

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

---



**10. Änderung des Flächennutzungsplanes**

der Stadt Parchim  
für den Bereich "Regimentsvorstadt"

---

Februar 2020

Flörke  
Bürgermeister

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist mit Bescheid des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 17.01.2020 genehmigt worden.

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurden die Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Der Flächennutzungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

### **Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

---

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim ist der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Parchim für den Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“. Mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan wurde die Verwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan der Stadt Parchim für den betreffenden Bereich im Parallelverfahren zu ändern.

Das Planungserforderniss ergibt sich aus den beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 50. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen und sonstigen Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit würde gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen, da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Das wesentliche Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Stadtumbaufläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Wohnbaufläche und eines sonstigen Sondergebietes Handel geschaffen werden.

Dabei werden insbesondere folgenden Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung einer innenstadtnahen Brachfläche und deren qualitätvolle Nachnutzung als dauerhafte städtebauliche Entwicklung
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO Handel) zur Verbesserung der Gebietsversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Parchim
- Markt- und nachfragegerechte Ausweisung urbaner Wohnbauflächen.
- Daneben sollen ergänzende erforderliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindertagesstätte durch die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im südöstlichen Bereich planungsrechtlich vorbereitet werden.
- Einbindung des Standortes in das Grünflächenkonzept der Stadt Parchim mittels Grünvernetzung

Zweck der Änderung ist es, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland und Einzelhandelswaren, vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich, brachliegende innerstädtische Flächen zu nutzen. Weiterhin sind die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um den Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ als Satzung beschließen zu können.

Die Fläche des Geltungsbereichs der 10. Änderung des FNP beträgt ca. 11,4 ha.

## **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

---

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Die zu erwartenden Auswirkungen der 10. Änderung werden weitestgehend aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der sich fast vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung des FNP befindet, insbesondere der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise und zulässigen Bauhöhe abgeleitet.

Als Grundlage für die Wirkungsprognose und die Bestimmung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung wurde anhand der geplanten Darstellungen sowie der entsprechenden Festsetzungen im B-Plan Nr. 50 ein Wirkungsprofil der Planung erstellt. Auswirkungen des Plans auf die Umwelt können insbesondere durch zusätzliche Überbauung von Flächen mit Gebäuden und versiegelten Flächen sowie damit verbundene Beeinträchtigungen der Lebensraum-, Boden- und Wasserhaushaltfunktionen sowie durch Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes und durch betriebsbedingte Störungen umliegender Flächen entstehen. Unter Beachtung der möglichen Reichweite dieser Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild wurde als Untersuchungsraum der Umweltprüfung ein Bereich von bis zu 300 m um den Geltungsbereich festgelegt.

Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden vorhandene Daten des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) des LUNG M-V ausgewertet.

Es wurden eine schalltechnische Prognose erstellt und eine Kartierung der Biotoptypen sowie der Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Heuschrecken durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden ebenfalls für die Erstellung des Umweltberichts zur 10. FNP-Änderung verwendet. Für den Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 50 wurde für weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotoptypen durchgeführt. Im Artenschutzfachbeitrag wurden entsprechende Vorgaben und Hinweise erarbeitet und in den B-Plan Nr. 50 übernommen, wie bei der Planumsetzung artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden sind.

Von der 10. Änderung des FNP sind die Umweltbelange Schutzobjekte des Naturschutzes nach Naturschutzausführungsgesetz (hier: nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (Sandmagerrasen, Feldgehölze, Feldhecken, Gebüsche, Röhricht), nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume), Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Menschen, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der vorgenannten Schutzgüter betroffen, so dass die tatsächlichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter näher zu betrachten waren.

Die FNP-Änderung sowie der B-Plan Nr. 50 führen aufgrund der geplanten Zerstörung von Sandmagerrasen, Ruderalflurbiotopen und Biotopen des Siedlungsbereichs, der Rodung von Feldgehölzen, Hecken, Gebüschen, Baumgruppen und Einzelbäumen sowie der Bodenversiegelung voraussichtlich zu überwiegend mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens. In Verbindung mit den Eingriffen in den Boden entstehen zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung und Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die umfangreiche Versiegelung und die Zulässigkeit von Gebäuden bis zu einer Höhe von 12,5 m in den Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 50 entstehen darüber hinaus Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bereits eine Vorbelastung durch die umliegend vorhandene Bebauung besteht und es sich bei den unbebauten Flächen im Plangebiet überwiegend um ehemals bebaute, und nach dem Abbruch der Gebäude brachgefallene Flächen handelt. Die Funktionseignung für das Schutzgut Landschaftsbild ist im Bestand gering bis mittel. Es kommt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird zum B-Plan Nr. 50 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V vorgenommen, die dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 50 beigelegt ist.

Von den europarechtlich geschützten Tierarten können im Plangebiet potenziell die Art Moorfrosch sowie Fledermausarten vorkommen, die über den Brachflächen jagen und vorhandene ältere Gehölze als Tages-, Zwischen- bzw. Sommerquartier nutzen. Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich Amphibien entstehen nicht. Aufgrund des Verlusts potenzieller Fledermausquartiere werden eine Bauzeitenregelung sowie eine CEF-Maßnahme für Fledermäuse erforderlich. Zum Schutz von Vogelarten, die auf den Freiflächen, in bzw. an Gehölzen bzw. deren Krautsaum brüten, vor Verletzung oder Tötung von Individuen bzw. der Zerstörung von aktuell

genutzten Fortpflanzungsstätten ist eine Bauzeitenregelung i.V.m. einer ökologischen Baubegleitung für Vögel vorzusehen. Weiterhin wird eine CEF-Maßnahme für Gehöhlhöhlenbrüter erforderlich. Ein dauerhaftes Umsetzungshindernis für den B-Plan Nr. 50 oder die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Befreiungen ergibt sich aus der Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist gemäß B-Plan Nr. 50 die Anpflanzung einer Hecken, sowie die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich von Grün- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 50 vorgesehen. Darüber hinaus werden zwei Kompensationsmaßnahmen westlich des Plangebietes zugeordnet, in deren Rahmen Magerrasen gepflegt und entwickelt sowie parkartige Grünflächen entwickelt und erhalten werden. Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Kiekindemark zugeordnet. Die weitere Kompensation erfolgt über zwei Ökokonten. Beide Ökokonten umfassen den Rückbau von baulichen Anlagen mit anschließender parkartiger Gestaltung bzw. Aufforstung.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung**

---

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ vom 04.10.2017 wurde auch das Verfahren für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt.

#### **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB:**

Daraufhin wurden die Verfahrensschritte nach den §§ 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmung mit den Nachbargemeinden) und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2018 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Naturschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten bzw. Untersuchungen eingeflossen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf das Bauleitplanverfahren beziehen – beachtet.

#### **förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB:**

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 10.05.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 29.03.2019 ist dies ortsüblich bekannt gemacht worden mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben.

#### **förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 05.04.2019 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

#### **Abwägungsbeschluss / Abschließender Beschluss:**

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ihrer Sitzung am 06.11.2019 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt. Im Rahmen der Abwägung wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Das Ergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden.

#### **Genehmigung:**

Der Bürgermeister reichte die durch die Stadtvertretung beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes am 04.12.2019 zur Genehmigung beim Landkreis Ludwigslust-Parchim ein. Die zuständige Genehmigungsbehörde hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim mit Schreiben vom 17.01.2020 genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt UNS PÜTT am 28.02.2020 ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

#### **Planungsalternativen**

---

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 50 erfolgten eine Untersuchung von ca. 60 Standorten und eine Analyse von ca. 40 Reserveflächen für Wohnbauland über das Wohnbaulandentwicklungskonzept 2017. Die Regimentsvorstadt hat sich in den Vorprüfungen aufgrund der besonderen Lagegunst im Übergangsbereich zwischen der historischen Altstadt Parchims, der bevölkerungsreichsten Weststadt und der großflächigen Südstadt sowie der ansprechenden Größe der bebaubaren Flächen als geeignete Potenzialfläche herausgestellt.

Durch die Überplanung ehemals militärisch genutzter Flächen im Stadtgebiet von Parchim werden bislang unbebaute Flächen am Stadtrand geschont. Auch verringert sich der Erschließungsaufwand, vor allem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und die daraus resultierende Flächenversiegelung gegenüber einer Planung am Siedlungsrand. Weiterhin werden im Stadtgebiet soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie Einzelhandelseinrichtungen dringend benötigt. Das Plangebiet weist eine hohe Eignung für die Erreichung der verfolgten städtebaulichen Ziele auf. Zur Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Vorhaben bestehen keine Standortalternativen.