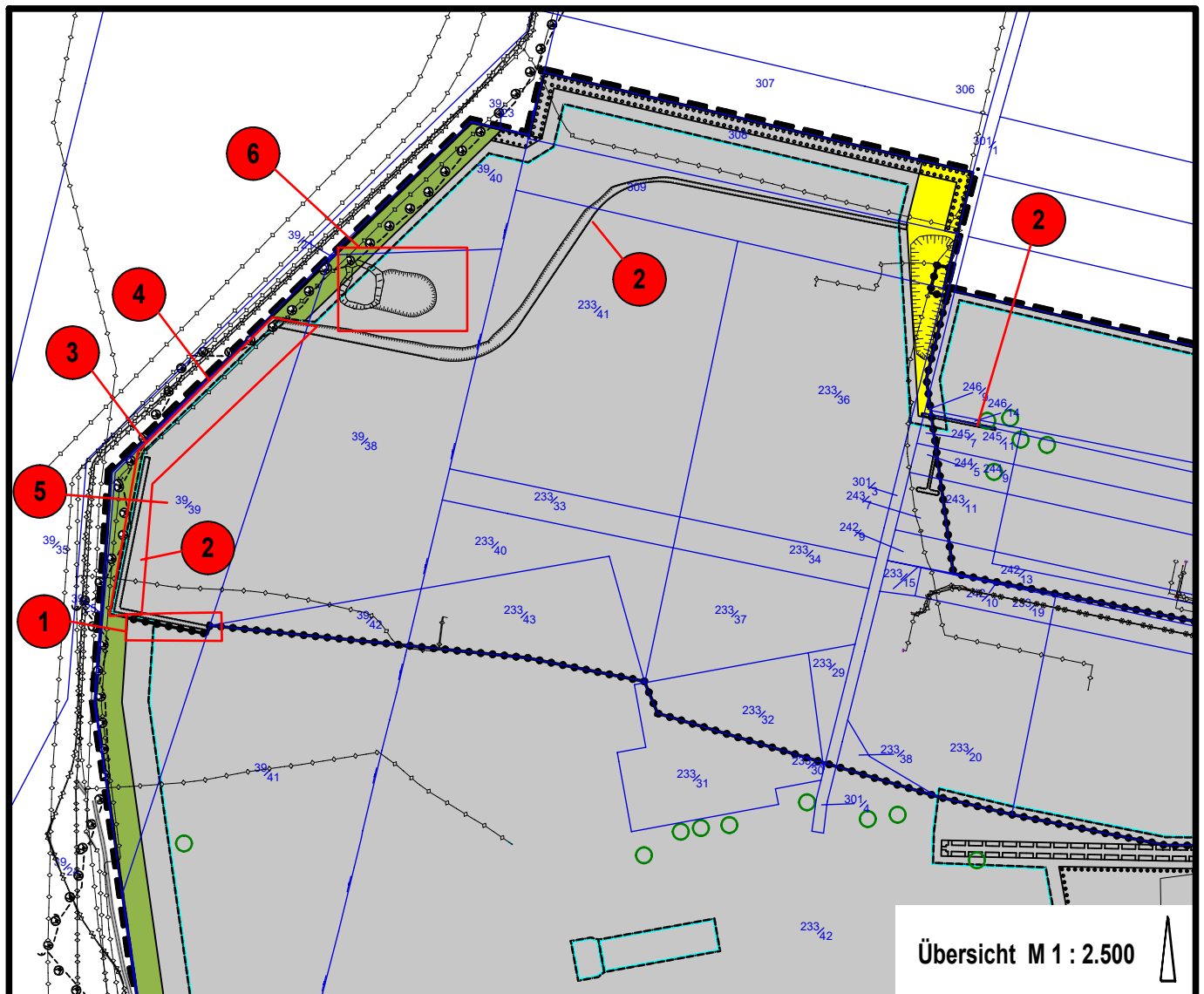
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1

"SCHWARZER WEG WEST"

DER STADT PARCHIM

i.V.m. DER 15. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: September 2025

BETROFFENENBETEILIGUNG

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	Begründung
2	2
1. Vorbemerkung	2
2. Anlass	3
3. Inhalte und Auswirkungen	4
3.1 Inhalte mit Übersicht der Planung	4
3.2 Inhalte und Auswirkungen nach Teilbereichen	7
3.2.1 Änderung der Abgrenzung der Baugebiete GI1 und GI2	7
3.2.2 Nachrichtliche Übernahme der Regenwassermulden in den Gebieten GE und GI1	7
3.2.3 Reduzierung der Grünfläche zugunsten des Gebietes GI1	7
3.2.4 Vergrößerung des GI1 Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung	8
3.2.5 Vergrößerung der Baugrenze	9
3.2.6 Nachrichtliche Kennzeichnung des Versickerungsbeckens	9
3.3 Schlussbemerkung	9
4. Flächenbilanz	10
5. Verfahrensdurchführung	10
Teil 2	Ausfertigung
11	11
1. Arbeitsmerke	11
2. Ausfertigung	11

Teil 1 Begründung

1. Vorbemerkung

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

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

Aus Sicht der Behörden und TÖB ergeben sich Hinweise innerhalb des Planverfahrens, die nicht zu einer grundsätzlichen Änderung oder Überarbeitung führen. Es handelt sich überwiegend um deklaratorische Anpassungen. Geforderte Nachweise werden entsprechend des Beteiligungsverfahrens erbracht.

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

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

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Baumarten entsprechend Stellungnahmeverfahren ergänzt. Die Biotoptypenkarte wird angepasst. Die Weißflächen werden entsprechend benannt.

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

Die abschließenden Regelungen erfolgen vor Satzungsbeschluss.

Der flächenhafte Ausgleich ist durch die Stadt Parchim durch ein eigenes Ökokonto gesichert. Es handelt sich hier um das städtische Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung, Waldrandgestaltung“. Die erforderliche Ausgleichsmenge in Höhe von 85.943,59 m² (derzeitiger Stand) kann abgesichert werden; davon als externe Maßnahme 81.522,29 m². Der interne Ausgleich reduziert sich um 948 m². Der zusätzliche Eingriff auf dem G11 Gebiet beträgt 474 m². Somit sind zusätzlich 1.422 m² KFÄ außerhalb des Plangebietes abzusichern. Diese Punkte sind aus dem Ökokonto zu akquirieren.

Die Ergänzungen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgen in der Begründung und im Teil B-Text durch interne und externe Maßnahmen. Die Anforderungen werden durch die Stadt Parchim im Erschließungsvertrag mit den Vorhabenträgern geregelt.

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

In Bezug auf die Fledermausquartiere sollen Standorte innerhalb des Plangebietes festgelegt werden. Dies ist Gegenstand der städtebaulichen Verträge und wird abgesichert.

Im Zusammenhang mit dem Belang des Waldes gilt die Waldabstandsverordnung. Unterschreitungen sind zulässig.

Die Stadt Parchim hat festgestellt, dass aufgrund der öffentlichen Widmung die Straße „Schwarzer Weg“ bereits als öffentliche Straße genutzt wird. Zusätzlich wurde in Bezug auf die Bewertung der Bahnbelange um Inaussichtstellung der Freistellung von Flächen für Bahnbetriebszwecke für die Straße und für einen Teil des GI2 Gebietes gebeten. Die betroffenen Flächen sind bereits im Entwurf der Satzung gekennzeichnet. Die Stadt Parchim geht davon aus, dass eine öffentliche Widmung bereits durch die politische Wende eingetreten ist. Unabhängig davon wird das Verfahren zur Freistellung der Flächen für Bahnbetriebszwecke sowohl für die öffentliche Straße als auch für Teile des GI2 Gebietes fortgeführt.

Der Abwägungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Parchim am 11.06.2025 gefasst. Die Beschlussvorlagen für den Satzungsbeschluss bestehend aus Plan-Teil A, Text-Teil B und Begründung wurden vorbereitet.

Zusätzlich ergibt sich nunmehr das Erfordernis für die Durchführung einer Betroffenenbeteiligung. Die näheren Ausführungen sind nachfolgend dargestellt.

2. Anlass

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

Nunmehr ergibt sich die Anforderung, die Planzeichnung entsprechend Vorgaben des Bauantragsverfahrens anzupassen. Das ursprüngliche Konzept sah in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine durchgehende Grünverbindung im westlichen Teil des Plangebietes vor. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vorhabens und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ist eine optimierte Ausnutzung auf Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes zu orientieren, die maßgeblich den Bereich des GI1 Gebietes betrifft.

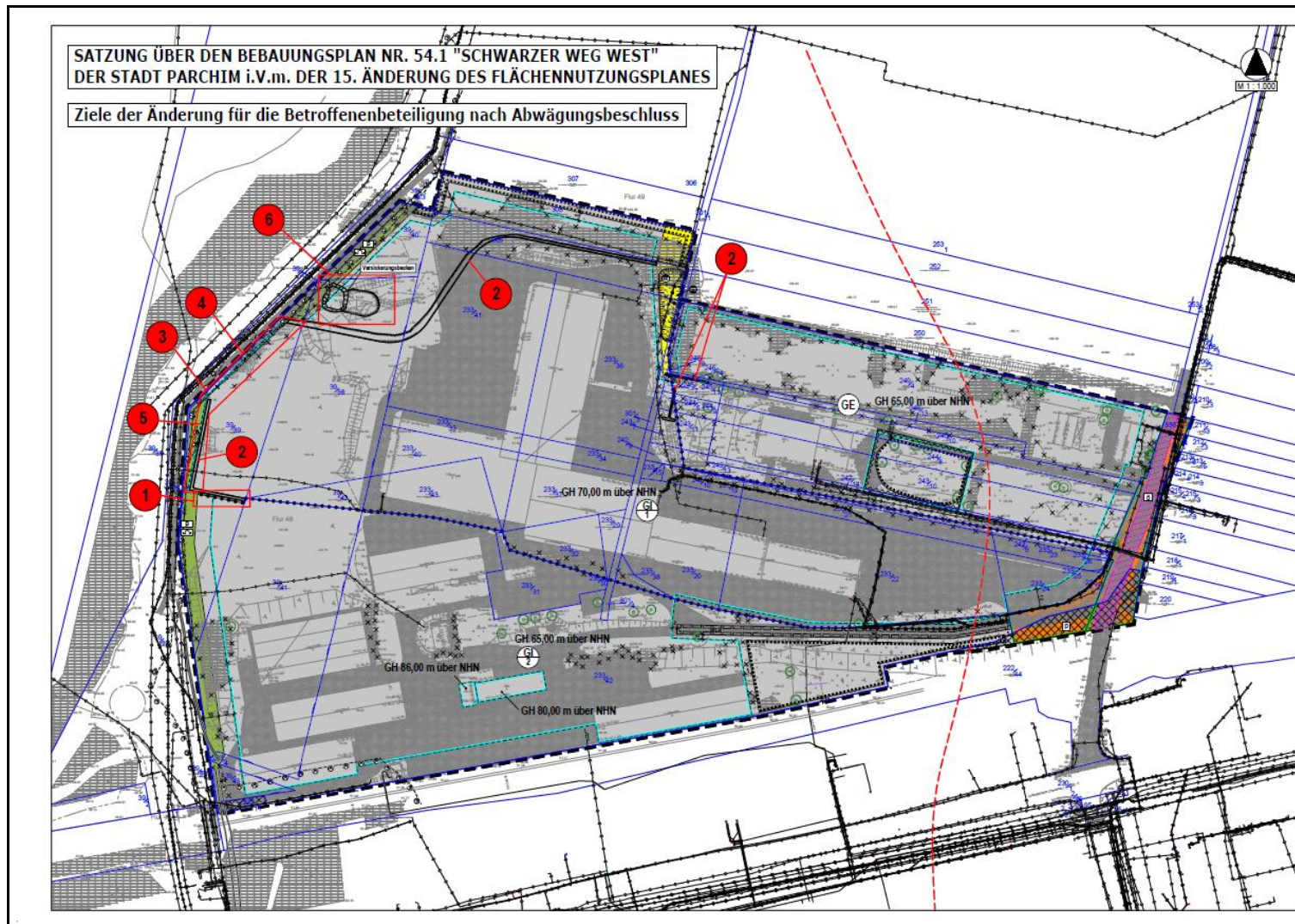
Für die Stadt Parchim wird hier das ergänzende Verfahren für die Beteiligung gewählt. Die einzelnen Belange und Anforderungen werden im nachfolgenden angesprochen. Die Änderungen beziehen sich auf einen untergeordneten Teil des Plangebietes. Das bisherige Konzept ist nicht mehr umsetzbar. Die Zielsetzungen verlangen die Anpassung des Planes und die Durchführung der erforderlichen Beteiligungen. Hierzu wäre die zeitsparende und zielführende Lösung eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

3. Inhalte und Auswirkungen

3.1 Inhalte mit Übersicht der Planung

Die Änderungsinhalte sind in der Gegenüberstellung dargestellt.

In der Gegenüberstellung der Planunterlagen „Ausgangsdokument – Beschlussvorlage Satzung nach Abwägung“ und „Ziele der Änderung für die Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss“ sind vergleichend die Änderungsinhalte dargestellt. Auf die Änderungsinhalte und Auswirkungen wird nachfolgend Bezug genommen. Die Plandokumente werden anliegend beigefügt. Die Änderungsinhalte sind gekennzeichnet und werden danach im Einzelnen bewertet und beschrieben.



Die Änderungsinhalte im Einzelnen.

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

3.2 Inhalte und Auswirkungen nach Teilbereichen

3.2.1 Änderung der Abgrenzung der Baugebiete GI1 und GI2

Inhalte

Unter Berücksichtigung des konkreten baulichen Konzeptes und der Anforderungen des Bauantrages wird die Regenwassermulde angepasst. Die nachrichtliche Übernahme der Flächen für die Aufnahme des Regenwassers wird dargestellt. In diesem Zusammenhang ergeben sich Anforderungen an die Abgrenzung des Baugebietes. Die Grenze zwischen dem Gebiet GI1 und GI2 wird geringfügig verschoben.

Auswirkungen

Auswirkungen ergeben sich hinsichtlich der Größe der einzelnen Baugebiete. Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ergeben sich keine Auswirkungen auf private Belange. Von der Änderung der Gebietszuordnung ist der Grundstückseigentümer betroffen. Nachbarliche Belange werden nicht berührt und werden nicht befürchtet.

3.2.2 Nachrichtliche Übernahme der Regenwassermulden in den Gebieten GE und GI1

Inhalte

Unter Berücksichtigung der Anforderungen und des Nachweises zur Ableitung des anfallenden Oberflächenflächenwassers werden die Regenwassermulden gemäß Stand des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

Auswirkungen

Mit der veränderten Darstellung der Regenwassermulden wird das konkrete Bauliche Konzept gemäß Bauantragsverfahren berücksichtigt. Die Flächen werden nachrichtlich übernommen. Veränderungen der Flächen sind weiterhin möglich, da es sich um keine verbindlichen Festsetzungen handelt. Es wird der Nachweis erbracht, dass ausreichend Flächen für die Aufnahme und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung stehen.

Die Einzelnachweise für die gesicherte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers befinden sich teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen überdeckt sind.

3.2.3 Reduzierung der Grünfläche zugunsten des Gebietes GI1

Inhalt

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

Auswirkungen

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche ergeben sich in Bezug auf die Anpflanzung von Einzelbäumen. Hier sind Flächen, die nur noch eingeschränkt für die Anpflanzung von Einzelbäumen genutzt werden können, vorhanden. Für die nicht mehr anzupflanzenden Einzelbäume auf dem Abschnitt von ca. 70 m sind Ersatzstandorte innerhalb des Gebietes GI1 zu finden. Weitere Ausführungen hierzu finden sich unten. Im Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche ergeben sich andere Auswirkungen auf den Ortsrand. Diese Auswirkungen werden bewertet. Unter Berücksichtigung der Umsäumung des Plangebietes durch die Forstflächen wird die weitere Ausstrahlung und die Auswirkung auf das Landschaftsbild als gering erheblich und vertretbar bewertet. Auswirkungen auf die großflächige Umgebung ergeben sich nicht. Die innere Verdichtung des Gebietes zugunsten der Schaffung der Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Betriebsstandort werden vorangestellt, da sich die Auswirkungen als gering erheblich darstellen. Die Anzahl der Einzelbäume ist auf anderen Standorten anzupflanzen. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen erhöhen sich geringfügig. Der Ausgleich wird geregelt.

Das Gebiet GI 1 vergrößert sich um 948 m². Im gleichen Zuge reduziert sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung um 948 m².

Dies bedeutet folgendes für die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen. Anforderungen an den Funktionsverlust verändern sich nicht. Hier entsteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis. Durch die Versiegelung ergibt sich eine Erhöhung des erforderlichen Ausgleichs um 474 m² KFÄ. Dies ergibt sich aus 948 m² Fläche x 0,5 für die Vollversiegelung = 474 m².

Durch die Inanspruchnahme von privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung zugunsten von GI1 Gebiet reduziert sich der Umfang für die interne Kompensationsmaßnahme um 948 m² KFÄ. Dies ergibt sich durch die Fläche von 948 m² x 2 (Kompensationswert) x 0,5 (Leistungsfaktor).

Somit erhöht sich der Kompensationsbedarf an externen KFÄ um 1.422 m² KFÄ. Dieser Kompensationsumfang ist den Eingriffen im GI1 Gebiet zuzuordnen.

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

Nach HZE 2018 sind für die Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Maßnahmeblatt 6.2.1 mit mindestens 6 m und maximal 15 m zu realisieren. Damit liegt der Abstand der Bäume auf der verbleibenden Grünfläche innerhalb dieses Bereiches und die Maßnahme ist umsetzbar. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild ändert sich marginal. Die Außenwirkung von diesem Teil des Grundstücks ist durch die umsäumenden Waldflächen reduziert.

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

3.2.4 Vergrößerung des GI1 Gebietes zu Lasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung

Inhalt

Die Ansiedlungsfläche erhöht sich unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauantragsverfahren geringfügig. Die Anforderungen an die Realisierung des Bauvorhabens werden berücksichtigt.

Auswirkungen

Auswirkungen in Bezug auf die Ausdehnung des Baugebietes ergeben sich dahingehend, dass Grünflächen reduziert werden und Anpflanzstandorte für Einzelbäume umdisponiert werden. Die Anpflanzungen sind auf anderen Standorten zu realisieren. Der Ausgleichsumfang wird adäquat erhöht. In Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens wurden die Anforderungen an Schleppkurven geprüft und die Abstandsflächen für das Bauvorhaben durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten. Die Anforderungen an den Waldabstand werden weiterhin eingehalten. Das Vorhaben kann gemäß Festsetzung des Bauleitplanes umgesetzt werden.

3.2.5 Vergrößerung der Baugrenze

Inhalt

Die Baugrenze wird verändert festgelegt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von maximal 3,00 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Im gleichen Zuge werden im nördlichen Teil des Baufeldes die Abstände zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung auf 3,00 m reduziert. Dadurch erhöhen sich die Ausnutzungsmöglichkeiten für die Nutzung des Grundstückes.

Auswirkungen

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

3.2.6 Nachrichtliche Kennzeichnung des Versickerungsbeckens

Inhalt

Die Versickerungsanlagen werden nachrichtlich aus dem Bauantragsverfahren übernommen.

Auswirkungen

Die Auswirkungen durch die Versickerungsanlagen und die nachrichtliche Darstellung und Kennzeichnung sind unerheblich. Der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens final zu führen.

Ohnehin kann sich die Lage der Regenwasserrückhaltebecken oder der Versickerungsmulden beim weiteren Vollzug und der Umsetzung innerhalb des Rahmens, den der Angebotsplan liefert, weiter ändern, um eine optimierte Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

3.3 Schlussbemerkung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine Defizite für die Umsetzung des Planvorhabens. Der zusätzliche Ausgleichsumfang von 1.442 m² ist dem GI1 Gebiet zuzuordnen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist weiterhin zu sichern. Erhebliche Beeinträchtigungen aus umweltrechtlicher Sicht sind nicht zu befürchten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist weiterhin gegeben. Veränderte Anforderungen in Bezug auf die Auswirkungen des damit induzierten Verkehrs sowie durch Industrie- und Gewerbelärm ergeben sich durch diese marginalen Änderungen nicht.

4. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für die geänderte Planvorlage Betroffenenbeteiligung wird im Folgenden beigefügt. Dadurch ergeben sich Änderungen im Bereich der Flächen. Die Fläche des Industriegebietes vergrößert sich um 948 m². Im gleichen Zuge reduziert sich die Grünfläche um 948 m², private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung. Die veränderten Auswirkungen in Bezug auf die Flächenbilanz werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung geregelt.

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

Grünflächen		qm
Grünflächen		3.473,90
Summe		3.473,90

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

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

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

5. Verfahrensdurchführung

Nach Durchführung der Verfahren des zweitstufigen Regelverfahrens und dem Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 54.1 und die zugehörige 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Anpassung der Bauleitplanung im Bauantragsverfahren die Durchführung der erforderlichen Beteiligungen notwendig. Hierzu wird eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB gewählt. Die Betroffenenbeteiligung berücksichtigt die Beteiligung

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

Teil 2 Ausfertigung

1. Arbeitsmerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Parchim durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

2. Ausfertigung

Die Begründung für die Unterlagen zur Betroffenenbeteiligung nach Abwägungsbeschluss und vor Satzungsbeschluss wird für das Verfahren bestätigt.

Die Änderungsinhalte werden entsprechend nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens Bestandteil der Satzungsunterlage und innerhalb der Planzeichnung – Teil A, im Text – Teil B und in der Begründung inklusive Umweltbericht berücksichtigt.

Parchim, den 2025

(Siegel)

.....
Dirk Flörke
Bürgermeister der Stadt Parchim