

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Parchim

„Lübzer Chaussee“

Stand: November 1999

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

- 2.1. Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
- 2.2. Planungsrechtliche Situation

3. Bestand und Probleme

- 3.1. Historische Entwicklung
- 3.2. Eigentumsverhältnisse
- 3.3. Nutzung und Gestaltung
- 3.4. Verkehr
- 3.5. Altlasten
- 3.6. Weitere Umgebung des Flughafens Parchim

4. Planung

- 4.1. Städtebauliches Konzept
- 4.2. Art der baulichen Nutzung
- 4.3. Maß der baulichen Nutzung
- 4.4. Bauweise
- 4.5. Grün- und Freiflächen
- 4.6. Gestaltung
- 4.7. Erschließung
- 4.8. Lärmschutzmaßnahmen

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1. Elektrizität
- 5.2. Gas
- 5.3. Wasser
- 5.4. Abwasser
- 5.5. Abfall

6. Grünordnung, Eingriffs-Ausgleichsbewertung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Flächen und Kosten

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung - Rechtsstand 1. Januar 1998
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Kartengrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsbüros J. Gudat (Schwerin) aus den Jahren 1998/99. Südöstlich der Bundesstraße 191 wurde die Bebauung am Rabensoll und am Gut Parchim durch Ausschnitte aus der topografischen Karte (M 1 : 10.000) ergänzt.

Planungsstand

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung im November 1990 gefasst. Für den ersten Entwurf (Sondergebiete Autohandel, Einzelhandel und Gewerbe) erfolgte im Februar 1992 die Bürgeranhörung. Parallel zur Arbeit am Bebauungsplan Nr. 4 wurde im Auftrag der Stadt Parchim ein Konzept für die Nutzung des Freizeitgeländes Wockersee erstellt. Dies stellte die zukünftige Art der gewerblichen Nutzung in Frage. Aufgrund der Vielzahl von Planungen in der Stadt und der letztendlich zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend bestimmaren Zielsetzung für das Gewerbegebiet (Nutzungskonzept) an der Lübzer Chaussee ruhten die Arbeiten am Bebauungsplan Nr. 4 bis 1998. Nunmehr liegt ein neuer Entwurf für einen erweiterten Geltungsbereich vor. Auf dieser Grundlage soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

2. Ziele und Rahmenbedingungen

2.1. Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Entsprechend den Leitvorstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes der Stadt Parchim ist es ein vordringliches Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft, insbesondere des Mittelstandes, zu sichern und zu fördern, um damit Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue zu schaffen. Daraus erwächst die Notwendigkeit der Bereitstellung von Erweiterungsflächen und die bedarfsorientierte Erschließung neuer Standorte für Gewerbegebiete.

Im Stadtgebiet gibt es eine Vielzahl gewerblich genutzter Flächen. Zu den in den letzten Jahren neu erschlossenen Gewerbeflächen gehört der „Möderitzer Weg“. Große zusammenhängende, gewerbliche Bauflächen wurden zudem unmittelbar am Flughafen Schwerin - Parchim ausgewiesen. Während es sich bei den letztgenannten Bauflächen dem Charakter nach um ausschließlich Vorbehaltsflächen für das flughafenaffine Gewerbe handelt, diente der „Möderitzer Weg“ der Neuansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die nicht der direkten Anbindung eines regionalen Flughafens bedurften.

Mit der fast vollständigen Bebauung des Gewerbegebietes „Möderitzer Weg“ verfügt die Stadt Parchim z.Zt. über keine weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung kleiner und mittelständischer Betriebe

dieser Art. Damit wird es zwingend erforderlich, ein neues Gewerbegebiet für Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auszuweisen.

2.2. Planungsrechtliche Situation

Landesplanerische Vorgaben

- Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) ordnet die Stadt Parchim als Mittelzentrum der Raumkategorie des „besonders strukturschwachen ländlichen Raumes“ zu.
- Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden. Vorrangig sind dabei die innerörtlichen Baulandreserven auszuschöpfen sowie notwendige Ausdehnungen an die bebaute Ortslage vorzunehmen (RROP, S. 52).
- In den zentralen Orten ist eine ausgewogene Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungssektor sicherzustellen (RROP, S. 67).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Parchim besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1997, der öffentlich ausgelegen hat, wird zur Zeit überarbeitet. Die Planungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 ist Bestandteil des Entwurfes und stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Bebauungsplan

Die Voraussetzungen für die unmittelbare Bebaubarkeit der Flächen sind entsprechend Baugesetzbuch nicht gegeben (Außenbereich).

Das Bodennutzungskonzept der Stadt für den Planbereich kann nur über einen Bebauungsplan in unmittelbar geltendes Recht umgesetzt werden. Dabei wird nicht nur die Bebaubarkeit von Grundstücken als solche geregelt, sondern auch die relevanten sonstigen Bodennutzungen (Grünflächen, Friedhof, ...). Die planungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 9 Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Parchim für den Bebauungsplan Nr. 4 „Lübzer Chaussee“ wurde 1990 gefasst.

3. Bestand und Probleme

3.1. Historische Entwicklung

Das am nordöstlichen Stadtrand gelegene Plangebiet wird heute wie folgt begrenzt:

im Südwesten:	durch den städtischen Friedhof
im Nordwesten:	Waldflächen, Landschaftsschutzgebiet „Wockertal bei Parchim“
im Norden:	durch einzelne Wohnbauten.
im Nordosten:	durch gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen
im Südosten:	durch Grünflächen, Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Anlagen

Übersichtskarte

Der nordöstliche Stadtrand ist geprägt durch die Landwirtschaft, die großen ausgeräumten Ackerflächen und landwirtschaftlichen Anlagen.

Die Siedlungsflächen des ehemaligen Volkseigenen Gutes Parchim mit seinen ausgedehnten Produktionsstätten beidseits der Bundesstraße und den Wohnblöcken für die Arbeiter des Gutes bestimmen noch heute das Bild des Stadteingangsbereiches - aus Lübz kommend.

In den 70er und 80er Jahren entstand das Eigenheimgebiet „Am Rabensoll“. Erste gewerbliche Nutzungen siedelten sich beidseits des Eichberges an.

Der städtische Friedhof wurde erweitert. Nordöstlich des Eichberges wurde eine zusätzliche Friedhofsfläche erschlossen.

Im nordwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet des Wockertals, eingebettet in die angrenzenden Waldflächen, befand sich bis zum Jahre 1990 ein zentrales Pionierlager. Bauliche Anlagen sind nicht mehr vorhanden. Das zugehörige Heizhaus im Plangebiet wurde ebenfalls abgerissen. Nach 1990 haben sich in diesem Teil des Stadtgebietes keine grundsätzlichen baulichen Veränderungen vollzogen. Die Landwirtschaftsbauten dominieren weiter das Erscheinungsbild. Das Gut Parchim wird privat bewirtschaftet. Lagerhallen wechselten im Verlaufe der Zeit ihre Nutzung. Es siedelte sich das Amt für Landwirtschaft an. Änderungen im Erscheinungsbild taten sich vorwiegend im Bereich der gewerblichen Nutzung beidseits des Eichberges auf.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Charakteristisch für das Plangebiet ist eine Vielzahl von schmalen, langen Flurstücken, die sich überwiegend in Privateigentum befinden. Zu den städtischen Flächen gehören die Flurstücke: 1037/10; 1049; 1051/1; 1051/2; 1058/2; 1059/3; 1059/6; 1060/3; 1060/5; 1060/6; 1061/1; 1061/4; 1061/5; die bestehende Friedhofsfläche sowie die Straße Am Eichberg.

Die jetzige Zufahrt von der Bundesstraße 191 auf Höhe des Amtes für Landwirtschaft befindet sich in Privat-eigentum.

3.3. Nutzung und Gestaltung

Nutzung

Das Plangebiet wird in begrenztem Umfang bereits gewerblich genutzt. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (unter 700 m² Verkaufsfläche) sowie ein Getränkemarkt. Der Reisedienst Parchim, eine Spedition und eine Tankstelle schließen sich in östlicher Richtung entlang der B 191 an. Nordöstlich des Weges Am Eichberg befindet sich die Erweiterungsfläche des Neuen Friedhofes mit altem Baumbestand und angrenzendem Feldgehölz bzw. Brachfläche mit Bodenkippen.

Die zentrale Fläche wird als Acker genutzt.

Im nördlichen Randbereich schließt sich eine private Grünfläche mit einer Pappeleingrenzung an. Diese Fläche wurde über lange Jahre als Reitsportplatz genutzt. Das vorhandene große Lagergebäude auf der Fläche ist in Stand gesetzt und hat einen Nutzer.

Das gesamte Gelände fällt von Nord nach Süd allmählich ab. Der Höhenunterschied vom nördlichsten bis zum südlichsten Punkt beträgt ca. 11 m auf 900 m Länge.

Baugrund, Grundwasser

Zur näheren Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 1991 durch das ibs Schwerin Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Für die Erkundungsarbeiten erfolgten 16 Sondierungen. Dabei wurden die Aussagen der geologischen Karte durch die Baugrundaufschlüsse durchweg bestätigt.

„Unter den im Hangenden anstehenden mittel- bis grobkörnigen Sanden mit überwiegend feinkiesigen Bestandteilen wurde flächendeckend ab unterschiedlicher Tiefe (1,8 bis 3,4 m) bindiges Geschiebe erkundet. Die Mächtigkeit der humosen Auflage beträgt im Mittel 20 - 30 cm. Die durch die Sondierungen mit der leichten Rammsonde ermittelten Lagerungsdichten der Sande weisen eine relativ große Streuung (locker bis dicht) auf. In der 2. Phase der Baugrunderkundung sind hierzu weitere Untersuchungen in einem engeren Raster erforderlich.

Bei dem im Liegenden anstehenden bindigen Baugrund handelt es sich um sandige, schluffige Tone in überwiegend steifer bis halbfester Konsistenz.

Auf der gesamten Fläche wurden während der Erkundungsarbeiten oberflächlich zahlreiche Ziegelreste festgestellt. Daraus abgeleitete Vermutungen über das Vorhandensein von Aufschüttungen haben sich durch die Sondierungen nicht bestätigt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sie eventuell im Zusammenhang mit organischem Dünger (Kompost oder ähnlichem) aufgebracht wurden. Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass der gesamte Standort uneingeschränkt für eine Bebauung geeignet ist. Nach Vorlage der endgültigen Baukonzeption sind, vor allem betreffs der Lagerungsdichte der anstehenden Sande, weitere Untersuchungen erforderlich. Dies gilt außerdem für

eine schlüssige Erkundung von eventuell zeitweilig auftretendem Grund- oder Schichtenwasser. Die Ausbildung von zusammenhängendem unbe-deckten Grundwasser kann bei entsprechendem Niederschlagsangebot nicht ausgeschlossen werden.

Sollten durch eventuell vorgesehene Geländeregulierungen einzelne Bauwerke im oder kurz über dem bindigen Geschiebe gegründet werden, ist eine Bauwerksdrainage vorzusehen. Ebenso können für den Rohrleitungsbau zur Erschließung des Standortes Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Der anstehende Sand ist nach visueller Einschätzung nicht frostveränderlich. Frostschutzmaßnahmen sind aus dieser Sicht nicht erforderlich.“

Leitungsrechte, Trinkwasserschutzzone

Zu beachten sind eine Reihe von vorhandenen Versorgungsleitungen im 20 m-Bereich der Bundesstraße. Es handelt sich dabei um Leitungsrechte für Gas- (MD), Wasser- und Abwasserleitungen. Leitungsrechte sind möglicherweise auch parallel der Planstraße C zu berücksichtigen (20-kV-Kabel).

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III₂. Gemäß § 136 Abs. 2 LWaG kann die Wasserbehörde auf Antrag von Verboten und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone Ausnahmen zulassen.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach Aussagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege von 1992 im Plangebiet nicht vorhanden.

Waldabstand, Landschaftsschutzgebiet

Zum unmittelbar im Nordwesten angrenzenden Waldgebiet ist entsprechend dem Waldgesetz (LWaldG) ein Abstand von 50 m zur Baugrenze zu berücksichtigen.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Wockertal bei Parchim“ verläuft unmittelbar entlang des nordwestlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.

Gestaltung

Da die zentrale Fläche des Plangebietes als Acker genutzt wird und darüber hinaus sich nur wenige bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, orientieren sich die gestalterischen Vorgaben an der städtebaulichen Situation der angrenzenden Bebauung und Freiflächen. Sowohl der gewerbliche Baubestand als auch die Randbebauung ist durch eingeschossige (Fachmärkte, Hallen, Eigenheime) sowie zwei- und dreigeschossige (Wohnblöcke des Gutes Parchim) Bebauung bestimmt. Es handelt sich dabei in der Regel um Putzbauten, die mit einem Satteldach ausgestattet sind.

3.4. Verkehr

Das Plangebiet wird im Südosten von der Bundesstraße 191 Ludwigslust - Parchim - Lübz - Plau tangiert. Die Bundesstraße 191 führt in größeren Abschnitten, gemeinsam mit der B 321 Schwerin - Parchim - Pritzwalk, durch das Stadtgebiet. Über beide Straßen ist sowohl die Anbindung an die Autobahn A 24 Hamburg - Berlin als auch an die Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns, Schwerin, und nicht zuletzt an den Flughafen Schwerin - Parchim gegeben.

Eine weitere Verkehrsanbindung stellt die Landesstraße 16 Parchim - Mestlin - Sternberg dar, deren Abzweig sich ca. 300 m östlich des Plangebietes auf der B 191 befindet.

Gemeinsam mit der geplanten nördlichen Ortsumgehungsstraße der Stadt Parchim verfügt das künftige Gewerbegebiet über eine leistungsstarke Verkehrsanbindung.

Derzeit ist das Plangebiet selbst über zwei Anschlussstellen an die B 191 angebunden. Über den Ostring, aus der Innenstadt kommend, ist der 1. Anbindepunkt die niveaugleiche Kreuzung Lübzer Straße / Lübzer Chaussee / Straße Am Rabensoll und Straße Am Eichberg. Die in das Gebiet hineinführende ca. 125 m lange befestigte Straße Am Eichberg erschließt die vorhandenen Betriebe und Einrichtungen und führt über einen im weiteren Verlauf unbefestigten Weg zum Nebeneingang des Friedhofes bzw. zum Parkplatz „Wockersee“. Der 2. Anbindepunkt befindet sich ca. 600 m östlich davon. Dabei handelt es sich um eine Betriebszufahrt des ehemaligen Volkseigenen Gutes Parchim. Der Ausbaugrad entspricht dieser damaligen Nutzung und ist für die derzeitigen Verkehrsbedingungen dementsprechend unzureichend. Über diese Zufahrt werden u.a. die noch vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Einrichtungen, insbesondere östlich angrenzend an das Plangebiet, erschlossen, aber auch vorhandene Wohngebäude im Außenbereich.

In nur ca. 80 m Entfernung von dem 2. Anbindepunkt befindet sich eine weitere betriebliche Zufahrtsstraße südöstlich der B 191, über die u.a. der Wohnungsstandort des ehemaligen VE-Gutes erschlossen wird. Auch diese Zufahrt ist unzureichend ausgebaut. Verkehrstechnisch wird also in diesem Abschnitt der Bundesstraße 191 dringend eine Neuordnung erforderlich.

Ruhender Verkehr

Speziell ausgewiesene und ausgebaute öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet nicht vorhanden. Geparkt wird z.Zt. Am Eichberg, im Bereich des Nebeneingangs des Neuen Friedhofes und vor dem Amt für Landwirtschaft. Auch hier ist eine Neuordnung erforderlich.

3.5. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden nach Kenntnis der Stadt Parchim keine Altlastflächen.

3.6. Weitere Umgebung des Flughafens

Das Plangebiet befindet sich im 6 km-Bauschutzbereich und im Anflugsektor des Flughafens Schwerin - Parchim. Im Bauschutzbereich von 4 km bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (FBP), mit einer Höhe von 45,27 m über NN, beträgt die zulässige Bauhöhe 45,00 m bis 100,00 m ansteigend (bezogen auf den FBP).

Für den Anflugsektor bis 10 km Halbmesser um den FBP beträgt die zulässige Bauhöhe 0 bis 100 m, vom Ende der Sicherheitsflächen ansteigend (bezogen auf den FBP).

Bei vorhandenen Geländehöhen von ca. 57 bis 68,5 m über HN sind im Bauschutzbereich Bauhöhen von ca. 88 m bis ca. 77 m, bezogen auf Oberkante Gelände, im Plangebiet zulässig. Die Stadt sieht allerdings solche Bauhöhen am Standort nicht vor.

Im Anflugsektor liegen die zulässigen Bauhöhen dagegen nur zwischen ca. 22 m und 33 m, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche.

Der Anflugsektor und der Bauschutzbereich sind in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

11,5 cm

4. Planung

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet baut auf bestehende Nutzungsstrukturen auf und entwickelt diese weiter.

Vorhandene, gliedernde Elemente in der Siedlungsstruktur dieses Stadteingangsbereiches werden aufgenommen und fortgeführt. Die Abfolge bestehender Bauflächen und Grünbereiche gehört dabei zu den ganz spezifischen Merkmalen. Geprägt von der das Plangebiet umgebenden Bebauung soll ein Gewerbegebiet für Betriebe mit weniger großem Flächenbedarf entstehen. Dem Planentwurf selbst gingen daher umfangreiche strukturelle Untersuchungen voraus.

Ansatzpunkte für alle weiteren Planungen war folgendes Grundkonzept:

Die bestehenden, gewerblich genutzten Flächen werden als solche entsprechend festgesetzt. Neue Gewerbeflächen werden ausgewiesen. Bestehende Grünzäsuren werden aufgenommen und fortgeführt. Das heißt, der vorhandene Grünbereich zwischen den Wohnsiedlungen „Am Rabensoll“ und dem „Gut Parchim“ wird bis an den Wockersee herangeführt. Zwischen der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die identisch ist mit der Grenze des nordwestlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist eine grüne Pufferzone zu den gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

Aufbauend auf dieses Grundkonzept entstand das Konzept der Erschließung. Hier galt es, eine Vielzahl von Verkehrsanbindungen grundsätzlich neu zu ordnen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Parchim angelegten Grundkonzeption werden im Plangebiet Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Ziel der städtebaulichen Planung am Standort ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, in dem sich Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe ansiedeln. Ein Erschließungsraaster, das auf Flächengrößen von 40 x 60 m aufbaut, bietet kleineren, aber auch größeren, Betrieben gute, ihrer Betriebsgröße angepaßte Grundstücke.

Aus Gründen des Schutzes der Wohnbebauung am Rabensoll und am Gut Parchim, aber auch des angrenzenden Friedhofes mit seinen Erweiterungsflächen, wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach dem Emissionsverhalten der Betriebe gegliedert.

Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens werden im Gewerbegebiet flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt (das Gutachten wird parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erstellt). Auf diese Weise wird einerseits die umliegende Wohnbebauung vor übermäßigen Lärmimmissionen geschützt, andererseits können dafür im nördlichen Bereich Flächen ohne zusätzliche Emissionsbeschränkungen angeboten werden. Im Ergebnis des Gutachtens ist möglicherweise mit weiteren Beschränkungen in den an der Bundesstraße befindlichen Bauflächen zu rechnen. Die mit einem reduzierten Schallleistungspegel ausgewiesenen Bauflächen sind deshalb als **eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GEe)**.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 1999 der Stadt Parchim werden, ausgenommen die Baufläche Nr. 6, Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz; eine Erweiterung ist ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll weitere negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Parchim verhindern.

Ebenso ausgeschlossen wird der Bau zusätzlicher Tankstellen. Hier ist auf den bestehenden Tankstellenneubau in der Baufläche Nr. 5 zu verweisen.

Aus Gründen der Vorhaltung der hier mit großem Aufwand zu erschließenden Flächen und der Ausnutzung der spezifischen Standortbedingungen werden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber im Plangebiet ausgeschlossen. Die Stadt hält für diese Zwecke in angemessener Entfernung Flächen vor.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Plangeltungsbereich das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche gewährleistet wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe der baulichen Anlagen (H).

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) wurde im Bebauungsplan aus Zweckmäßigkeitsgründen verzichtet. Bei einer bis zu dreigeschossigen Bebauung ist durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Grundflächenzahl (GRZ) die GFZ-Obergrenze hinreichend bestimmt. Die Festsetzungskombination Zahl der Vollgeschosse (Z) und Höhe der baulichen Anlagen (H) ist besonders zweckmäßig für Gewerbegebiete, in denen neben Geschossbauten auch eingeschossige Hallenbauten und andere bauliche Anlagen zulässig sind, deren Höhe durch eine Z-Festsetzung nicht oder nur unzureichend bestimmt werden kann.

Die Beschränkung auf eine bestimmte Bauhöhe ist im Stadteingangsbereich von besonderer Bedeutung, um Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Unter Beachtung des Bauschutzbereiches des Flughafen Schwerin - Parchim und in Anlehnung an die vorhandene dreigeschossige Bebauung entlang der Bundesstraße wird deshalb die Höhe der baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Baufläche Nr. 6, mit max. 12 m bestimmt. Für die Baufläche Nr. 6 liegt das Höchstmaß bei 7,50 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der jeweils zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Für technische Aufbauten (z.B. Kräne, Aufzüge, Schornsteine, ...) darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse für Geschossbauten wird mit Ausnahme der Baufläche Nr. 6 zweigeschossig bestimmt. Mit der Abstufung der Geschosse in der Baufläche Nr. 6 auf nur ein Vollgeschoss soll auf die angrenzende Friedhofsnutzung unter Beachtung des Gebäudebestandes Bezug genommen werden.

Mit dem Ziel, das zur Verfügung stehende Bauland möglichst intensiv nutzen zu können, ist die zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

4.4. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Das bedeutet, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind, bei einer Bebauung in der Nähe der Grundstücksgrenze jedoch die Grenzabstände der offenen Bauweise zu beachten sind. Mit dieser Festsetzung soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden. Sie gestattet den Bauherren, die Gebäudelängen entsprechend den technischen Erfordernissen des jeweiligen Betriebes zu wählen. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber dem Nachbargrundstück jedoch die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so gefasst, dass sie im bebauten Bereich auf die bestehenden Gebäudekanten abstellen. Ansonsten wird für alle Baublöcke ein Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie einheitlich von 5,00 m festgesetzt.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist eine Beeinflussung des Autofahrers durch Bauten und Werbeschilder auszuschließen. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt worden, dass im gesamten Bereich außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und Werbeschildern nicht zulässig ist. Damit werden die Belange des fließenden Verkehrs, aber auch gestalterische Belange in einem städtebaulich bedeutsamen Stadtbereich berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten an vorhandene Waldflächen. Die Einhaltung des vorgeschriebenen Waldabstandes von 50,00 m gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) wird sowohl zu den bestehenden als auch zu den geplanten Waldflächen gewährleistet.

4.5. Grün- und Freiflächen

Mit ca. 34 % der Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestimmen die Grün- und Freiflächen den ganz spezifischen Charakter des Gebietes an der Lübzer Chaussee.

Aufbauend auf den Bestand an Freiflächen, hierzu zählen die Flächen des Neuen Friedhofes und der ehemalige Reitplatz, werden wichtige Grünbereiche außerhalb des Plangebietes aufgenommen und in das Plangebiet integriert. So entstehen Vernetzungsbereiche zwischen dem Grünland südöstlich der Bundesstraße und dem Wockersee.

Ausgewiesen ist ein öffentlicher Grünstreifen von ca. 40,00 m Breite, östlich der vorhandenen Tankstelle. Die naturnah zu gestaltende Fläche für Versorgungsanlagen, vorrangig für das Regenwasser der Verkehrsflächen, ist mit Bestandteil dieser Grünzäsur. Die Breite von 40,00 m beruht auf der Zielvorstellung, diesen Bereich auch als Strukturelement zu erfassen und nicht nur einen sogenannten Pflanzstreifen auszuweisen (Ö 3). Eine 10,00 m breite Heckenpflanzung bildet den Abschluss zur gewerblichen Baufläche (Ö 5).

Eine weitere wichtige Grünzäsur stellt die Planstraße „A“ mit ihrer beidseits alleearartigen Baumpflanzung dar.

Zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Wockertal bei Parchim“ und den gewerblichen Bauflächen ist eine durchgängig gestaltete „grüne“ Pufferzone vorgesehen. Die bestehende Waldfläche erhält einen vorgelagerten Waldsaum mit angrenzender Grünfläche (Ö 4). Der ehemalige Sport- und Reitplatz bleibt als private Grünfläche (P 4) erhalten. Gemeinsam bilden diese drei Flächen die gewünschte Pufferzone. Die Baumpflanzung (Pappeln) am Rande der privaten Grünfläche P 4 muss im südöstlichen Bereich aufgrund der geplanten Verkehrsführung komplett neu erstellt werden. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Aufbauend auf dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und einer weitgehenden Neuberechnung der notwendigen Friedhofserweiterungsfläche ist diese in der benötigten Größe im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie berücksichtigt den zukünftigen Flächenbedarf in ausreichender Weise, ohne dass möglicherweise ein dritter Friedhof zu erschließen ist. Dringend erforderlich wird es für den gesamten Neuen Friedhof, einschließlich der Erweiterungsfläche, ein neues Gestaltungskonzept zu erarbeiten, um u.a. langfristig neue Grabfelder anlegen zu können.

Ausgenommen die Planstraße „A“ erhalten alle neuen Planstraßen eine einseitige Baumpflanzung. Diese Baumpflanzungen sollen mit zur weiteren Strukturierung des Plangebietes beitragen.

Die neue Verkehrsführung im Gebiet führt zu Nutzungsänderungen von Verkehrsflächen wie Am Eichberg und im Bereich der Anbindung des Amtes für Landwirtschaft an die B 191. Teilabschnitte dieser Straßen werden als öffentliche Grünflächen bestimmt. Fußgänger- und Radwege sind hier zulässig.

4.6. Gestaltung

Dem besonderen gestalterischen Anspruch an das Plangebiet, der u.a. auf seiner exponierten Lage im Stadteingangsbereich und dem angrenzenden Landschaftsraum Wockersee beruht, wird mit dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen.

Der Planentwurf basiert auf einer klaren Gliederung der gewerblichen Bauflächen, aufbauend auf einem flexiblen Rastersystem. Ein gut strukturiertes Erschließungssystem und die konsequente Umsetzung grünordnerischer Belange gehören mit zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen. Hinweise und textliche Festsetzungen hinsichtlich der Straßenraumgestaltung unterstützen das Gestaltungsziel. Die Planstraße „A“ stellt dabei in ihrer Strukturierung einen Schwerpunkt dar.

Einen gestalterischen Hintergrund besitzen die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der neuen Baukörper. Sie orientieren sich am vorhandenen Bestand. Auch die Wahl der Baugrenzen und der Ausschluss von Bebauung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist eine Gestaltungsfrage.

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurden die Gestaltungsabsichten weitgehend in der Planzeichnung umgesetzt, weniger durch zusätzliche Festsetzungen. Damit ist die Satzung über den Bebauungsplan möglichst offen, um flexibel auf die Wünsche und Ansprüche potentieller Investoren reagieren zu können, ohne das Grundanliegen der Planung in Frage zu stellen.

Eine gesonderte Gestaltungssatzung für den Standort ist nicht geplant.

4.7. Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Aufbauend auf den genannten Zielen für die Straßenverkehrsanlagenplanung im Bebauungsplangebiet wird im Gewerbegebiet von einem großen Anteil schwer manövrierbarer Fahrzeuge (Lastzüge, Sattelschlepper) und gleichzeitig geringer Bedeutung nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer ausgegangen.

Das künftige Gewerbegebiet wird über eine zentrale Anbindung - die Planstraße „A“ - an die B 191 straßenverkehrsmäßig angebunden. Der Verkehrsraum der Planstraße „A“ übernimmt sowohl die Hauptfunktion der inneren Erschließung des Gewerbegebietes als auch die Erschließung der angrenzenden Bereiche nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes. Denkbar ist langfristig eine Verkehrslösung, die von der B 191 aus über die Planstraßen „A“ und „F“ an die Landesstraße 16 nach Sternberg anbindet.

Der unmittelbare Anbindepunkt der Planstraße „A“ wurde bestimmt durch die Berücksichtigung bestehender gewerblicher Einrichtungen (u.a. „Reisedienst“ und Tankstelle); durch die Mindestbreite der öffentlichen Grünfläche Ö 3 von 40,00 m (um die Wirksamkeit der Grünfläche im Raum zu erreichen); durch die Rastervorgabe für Grundstücke von 40 x 60 m (60 m Grundstückstiefe im Block 1) und die bestehende Trafostation (Ziegelbau) südöstlich der B 191. Darüber hinaus war es wichtig, die Anbindung unmittelbar westlich des bestehenden Trafos zu wählen, um die Wohnstandorte Am Rabensoll und Am Gut Parchim nicht zusätzlich mit Lärm zu belasten.

Die Ausbildung des Knotenpunktes der Planstraße „A“ mit der Bundesstraße ist als Kreisverkehr geplant. Dieses Prinzip wird für die wichtigen Knotenpunkte im Plangebiet fortgeführt.

Der Anbindepunkt der betrieblichen Zufahrt in Höhe des Amtes für Landwirtschaft wird für den Kraftfahrzeugverkehr aufgehoben. Eine Fuß- und Radwegverbindung bleibt erhalten. Die Straße Am Eichberg endet künftig für den Kraftfahrzeugverkehr mit dem Parkplatz für den Friedhof. Der verbleibende unbefestigte Straßenraum bis zum Anschluss an die Planstraße „H“ wird öffentliche Grünfläche, die einen Rad- und Fußweg aufnimmt.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes, ausgehend von der Planstraße „A“, baut auf einem bereits genannten Rastersystem mit Flächengrößen von 60 x 40 m auf. Um möglichst sparsam mit Verkehrsfläche umzugehen, wurden grundsätzlich 60 m als Grundstückstiefe gewählt. Eine beidseitige Bebauung der Straßen war Planungsziel, ließ sich jedoch aufgrund der Anbaufreiheit der Bundesstraße nicht vollständig umsetzen.

Ausgehend vom Prinzip einer klaren, übersichtlichen und geradlinigen Verkehrserschließung des Gewerbegebietes wurden für die Planstraßen „C“, „D“, „E“, „F“ und „G“ gleich große Straßenraumbreiten von 12,50 m zugrunde gelegt. Die Gestaltung des Straßenraumes kann entsprechend dem jeweiligen Planungsziel variiert werden. So zum Beispiel für die Planstraße „C 1“; hier ist auch weiterhin nur eine 3,50 m breite befestigte Fahrbahn zur Erschließung der Wohnhäuser Lübzer Chaussee Nr. 8, 9 und 9 A geplant.

Die Straßenführung der Planstraße „G“ erfolgt so, dass sie an die bestehende Betonstraße in der Planstraße „H“ unmittelbar anbindet. Bis zu einer endgültigen Entscheidung über die Nutzung der Fläche des ehemaligen Ferienlagers nordwestlich der Planstraße „H“ soll die Betonstraße weiter genutzt werden.

Der Waldweg „Wockertal“ bleibt unbefestigt.

Der Parkplatz „Wockersee“, das Waldgebiet und die Kleingartenanlagen werden über die Planstraßen „A“, „G“ und „H“ bzw. über den Waldweg „Wockertal“ erschlossen.

Parkplätze, Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum des Gewerbegebietes sind keine öffentlichen Parkplätze geplant. Die bestehenden gewerblichen Einrichtungen und Märkte Am Eichberg besitzen ausreichend Stellplätze. Ausgehend von den Erfahrungen der Stadt Parchim im Gewerbegebiet „Möderitzer Weg“ hat jeder Gewerbebetrieb auf seinem Grundstück ausreichend Stellplätze bereitzustellen. Kurzzeitiges Halten und Nachfragen bei Straßenbreiten von 6,50 m stellt kein dauerhaftes Verkehrsproblem dar.

Parkplatz Neuer Friedhof

In der Straße Am Eichberg in Höhe des Eingangs zum Neuen Friedhof sollen insgesamt ca. 40 Parkplätze ausgewiesen werden. Sie stehen den Besuchern des Friedhofes zur Verfügung. Vorerst soll hier nur die Fahrspur befestigt werden.

Der Übergang zwischen den Friedhofsteilen wird durch Baumpflanzungen markiert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine Kenntnisse zur Anzahl und zur Art der Gewerbebetriebe vor. Geplant ist eine kleinteilige Struktur. Es wird davon ausgegangen, dass die Mehrheit der Beschäftigten mit einem eigenen Kraftfahrzeug kommt. Unabhängig davon ist der Anschluss für den Personennahverkehr über zwei Haltepunkte an der Lübzer Chaussee gesichert:

- Haltepunkt „Am Eichberg“: für Rabensoll, Friedhof und Märkte/Gewerbe
- Haltepunkt „Amt für Landwirtschaft“: für die Wohnsiedlung, das Gewerbe und das Gut Parchim

Fußgänger und Radfahrer

Ausgehend von dem Grundsatz, dass im Gewerbegebiet nicht motorisierte und nicht verkehrliche Nutzungsansprüche nur geringe Bedeutung haben, sind kombinierte Fuß- und Radwege vorerst nur entlang der Planstraße „A“ sowie „Am Eichberg“ (Grünfläche Ö 7) und innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö 6 geplant. Auf den übrigen Plangebietsstraßen soll der Radverkehr die Fahrstraße mit nutzen.

Erneut ausgehend von den Erfahrungen im Gewerbegebiet „Möderitzer Weg“ werden die beidseitig der Straßen ausgewiesenen Fußwege im dortigen Gewerbegebiet nicht bzw. nur in wenigen Abschnitten

genutzt. Für das Plangebiet Lübzer Chaussee sollen ausgehend davon Fußwege nur einseitig und mit reduzierter Breite von 1,50 m ausgeführt werden.

4.8. Lärmschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan wird zur Zeit eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet mit dem Ziel einer prognostischen Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4. Sie beinhaltet die Herausarbeitung möglicher Konfliktbereiche, die Erarbeitung von Vorschlägen zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen und daraus abgeleitet die Erarbeitung von Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan. Nach Vorlage dieses Gutachtens werden die Begründung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Immissionsschutzes ergänzt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Elektrizität

Die geforderten Leistungen können über die Stadtwerke Parchim gesichert werden. Eine Trafostation befindet sich unmittelbar südöstlich der B 191 gegenüber dem Bebauungsplanstandort. Zwei weitere Stationen stehen nordöstlich des Geltungsbereiches.

5.2. Erdgas

Für das Versorgungsgebiet besteht eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz. Parallel zur B 191 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Mitteldruckgasleitung (Rechtsträger: HGW Hanse Gas).

5.3. Trinkwasser

Eine Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung ist über die vorhandene Wasserleitung gegeben.

5.4. Abwasser

Die Stadt Parchim verfügt über einen Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 1992. Das anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage an der Bahnstrecke nach Schwerin geleitet. Die Abwasserbeseitigung über die Kläranlage ist gesichert.

Der Bereich der Schweriner Chaussee verfügt aber bisher über kein ausreichendes Entwässerungsnetz. Die am südöstlichen Rand des Plangebietes entlangführende Schmutzwasserleitung kann kein zusätzliches Abwasser aufnehmen. Für das Plangebiet sind neue Abwassersammler zu planen und zu bauen.

Oberflächenentwässerung

Aufbauend auf die Aussagen der vorliegenden Baugrunduntersuchungen stehen im Plangebiet Sandersande auf Geschiebelehm bzw. -mergel an. Der Baugrund ist versickerungsfähig. Bedingt durch die Lage des Gewerbegebietes in der Trinkwasserschutzzone III B und den in Teilen ungedeckten Grundwasserleiter ist über Versickerungsmöglichkeiten des unverschmutzten Niederschlagswassers im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu befinden. Handlungsziel ist die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers am Standort. Das anfallende Niederschlagswasser der

Straßen soll in das vorgehaltene Regenwasserrückhaltebecken fließen und von dort der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Eine ausreichende Wassermenge für Löschzwecke hat im Becken zu verbleiben.

5.5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Parchim.

6. Grünordnung, Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Übergeordnete Planungen

Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 4.

Der erste gutachterliche Landschaftsrahmenplan (Entwurf 06/98) ordnet den nördlich der Bebauungsgrenzlinie liegenden Raum als Schwerpunktgebiet zur Entwicklung / Regeneration von Natur und Landschaft ein (Wocker / Wockersee). Der östliche Bereich ist als negative Ortsrand-Silhouette eingeordnet (Stallkomplex). Nachrichtlich ist für den Nordwesten Boden mit geringem natürlichen Ertragspotential eingetragen. Weitere Aussagen sind dem Entwicklungsplan nicht zu entnehmen.

Generelle Aussagen:

- | | |
|--|--|
| • Naturräumliche Einordnung | Landschaftszone: südwestliches Vorland der Seenplatte
Großlandschaft: Mittleres Eldegebiet mit westlicher Prignitz
Landschaftseinheit: Parchim Meyenburger Sand- und Lehmfläche
subatlantischer Stieleichen- / Buchenwald |
| • Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) | |
| • Schutzwürdigkeit des Bodens | Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 3 von 4 Wertstufen) |
| • Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers | Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 2 von 4 Wertstufen) |
| • Temperaturverhältnisse | Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,9 °C bis 8,1 °C |
| • Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes | Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 3 von 4 Wertstufen). |

Der Landschaftsplanerische Handlungsrahmen sieht für dieses Gebiet die Vernetzung zwischen dem Wockerseebereich und dem Offenland im Süden vor. Aufgrund der starken Frequentierung der B 191 ist diese Vernetzung als vor allem landschaftsästhetisch begründet zu interpretieren.

Bestands- und Eingriffsermittlung

Grundsätze der Bearbeitung

Die nachfolgende Berechnung von Bestand und Planung (Eingriff) erfolgt mit der Hessischen Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Landwirtschaft, Forst und Naturschutz, 1992).

Eine pauschale Bewertung der Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft
- Landschaftsbild

basiert auf den naturschutzrechtlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1994.

Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1 : 5.000 bzw. 1 : 1.000 (Bestand).

Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet untergliedert sich in drei Teilbereiche;

1. Die zentrale Fläche mit Beifuß-Queckenflur (incl. Bodenkippen) und Ackerfläche (Maisacker, stark verqueckt) mit sehr geringem / geringem Arteninventar. Hinzuzuzählen ist auch der ehemalige Reitsportplatz mit Pappel-/Birkeneingrenzung.
2. Die bestehenden Gewerbeflächen im Westen (Supermarkt, Bus-/Führunternehmen sowie Tankstelle mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche und „Ziergrün“ sowie einem im Umbau befindlichen Gewerbestandort im Osten (ehemalige Lagerhalle)
3. Den Friedhof mit seinem altem Baumbestand und dem angrenzenden Gehölz (Linde / Pappel / Ahorn) als hochwertiger Bereich bei Betrachtung des Arteninventars und seinem landschaftsästhetischen Wert.

Eingriffsbilanzierung

Baumbestand

Als wertvoll ist der Baumbestand im Bereich Friedhof anzusehen. Die Pappelreihe, vereinzelt mit Sträuchern als Unterwuchs, um den Turnierplatz (Pferdesport) besitzt aufgrund der Raumgliederung eine wichtige Funktion. Ein Umbau in einen Laubmischbestand würde den Wert deutlich erhöhen. Für die Südfront ist zugunsten der Planstraße „F“ eine Fällung vorgesehen.

Der Zustand der Straßenbäume an der B 191 ist als kritisch anzusehen. Die Altbäume (überwiegend Linde) sind abgängig und Jungpflanzungen im Bereich der Bushaltestelle zeigen deutliche Fehlentwicklungen (Zwiesel, fehlender Leittrieb, Stammschäden).

Im Zuge der Bauleitplanung ist an der B 191 für einen Baum eine Fällung notwendig. Hier ist entsprechend § 27 LNatG M-V die Inaussichtstellung der Rodungsgenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Da Baumschutzsatzungen seit dem 22.07.1998 nach § 26 Satz 4 (LNatG) in Bebauungsplangebiet nicht gelten, hat die Stadt die Frage des Baumschutzes in der Satzung des Bebauungsplanes zu regeln. Zur Vergleichbarkeit wird die Baumschutzverordnung im Landkreis Parchim vom 12.01.1996 angewandt. Entsprechend § 1 (1) Abs. 1 (2) - Schutzgegenstand - und § 8 (3) - Umfang des Ersatzes - erfolgt die Bewertung.

Für die Linde (Alleebaum) wurde aufgrund der Schäden und Fehlentwicklung der mittlere Wert der Ersatzvorgabe gewählt. Für die Hybrid-Pappeln bzw. Kirschen der Pappelreihe wurde aufgrund des Alters und des Entwicklungszustandes grundsätzlich der untere Wert der Ersatzvorgabe gewählt. Bei zusätzlichen Schäden oder Fehlentwicklungen wurde dieser Wert weiterhin um zwei Ersatzbäume zusätzlich gemindert.

Baum-Nr.	Art	Bemerkungen	StU in cm	Kronen Ø in m	Höhe in m	Ersatz- vorgabe	Ersatz
Alleebäume an der B 191							
A 1	Linde	Zwiesel, Fehlentwicklung Krone	113	7	18	4 - 8	6
Zwischensumme							6
1. Abschnitt Pappelreihe Süd							
1	Pappel	halbseitige Krone	179	12	22	6 - 12	6
2	Pappel		99	8	22	4 - 8	4
3	Pappel		108	8	22	4 - 8	4
4	Pappel		49 / 43	4	22	4 - 8	4
5	Pappel		87	6	22	2 - 5	2
6	Pappel		104	6	22	4 - 8	4
7	Pappel		102	8	22	4 - 8	4
8	Pappel		97	8	22	4 - 8	4
9	Pappel		88	8	22	2 - 5	2
10	Pappel		32 / 88 / 47	8	22	6 - 12	6
11	Pappel	Zwiesel	110/75	8	22	6 - 12	4
12	Pappel		86	8	22	2 - 5	2
13	Pappel	viel Totholz	72	4	18	2 - 5	1
14	Pappel		127	8	22	4 - 8	4
15	Pappel	Zwiesel	107	8	22	4 - 8	2
16	Pappel	sehr stark geschädigt	46	4	12	1 - 3	1
17	Pappel		105	8	22	4 - 8	4
18	Pappel	sehr stark geschädigt	48 / 34	8	10	4 - 8	2
19	Pappel		125	8	22	4 - 8	4
20	Pappel		100	8	22	4 - 8	4
21	Pappel		63	8	22	1 - 3	1
Zwischensumme							69
2. Abschnitt Pappelreihe Süd							
22	Pappel	extremer Kronendruck	56	3	16	1 - 3	1
23	Pappel	extremer Kronendruck	50	3	16	1 - 3	1
24	Pappel	Zwiesel	81/134	8	22	6 - 12	4
25	Pappel		110	8	22	4 - 8	4
26	Kirsche	extremer Kronendruck	40	4	8	1 - 3	1
27	Pappel		84	8	22	2 - 5	2
28	Pappel		119	8	22	4 - 8	4
29	Pappel		105	8	22	4 - 8	4
30	Pappel		86	8	22	2 - 5	2
31	Pappel		56	4	22	1 - 3	1
32	Kirsche	extremer Kronendruck	33	3	8	1 - 3	1
33	Pappel		97	8	22	4 - 8	4
34	Pappel		89	8	22	2 - 5	2
35	Pappel		42	4	12	1 - 3	1
36	Pappel		114	8	22	4 - 8	4
37	Pappel		55/98	8	22	6 - 12	6

38	Kirsche		33	3	6	1 - 3	1
39	Kirsche		33	3	6	1 - 3	1
40	Pappel		105	8	22	4 - 8	4
41	Pappel		113	8	22	4 - 8	4

Baum-Nr.	Art	Bemerkungen	StU in cm	Kronen Ø in m	Höhe in m	Ersatz- vorgabe	Ersatz
42	Pappel		75/56	8	22	4 - 8	4
43	Pappel		76/146	8	22	6 - 12	6
Zwischensumme							64

3. Abschnitt Pappelreihe Süd

44	Kirsche		33	4	6	1 - 3	1
45	Kirsche		33	4	6	1 - 3	1
46	Kirsche	Zwiesel	48/34	6	10	2 - 5	1
47	Kirsche	Zwiesel	36/37	6	10	2 - 5	1
48	Pappel		113	8	22	4 - 8	4
49	Pappel		115	8	22	4 - 8	4
50	Kirsche	Zwiesel, extremer Kronen- druck	33/49	6	6	2 - 5	1
51	Pappel		143/ 108	8	22	mind. 10	10
52	Kirsche	extremer Kronendruck	45	6	6	1 - 3	1
53	Pappel		121	8	22	4 - 8	4
54	Kirsche	extremer Kronendruck	33	6	6	1 - 3	1
55	Pappel		181	12	22	6 - 12	6
56	Pappel	Zwiesel	156	12	22	6 - 12	4
57	Pappel		175	12	22	6 - 12	6
58	Pappel		70	8	16	2 - 5	2
Zwischensumme							47

4. Abschnitt Pappelreihe West

59	Pappel	Zwiesel	85/92	8	22	6 - 12	4
60	Kirsche		37	3	6	1 - 3	1
61	Pappel	Zwiesel	93/79	8	22	6 - 12	4
Zwischensumme							9
SUMME							195 Stck.

Großsträucher über 3 m Höhe - Pappelreihe Süd

Stck.	Art	Bemerkung	Ersatzvorgabe	Ersatz	(Summe)
20	Kirsche	Strauchartiger Wuchs	3 - 5	3	60
18	Rose	hohe ökologische Wertig- keit	3 - 5	5	90
25	Weide		3 - 5	3	75
SUMME					225 Stck.

Es sind 195 Stück Bäume, StU 12 - 14 cm als Ersatz zu pflanzen und zu pflegen.

Bei der Vornahme von Ausgleichszahlungen entsprechend § 8 Abs. 6 / 7 LNatG wird eine Summe von 240,00 DM je zu ersetzender Baum zugrunde gelegt (siehe Grünordnungsplan).

Bilanzierung

Für die Eingriffsbewertung wird, da es für das Land Mecklenburg-Vorpommern keine verbindliche Regelung über die Verwendung von Bewertungsmodellen gibt, die Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (03. März 1995) verwendet.

Typ-Nr.	Biotoptyp	Flächennutzung	Biotopwert	Bestand		Planung	
				Fläche (m²)	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wertpunkte
01.180	Naturferne Laubholzforste nach Kronenschluß	Gehölz mit Linde / Pappel / Ahorn (Ö 2)	33	2.635	86.955	2.635	86.955
01.127	Eichenaufforstung vor Kronenschluß	Eichen / Kiefern / Birkenaufforstung	(33)* ¹	-	-	9.841	324.753
02.500	Hecken- / Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölz)	Ziergehölzpflanzung (in Friedhofserweiterungsfläche)	23	2.000	46.069	2.000	46.069
02.500	Hecken- / Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölz)	Pappelreihe mit Unterwuchs / Birke (P 3)	23	1.916	44.068	937	21.551
09.130	Wiesenbrache	Wiesenbrache Queckenflur mit Rainfarn / Beifuß	(39) 33* ⁶	28.299	933.867	-	-
02.400	Heckenpflanzung	(Ö 5)	27			2.778	75.006
09.160	Straßenränder	Straßenränder	13	10.096	131.248	-	-
09.160	B 191-Abstand Straßenrand	P 1 / P 2 Zierrasen	13			5.378	69.914
09.220	wärmeliebende ausdauernde Ruderalflur meist trockener Standorte	Ruderalflur trockener Ausprägung, Ginster	36	1.975	71.100	1.000	36.000
10.510	sehr stark versiegelte Flächen	Gebäude, Beton, Asphalt	3	18.625	55.875	-	-
10.510	sehr stark versiegelte Flächen	80 % versiegelt, Gewerbe (Bestand)	3	30.123,2	90.369,6	30.123,2	90.369,6
10.520	Pflaster	Betonplatten	3	1.533	4.599	-	-
10.530	Schotter, Kies, Sandflächen	Fußweg Ö 6 / Ö 7 Parkplatz	6	13.748	82.488	1.025* ⁴ * ⁵	6.150
10.610	bewachsene Feldwege	bewachsener Feldweg	21	2.789	58.569	2.589	54.369
11.191	Acker, intensiv	Acker, extrem verqueckt	13	141.489	1.839.357	-	-
11.221	gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	20 % Gewerbegrün (Bestand)	14	7.530,8	105.431,2	7.530,8	105.431,2
11.221	Reitplatz	Reitplatz	14	15.400	215.600	15.344	214.816
11.231	Waldfriedhof Parkanlagen	Friedhof mit gutem Baumbestand	38	18.612	707.256	18.612	707.256
	Friedhof Neuanlage	Wiese, extensiv genutzt	(38)* ² 2	-	-	24144* ³	555.312
10.510	sehr stark versiegelte Flächen	GRZ 0,8 (Planung)	3	-	-	79.810,4	239.431,2
11.221	gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	GRZ 0,2 Gewerbegrün (Planung)	14	-	-	19.952,6	279.336,4
10.510	sehr stark versiegelte	Straßen	3	-	-	22.678	68.034

	Flächen						
09.160	Straßenränder	Rasen	13	-	-	21.243	276.159
10.520	Pflaster	Gehweg	3	-	-	4.621	13.863
Typ-Nr.	Biotoptyp	Flächennutzung Gehölz	Biotop- wert	Bestand		Planung	
				Fläche (m²)	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wertpunkte
05.345	periodische Becken	Regenrückhalte- becken	6	-	-	3.188	19.128
09.160	Straßenränder	Zierrasen Ö 6 / Ö 7 / P 3	13	-	-	2.796	36.348
09.110	Ackerbrache	Ö 4 Sukzession	29*5	-	-	18.545	537.805
	Zwischensumme 1			296.771	4.472.851,8	296.771	3.864.056,4

Anrechnung von Baumpflanzungen ohne Flächenberücksichtigung

Typ-Nr.	Biotoptyp	Flächennutzung	Biotop- wert	Bestand		Planung	
				Fläche (m²)	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wertpunkte
04.110	Einzelbaum (199 Stck.)	Straßen / Grünflächen	31	-	-	4.975*7 *8	154.225
04.310	Allee (100 Stck.)	Planstraße „A“	31	-	-	2.500*7 *8	77.500
	Zwischensumme 2						231.725
	(ZS 1 + ZS 2) Endsumme			296.771	4.472.851,8	296.771	4.095.781,4
	Differenz = Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes (8,43 %)						377.070,4

*1 Mischbestand mit Eiche als Hauptbaumart

*2 freie Bewertung, da übergangsweise Nutzung als extensive Frischwiese (44 Punkte) entwickelt aus Wiesenbrache (39 Punkte), ein weiterer Anhaltspunkt ist die Kräuterwiese (21 Punkte), durch frühzeitige Baumpflanzungen, wird aber die Entwicklung zur alten Parkanlage (38 Punkte) gefördert

*3 abzüglich 2.000 m² Ziergehölzpflanzung (unter 3,00 m Höhe)

*4 Planstraße A - 5.235 m² Rasen, 2.168 m² Straße, 1.308 m² Gehweg
Planstraße B - 1.500 m² Rasen, 975 m² Straße, 150 m² Gehweg (nur bis Busbetriebe)
Planstraße C-G - 6.327 m² Rasen, 9.155 m² Straße, 2.115 m² Gehweg (1,50 m),
B 191 - 6.515 m² Rasen, 8.400 m² Straße, 1.050 m² Gehweg
Planstraße H (Bestand) - 1.492 m² Rasen, 1.000 m² Ruderal (09.220 zugeordnet), 1.500 m² Straße
Am Eichberg - 174 m² Rasen, 480 m² Straße, 600 m² Parkplatz (10.530 zugeordnet)

*5 Nutzungsaufgabe der Ackerfläche mit Entwicklung zu ausdauernder Ruderalflur über das Zwischenstadium Ackerbrache (09.110)

*6 Abwertung, da stark monoton geprägt

*7 Anrechnung von 25 m² pro Baum ohne darunterliegender Biotopwertanrechnung; ohne Fläche:

Planstraße „A“ mit 10 m Pflanzabstand:	mind. 100 Stck.
Planstraßen „C“ - „E“/„G“ mit 12 m Pflanzabstand:	mind. 85 Stck.
Planstraße „F“ mit 7 m Pflanzabstand:	mind. 35 Stck.
Am Eichberg:	4 Stck.
Grünfläche P 5 mit 7 m Pflanzabstand:	25 Stck.
Grünflächen Ö 3 / Ö 4:	30 Stck.
Grünfläche Ö 1:	20 Stck.

*8 Die Pflanzung an der B 191 findet keine Berücksichtigung.

Zusammenfassung

Durch die Teilung des Bebauungsplanes in Gewerbe und Grün / Friedhof kann den Zielen der Eingriffsminimierung und Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen entsprochen werden.

Die Auflagen aufgrund der Trinkwasserschutzzone III 2 (III b) sind zu beachten, da im Bereich Gefährdungen des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen anzutreffen sind.

Das Oberflächenwasser der Grünflächen ist in diesen zu versickern und das verunreinigte Schmutzwasser der befestigten Flächen dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Die Forderungen des Landschaftsplanerischen Handlungsrahmens Parchim sind entsprechend der geplanten Bebauung mit der Erhaltung eines unbebauten Streifens zwischen B 191 und Landschaftsschutzgebiet „Wockertal bei Parchim“ durch das Regenrückhaltebecken, Ö 3, Ö 5, Ö 4 und den Wald aktiv umgesetzt worden.

Die Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet würde durch die Gestaltung des Bereiches „Am Eichberg“ und der Planstraße „A“ auch optisch hochwertig erhalten und verbessert.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen im Bebauungsplangebiet

Erhaltung von Gehölzbeständen und Vegetationsflächen

- Friedhof mit Baumbestand und Gehölz

Der Friedhof mit seinem Baumbestand einschließlich der Gehölze der Grünfläche (Ö 2) sind im Bestand zu erhalten. Strukturelle Aufwertungen (Wegenetz-, Freiflächen o.ä.) sind im Zusammenhang mit einer generellen Friedhofsrahmenplanung möglich. Die öffentliche Grünfläche Ö 2 (Gehölz) ist davon auszunehmen (Bestandserhalt).

- Weg Am Eichberg

Die Fläche gliedert sich in einen Parkplatzbereich und die öffentliche Grünfläche Ö 7. Beim Ausbau des Parkplatzes sind die aus dem Friedhof in den Bereich hineinragenden Bestandsbäume im Wurzel- (Trauf-) bereich zu schützen.

- ehemaliger Reitplatz

Der Baumbestand (Pappel / Birke) der privaten Grünfläche P 3 ist zu erhalten.

Für die südliche Pappelreihe ist eine Fällung vorgesehen. Die private Grünfläche P 4 ist im Bestand zu erhalten.

Neuanlage von Grünflächen, Wald

- Friedhofserweiterungsfläche

Die öffentliche Grünfläche Ö 1 ist bis zur Inanspruchnahme als Friedhofsfläche entsprechend Friedhofsrahmenplan als Wiesenfläche mindestens einmal jährlich zu mähen.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen sind als Grundgerüst für den Friedhof entsprechend eines Friedhofsrahmenplanes zu pflanzen und zu pflegen.

- Grünstreifen zum Gewerbe

Die öffentlichen Grünflächen Ö 3 / Ö 4 sind als Sukzessionsflächen ohne zusätzliche Gehölzentwicklung zu erhalten. Die Notwendigkeit von Entbuschungsmaßnahmen ist alle 5 Jahre zu prüfen und bei Bedarf durchzuführen. Vorgesehene Baumpflanzungen (Dreiergruppen) sollen den Raum gliedern und kleinklimatisch strukturieren.

- Heckenpflanzung

Die öffentliche Grünfläche Ö 5 ist als Fläche mit Pflanzgebot mit 10 m Breite anzulegen (incl. 2,5 m Krautsaum beidseitig). Die Hecke ist fünfreihig mit 1 - 1,25 m Reihenabstand anzulegen. Alle 10 m ist ein Überhälter (Eiche / Birke) vorzusehen.

Die private Grünfläche P 5 ist als Rasenfläche anzulegen. In 7 m Pflanzabstand ist eine Reihe Birken parallel zur Birkenreihe an der Planstraße „F“ zu pflanzen und zu pflegen.

- Rasenflächen

Die privaten Grünflächen P 1 / P 2 (Schutzstreifen zur B 191) sowie die öffentlichen Grünflächen Ö 6 / Ö 7 sind als Rasenfläche anzulegen. In der öffentlichen Grünfläche Ö 6 ist zur Verbindung zwischen der B 191 und der Planstraße ein Weg in 2,50 m Breite zulässig. In der öffentlichen Grünfläche Ö 7 ist dies ebenso als Verbindung zwischen Planstraße „B“ und Parkplatz sowie Planstraße „H“ zum See zulässig.

Straßenbaumpflanzungen

Die Planstraße „A“ ist beidseitig mit einer Doppelreihe Linden in Rasen, die Planstraßen „C“, „D“, „E“, „F“ und „G“ sind einseitig mit Linden oder Ahorn in Rasen zu bepflanzen.

Die Planstraße „F“ ist nördlich (zum Reitplatz) mit Birken (7 m Pflanzabstand) zu bepflanzen.

In der Planstraße „B“ Am Eichberg (Ö 7) sind keine Baumpflanzungen möglich (Leitungen / Kronendruck). Lediglich die Verbindung zwischen beiden Friedhofsteilen ist mit einem Doppelpaar Linden (Parkplatzbereich) zu dokumentieren.

Entlang der Bundesstraße 191 sollte die vorhandene einseitige Bepflanzung ergänzt werden. Die jüngeren fehlentwickelten Pflanzungen im Bereich der Bushaltestelle sollten ersetzt werden. Günstiger als diese Minimalvariante wäre ein kompletter Neuaufbau der gesamten Allee, doch stehen dem der § 27 LNatG sowie Leitungen auf der Südseite der B 191 entgegen.

Wald

Die Waldfläche ist als Laubwald-Mischbestand mit Eiche / Kiefer und im Randbereich auch Birke und Waldsaum zu begrünen. Hierbei sind mindestens 225 Stück Wildrose in den Anforderungen leichte Sträucher, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, als Ersatz für zu rodende Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Durch die Lage zwischen Landschaftsschutzgebiet und Gewerbegebiet liegt der Schwerpunkt nicht vorrangig auf Holzproduktion, sondern Erholungsfunktion.

Grünfläche Am Eichberg

Die zweite wichtige Wegeverbindung zum Landschaftsschutzgebiet Wockersee ist neben der Planstraße „A“ der Weg Am Eichberg. Zwischen den beiden bestehenden Friedhofsflächen ist die Verbindung zwischen den Friedhofsflächen zu stärken (Baumtor / durchgehender Weg). Gleichzeitig sollte die Befahrbarkeit des Weges aufgehoben werden und in eine Fußgängerverbindung umgewandelt werden. Im Bereich der Zugänge zu den Friedhofsteilen sind Parkplätze (teilversiegelt, Pflasterrasen) einzuordnen. (Siehe auch Weg am Eichberg und Straßenbaumpflanzungen).

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Es sind 377.070,4 Wertpunkte entsprechend dem Hessischen Modell außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen. Als Ausgleich wird die Maßnahme Nr. 1, der Rückbau der Forstobjekte am Buchholz (Gemarkung Parchim, Flur 18, Flurstücke 1/1 und 2/1) und deren Aufforstung, des Öko-Kontos der Stadt Parchim herangezogen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Notwendigkeit der Bodenordnung ergibt sich aus den vorhandenen privatrechtlichen Grundstücks- und Eigentumsstrukturen und der öffentlich-rechtlichen Nutzungsordnung.
Als öffentlich-rechtliches Instrument zur Durchsetzung der planerischen Neuordnung wird die Stadt Parchim, vom heutigen Stand aus gesehen, das Umlegungsverfahren wählen.

8. Flächen und Kosten

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4: 29,68 ha

- gewerbliche Bauflächen 137.420 m²
- öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich des Anteils der B 191) 51.480 m²
- Parkflächen 1.250 m²
- öffentliche Grünflächen
ohne Friedhof und Friedhofserweiterungsfläche 25.820 m²
- Friedhof Bestand 18.610 m²
- Friedhof Erweiterungsfläche 26.140 m²
- Aufforstungsfläche Wald 9.840 m²
- private Grünflächen 23.020 m²
- Flächen für Versorgungsanlagen 3.190 m²

Parchim,

Bürgermeister