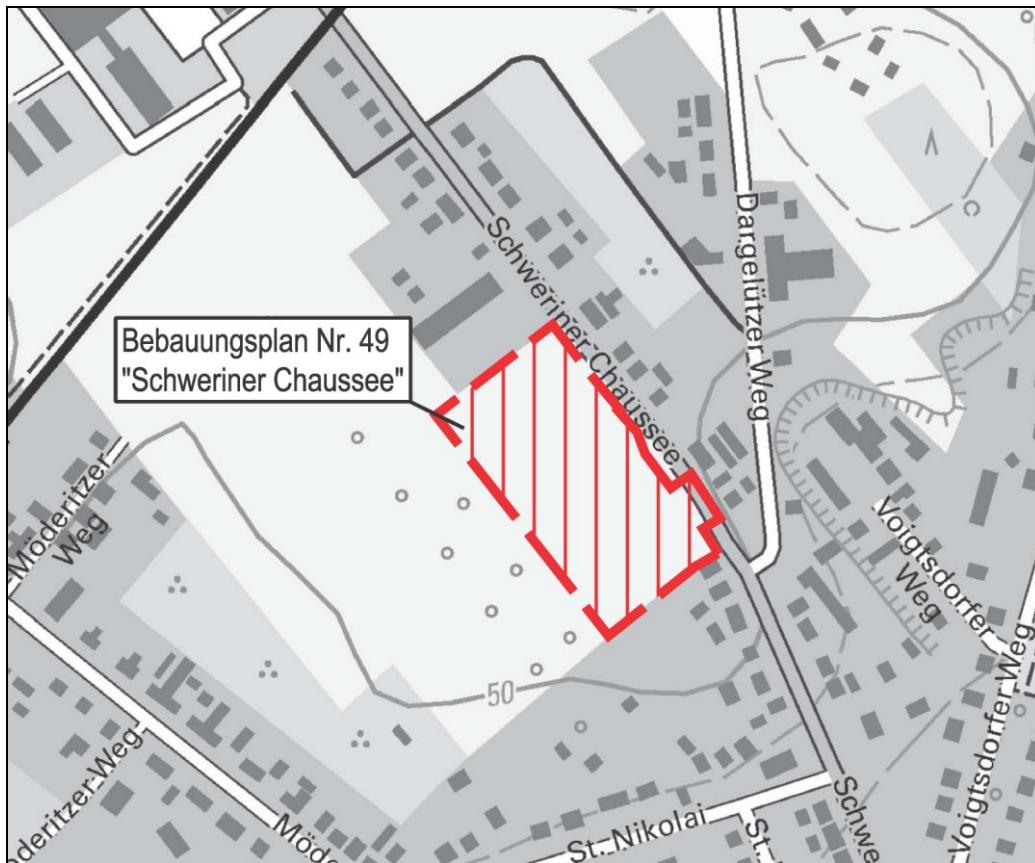




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 49 "Schweriner Chaussee"



Vorentwurf

29. Dezember 2023

Stadt Parchim

Landkreis Ludwigslust -Parchim

**Bebauungsplan Nr. 49 „Schweriner Chaussee“
für das Gebiet der Gemarkung Parchim, Flur 53, Flurstücke 80/3, 81/4, und Teilstücke der Flurstücke 70/6, 79/3, 88/1** zwischen der Bundesstraße B 321 im Nordosten, Wohnbebauung im Südosten, Grünlandbrachflächen im Südwesten sowie dem LIDL-Einkaufsmarkt im Nordwesten

Teil I - Begründung

Planverfasser:

ECO-CERT

Ingenieurgesellschaft
Kremp, Kuhlmann und Partner
Sachverständige im Umweltschutz
Teerofen 3, 19395 Plau am See OT Karow
Tel: 038738-739800
Fax: 038738-739887
info@eco-cert.com
www.eco-cert.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planungsgrundlagen/Verfahren	4
2.	Geltungsbereich	6
3.	Planungsziel	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
5.	Ausgangs- / Bestandssituation	8
5.1	Nutzung und Bebauung	8
5.2	Boden-/Baugrund- und topographische Gegebenheiten	9
5.3	Verkehrssituation	9
5.4	Strukturelle Situation.....	10
5.5	Ver- und Entsorgung	10
5.6	Altlasten.....	10
5.7	Denkmalschutz	11
5.8	Kampfmittelverdacht	11
5.9	Immissionsvorbelastung	11
5.10	Sonstige	11
6.	Städtebauliches Konzept.....	12
7.	Planinhalt	13
7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	13
7.2	Gliederung des Plangebietes	13
7.3	Art der baulichen Nutzung	13
7.4	Maß der baulichen Nutzung	15
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Hausformen, Stellung der Gebäude	16
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	18
7.7	Verkehrsflächen	18
7.8	Ver- und Entsorgung	19
7.9	Grünflächen.....	22

7.10	Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft.....	23
7.11	Denkmalschutz	24
7.12	Immissionsschutz.....	25
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	25
8.1	Auswirkungen.....	25
8.2	Einwirkungen.....	25
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	26
11.	Städtebaulicher Vertrag	26
12.	Städtebauliche Daten	26
13.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	27
14.	Hinweise.....	28

Planzeichnung

Teil II - besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

mit Fachgutachten:

- *Biotopbestand im Plangebiet (in Bearbeitung)*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)*
- *Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (in Bearbeitung)*
- *Schall-Immissionsprognose (in Bearbeitung)*

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- e) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- f) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- g) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

jeweils einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

1.2 Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Parchim haben am 06.07.2016 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 49 „Schweriner Chaussee“ aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in peripherer Lage im Stadtgebietsteil der Nordstadt, im unbeplanten Außenbereich südwestlich der Schweriner Chaussee und umfasst eine brachliegende Grünfläche, im Bereich einer ehemaligen, nach 2016 geräumten und seitdem unbewirtschafteten Kleingartenanlage, an deren Stelle zukünftig straßenbegleitende Eigenheime errichtet werden sollen.

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist dementsprechend das Interesse an der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und planerischen Konfliktbewältigung aufgrund der geänderten Nutzungsansprüche, die insbesondere aus der Nachfrage und den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Parchim resultieren.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023, die Ergebnisse einer Umringsvermessung im Maßstab 1 : 500 durch das Vermessungsbüro Urban in Ludwigslust (2021), der Flächennutzungsplan der Stadt Parchim in der aktuellen Fassung sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 53 in der Gemarkung Parchim verwendet. Angaben zum Biotop- und Gehölzbestand wurden aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (über Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; LUNG M-V 2022) übernommen sowie durch Ortsbegehung und eigenen Erhebungen aktualisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 49 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim für den Bereich des plangegegenständlichen Gebietes eine Grünfläche ausweist, ist es erforderlich im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan im Sinne der neuen städtebaulichen Ziele so zu ändern, dass der Bebauungsplan Nr. 49 aus den künftigen Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans heraus entwickelt sein wird. Die damit in Verbindung stehende vorbereitende Planung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung von Wohnbauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vor. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Parchim hierfür den Bebauungsplan Nr. 49 „Schweriner Chaussee“ auf, mit dem verbindliches Baurecht innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes entsprechend § 4 der BauNVO geschaffen wird. Der Bebauungsplan soll die Errichtung von Einfamilien- und/ oder Doppelhäusern in offener Bauweise ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung. Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung können zunächst von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im anschließenden Abwägungsprozess in den Entwurf eingearbeitet werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Konflikte, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im dazugehörigen Umweltbericht dokumentiert.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 umfasst in der Gemarkung Parchim aus der Flur 53 die Flurstücke 80/3 und 81/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 70/6, 79/3, 88/1. Die Fläche ist ca. 1,72 ha groß.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die Bundesstraße B 321 (einschließlich dem vorgelagertem Fußgängerweg, einer Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs, Straßenbegleitgrün),
- im Südosten: durch Wohnbebauung,
- im Südwesten: durch Grünland (Brachland),
- im Nordwesten: durch die Einzelhandelseinrichtung eines LiDL-Marktes.

Die Flurstücke 80/3 und 81/4 sowie 70/6, die der plangegegenständlichen Bebauung und verkehrlichen Erschließung unterliegen, befinden sich in Privateigentum. Eigentümer des Flurstückes 79/3, über das die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die B 321 erfolgt, ist die Stadt Parchim. Das Straßengrundstück 88/1 der Bundesstraße B 321 ist in Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden und die für die verkehrliche bzw. technische Erschließung erforderlichen Flächen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden.

3. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 beabsichtigt die Stadt Parchim, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine bisher unbebaute Fläche in wohnbauliche Nutzungen zu überführen. Das ehemalige Kleingartengebiet, inmitten angrenzender Siedlungsstruktur, erfährt eine den konzeptionellen Planungszielen der Stadt und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Nachnutzung.

Dem Grundsatz des in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) normierten Vorrangs der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Entwicklung im innerstädtischen Bereich vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich folgend, werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung auf der Grundlage des 2017 erarbeiteten Wohnbaulandentwicklungskonzeptes genutzt. Dieses weist im Ergebnis einer Analyse mehrerer vergleichbarer Standortkriterien im gesamten Stadtgebiet die Flächen mit Wohnbaupotential aus, zu denen auch das plangegegenständliche Gebiet an der Schweriner Chaussee/Am Lidl gehört. Nachdem sich die Stadt bei der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Bau von Eigenheimen vordergründig auf Flächen konzentriert hat, die im städtischen Eigentum

liegen, kommen zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und Aufgaben auch Flächen in privater Hand in Betracht, um vorhandene Siedlungsstrukturen mit zusätzlichen Wohnbauflächenangeboten zu ergänzen. Für das Plangebiet sind die Lagegunst, die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und die infrastrukturellen Voraussetzungen als Ergänzung bzw. Lückenschließung innerhalb bisheriger Wohnbebauung im Stadtteil Nordstadt von wertgebender Bedeutung.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Parchim (ISEK 2015), das ausgehend von den Leitbildern einer lebenswerten und attraktiven Stadt für alle Bewohner und dem strategische Entwicklungsziel einer sozial gerechten und umweltfreundlichen Stadtentwicklung die zukünftigen, dem entsprechenden Handlungsfelder und Maßnahmen vorgibt, wird das Plangebiet an der „Schweriner Chaussee“ im Handlungsfeld der Wohninfrastruktur benannt. Dabei stehen die Entwicklung attraktiver Wohngebiete mit der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten sowie insbesondere die Bereitstellung von Baulücken für den Wohnungsbau im Vordergrund.

Mit der Entwicklung der innerstädtischen Potenzialbaufläche und Schaffung von qualifizierten Baurechten in der Nordstadt soll eine kompakte, flächensparende bzw. Boden und den Außenbereich schonende Siedlungsentwicklung gewährleistet werden, die gleichzeitig das Angebot an innerstädtischen Bauflächen erhöht und der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum gerecht wird.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Parchim gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust-Parchim, sie ist Kreisstadt des Landkreises. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 40 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Zur amtsfreien Stadt Parchim gehören neun Ortsteile. Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebietsteil Nordstadt.

Per 31.12.2019 hatte die Stadt Parchim mit seinen Ortsteilen 17.773 Einwohner, zum 31.12.2022 18.278 Einwohner, was die Tendenz eines Bevölkerungszuwachses als Erfolg der von der Stadt Parchim initiierten und bisher verwirklichten Stadtentwicklungskonzeptionen (wie o.g.) erkennen lässt.

An das Gemeindegebiet grenzen die Nachbargemeinden Domsühl, Groß Godems, Lewitzrand, Obere Warnow, Rom, Spornitz, Siggelkow, Tessenow und die Städte Lübz und Neustadt-Glewe an.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) vorgegeben.

Nach dem LEP M-V vom Juni 2016 ist die Stadt Parchim als eines der 18 Mittelzentren in M-V eingestuft. Der Stadt obliegt aufgrund dieser zentralörtlichen Funktion die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen um zusätzliche Wohnbauflächen zu ergänzen. Dabei gilt es, die Funktion als bedeutsamer Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung durch die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu stärken.

Das Plangebiet, ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt, direkt an der B 321, liegt nach der Karte im M. 1:100.000 des RREP WM in einem Tourismusentwicklungsraum, außerhalb von Vorbehaltsgebieten

Naturschutz und Landschaftspflege. Die westlich des Plangebietes angrenzenden Flächen werden in ihrer Funktion zwar als Teile eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft dargestellt, werden als solche gegenwärtig jedoch nur eingeschränkt genutzt. Die Programmsätze der Raumordnung für die Belange der Tourismus- und Landwirtschaftsräume werden bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sein.

Die Stadt Parchim wird sich im Folgenden mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Nordwestmecklenburg eingehend auseinandersetzen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 2006. Hiernach wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt entspricht nach deren voraussehbaren Bedürfnissen nicht mehr den sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung. Die Stadt hat sich folglich für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entschieden. Der entsprechende Änderungsbeschluss wurde von den Stadtvertretern am 06.07.2016 gefasst. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim werden die genannten Grünflächen sowie Teilbereiche der landwirtschaftlichen Nutzflächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Großräumige Planungen für das Stadtgebiet, wie der Landschaftsplan der Stadt Parchim (Entwurf, 2007) sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Bei der weiteren Planung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- das Maßnahmen-/Anlagenkonzept des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Parchim (2021),
- der Lärmaktionsplan der Stadt Parchim (2019),
- das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Parchim (2022).

In der Nähe des Plangebiets bestehen keine Bebauungspläne, deren Einwirkungen besonders zu berücksichtigen sind.

5. Ausgangs-/Bestandssituation

5.1 Nutzung und Bebauung

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes stellt sich derzeit als unbebaute Ruderal-/Pioniervegetationsfläche dar, die sich zwischenzeitlich nach Aufgabe der Kleingartenbewirtschaftung, dem vollständigen Rückbau sämtlicher Gartenhäuser, von Wegen und Einfriedungen auf der nahezu eben hergerichteten und modellierten Fläche auf sandigem Untergrund entwickelt hat. Auch der ehemalige Obstgehölzbestand ist im Zuge der stattgefundenen Entsiegelungsmaßnahmen und in Anbetracht einer zukünftigen Bebauung entfernt worden. Straßenseitig (zur Schweriner Chaussee) sind die Einfriedungen erhalten geblieben. Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen zum Ende der Vegetationsperiode gemäht, um einer Verbuschung oder auch Ausbreitung invasiver Arten vorzubeugen sowie insbesondere damit die Habitatmöglichkeiten der hier vorkommenden Zauneidechsenpopulation (sh. hierzu Umweltbericht) weitgehend aufrecht zu erhalten.

Auf der im Westen angrenzenden, von Grünland geprägten Fläche ist die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung, wie noch im Flächennutzungsplan ausgewiesen, aus Wirtschaftlichkeits- (bei ohnehin sehr geringem Ertragspotential/Ackerzahlen < 20) und besonders aus Artenschutzgründen (Vorkommen der vorgenannten streng geschützten Art der Reptilien) in den vergangenen Jahren eingestellt worden. Die Flächen sind nicht mehr Bestandteil eines Landwirtschaftsbetriebes.

5.2 Boden-/Baugrund- und topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab, wobei im nordöstlichen Teil zu der östlich verlaufenden Straße bzw. Gehwegkante noch ein Höhenunterschied von ca. 0,5 m zu verzeichnen ist, der sich in Richtung Südosten/Süden bis zum Bereich der vorgesehenen Anbindung der Planstraße A an die B321 beinahe auflöst, sodass hier auch bei Gewährleistung eines Straßengefälles im Zuge der Baufeldvorbereitung keine weiteren Aufschüttungen/Geländemodellierungen erforderlich werden sollten.

Das vorhandene Gefälle des Plangebietes wirkt sich günstig auf die Entwässerungsmöglichkeiten des Gebietes aus. Konzeptionell ist hier neben der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort auf den Baugrundstücken auch eine Wasserhaltung entsprechend dem Schwammstadt-Prinzip (sh. Abschnitt 7.8 bzw. Klimaschutzkonzept der Stadt Parchim) vorgesehen, die bei entsprechender technischer Ausführung auch eine Nutzbarmachung des von den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers bzw. den Aufwuchserfolg der geplanten Bepflanzung auf den Straßenbegleit- und Abschirmgrünflächen (unter den derzeitigen erschwerten Klimabedingungen: Starkniederschlagsereignisse und anhaltende Trockenheit) gewährleisten kann und dabei gleichzeitig das bestehende Kanal- und Entwässerungsnetz der Stadt entlastet.

Der Oberboden im Plangebiet ist durch ein sandiges, feinanteilarmes Substrat geprägt, der Grundwassereinfluss ist oberflächennah gering bis nicht gegeben. Über die örtlichen, tiefergründigen Boden-/Wasser- bzw. Baugrundverhältnisse auf den überbaubaren Grundstücksflächen wird ein in Auftrag zu gebendes Boden- und Baugrundgutachten weiteren Aufschluss geben.

5.3 Verkehrssituation

Die Stadt Parchim verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Das Zentrum von Parchim ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto oder dem Rad leicht erreichbar. Für alle Bevölkerungsteile und Altersgruppen zählen kurze Wege für Einkäufe, zu medizinischen oder zu sozialen und kulturellen Einrichtungen bis hin zu den städtischen und Landratsämtern und Behörden zu den maßgeblichen Entscheidungskriterien bei der Wahl eines in Frage kommenden Baugrundstückes. Mit der peripheren Lage, stadtauswärts unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße der B 321 sowie mit dem Anschluss an die B 191, dürfte das Plangebiet auch für Eigenheimsuchende interessant sein, die ihren Arbeitsplatz in den näheren Umgebung haben.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Der Stadtbus des öffentlichen Personennahverkehrs bedient die Haltestelle an der Schweriner Chaussee, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt. Die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr kann mit den o.g. Verkehrseinrichtungen ebenfalls problemlos gewährleistet werden.

5.4 Strukturelle Situation

Die o.g. Verkehrsinfrastruktur gewährleistet eine gute Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt Parchims sowie an die umliegenden Stadtteile. Eine fußläufige Versorgung ist über die bestehenden Einrichtungen in direktem Anschluss an das Plangebiet entlang der Schweriner Chaussee gewährleistet. Der unmittelbar nördlich angrenzende Einkaufsmarkt ist nach wenigen Metern zu Fuß erreichbar.

Neben dem Einzelhandel sind einige Dienstleistungsangebote an der Schweriner Chaussee vorhanden. Als Manko der Lagequalitäten des Plangebietes sind die fehlenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im nahen Umfeld bzw. im Nordstadtteil sowie die Lärmbelastung durch die B 321 zu betrachten.

Die Attraktivität der Wohnbebauung kann mit den vorhandenen und im Weiteren zu entwickelnden Übergängen zu den westlich anschließenden Grünflächen und Landschaftselementen erhöht werden. Bis auf Teile der Planstraße B und einem kleinflächigen Standort für Abfallbehälter werden diese Bereiche von einer Bebauung freigehalten und als Abschirmgrün gestaltet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schweriner Chaussee ist eine Baumreihe, bestehend aus Ahorn- und Lindenbäumen, vorhanden. Mit der vorgesehenen Baumpflanzung auf der dem Plangebiet zugewandten Straßenseite im Bereich des Straßenbegleitgrüns soll diese soweit ergänzt werden, dass der Charakter eines Alleenabschnittes erreicht wird. Entsprechend dem Klimaschutzkonzept der Stadt Parchim sollen für die Baumpflanzungen insbesondere sogenannte Klimabäume (sh. Umweltbericht) Verwendung finden, die sowohl Schadstofffilterfunktionen an Verkehrseinrichtungen übernehmen als auch die durch den Klimawandel bedingten Trockenheits- und Hitzeperioden dauerhaft überstehen können.

5.5 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des nordöstlich angrenzenden Gehweges verlaufen zahlreiche Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung (wie Wasser, Abwasser, Elektroenergie u.a.) und ein anteiliger Schutzstreifen der Stadtwerke Parchim GmbH und weiterer Betreiber, im Plangebiet selbst nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht. Der vorhandene Medienbestand kann zum Teil als Anschlussmöglichkeit weiter genutzt werden, teilweise müssen jedoch Erweiterungen bedarfsgerecht vorgenommen werden. Soweit möglich wurden die vorhandenen Leitungsbestände bereits durch die Abgrenzung der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt bzw. nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Die vorgesehenen Bauflächen können grundsätzlich an die angrenzenden Medien angeschlossen werden. Technische Einzelheiten sind im Rahmen der Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger in Erfahrung zu bringen, mit diesen abzustimmen und in die Erschließungsplanung aufzunehmen.

5.6 Altlasten

In Anbetracht der vorherigen Nutzung besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

5.7 Denkmalschutz

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

5.8 Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK abgefordert werden.

5.9 Immissionsvorbelastung

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die B 321, deren Nutzung mit Verkehrslärmbelastungen einhergeht. Es ist davon auszugehen, dass an den zukünftigen Wohnbebauungen, die ausgerichtet an der festgesetzten Baulinie in ca. 10 m Entfernung zur Fahrbahnkante liegen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für die geplante Nutzung lokal nicht eingehalten werden können.

Ggf. erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz werden im Weiteren auf der Grundlage einer Schall-Immissionsprognose getroffen, die voraussichtlich in Auftrag zu geben ist und in deren Ergebnis auch die schallmindernden Maßnahmen zu benennen sind, um die Immissionswerte der zur Straße nächstgelegenen Wohnstandorte des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Ggf. sind dabei auch Anlagen in der immissionsschutz- sowie abfallrechtlich relevanten Umgebung des Plangebietes zu beachten, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden und Bestandschutz haben.

5.10 Sonstige

Zu beachten sind im Weiteren: die im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunktrasse sowie der Bau-schutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim.

Desweiteren werden die Bestimmungen des am 1. Januar 2024 in Kraft tretenden Gebäudeenergiegesetzes (2024) und dem damit verzahnten Wärmeplanungsgesetz zu beachten sein. Für das plangegegenständliche Baugebiet, das einen Baulückenschluss beinhaltet, gelten Übergangsfristen, die sich an der kommunalen Wärmeplanung orientieren.

6. Städtebauliches Konzept

Die Planaufstellung erfolgt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Die derzeitige unbebaute Brachfläche erfährt durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen und dem damit verbundenen Baulückenschluss eine dem Siedlungsbild entsprechende Nachnutzung. Dazu orientiert sich die geplante Wohnbebauung an den vorhandenen wohnbaulichen Strukturen im Umfeld. Das neue Wohngebiet soll sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Gesamtwohngebiet der Nordstadt integriert werden. Mit der Möglichkeit zur Errichtung neuer Wohngebäude reagiert die Stadt Parchim zudem auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich.

Unter besonderer Beachtung der Belange der Landschaftspflege, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Klimaschutzes sind wichtige städtebauliche Planungsprämissen:

- Schaffung eines Angebots für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern in einer Wohnsiedlung mit einem kleinteiligen, städtebaulichen Erscheinungsbildcharakter,
- funktionsbezogene Einbeziehung vorhandener (äußerer) Erschließungseinrichtungen (Verkehr und Medien), wirtschaftliche interne Erschließung,
- die Ausweisung bedarfsbezogener Grundstücksgrößen sowie günstige Orientierung bei einem insgesamt flächensparenden Umgang mit Bauland sowie geringem Versiegelungsgrad,
- Kompensation von naturschutzfachlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, möglichst vor Ort, Begrünung des Gesamtgebietes zur Verbesserung des Wohn- und landschaftsästhetischen Wertes,
- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und zu unbebauten Grundstücksflächen zum Erreichen Ortsbild angepasster, gestalterischer Grundprinzipien.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von bis zu 10 Baugrundstücken vor. Es wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur angestrebt, die sich in den städtebaulichen Charakter der Wohngebietsteile der Nordstadt einfügt. Um den natürlichen Übergang zu den bestehenden Landschaftsstrukturen zu bewahren, wird das Plangebiet durch Abschirm- und Straßenbegleitgrün begrenzt. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine an die bestehenden Schweriner Chaussee (B 321) angeschlossene Erschließungsstraße (Planstraße A), die über die Planstraße B in einer Wendeanlage mündet. Dabei handelt es sich um private Verkehrsflächen als Privatweg, die nicht öffentlich gewidmet sind, jedoch neben den zukünftigen Anwohnern von Abfallsammelfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

Aufgrund der relativ überschaubaren Anzahl an neuen, ausschließlich privaten Baugrundstücken wird davon ausgegangen, dass es städtebaulich nicht essentiell ist öffentliche Grünflächen als gemeinschaftlichen Treffpunkt sowie gemeinschaftliche Stellplätze für den Besucherverkehr vorzuhalten.

Bestehende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen werden, soweit erforderlich, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, ohne dass hierfür ein weiteres Regelungserfordernis besteht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (wie u.a. zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, Höhe der Gebäude, Abstand der Bebauung zu Grünflächen und Straßen, Anzahl der zulässi-

gen Wohnungen je Gebäude) sind auf die Sicherung der städtebaulichen Qualität ausgerichtet.

Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglicht werden, die den zukünftigen Bauherren, auch unterschiedlicher Nachfragegruppen, einen angemessenen Gestaltungsspielraum einräumen. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht bei eingeschossiger Bebauung ein breites Spektrum von Dachneigungen und Dachformen.

7. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Planzeichenverordnung (durch das Planzeichen 15.13) festgesetzt. Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke und Flurstücksteile sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Wesentlichen in die folgenden Flächen untergliedert:

- allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,
- Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatweg bzw. verkehrsberuhigter Bereich),
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün und Abschirmgrün“,

sowie

- die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB .

7.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Als Baugebiet wird zeichnerisch das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sind in die Baugebiete WA1 und WA2 gegliedert, die räumlich durch die Planstraße A getrennt sind. Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet wird das Planungsziel der Schaffung von Wohnbauland planungsrechtlich ermöglicht. Die Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung ist damit zulässig. Ergänzende und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sollen ebenfalls zulässig sein.

Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen (im Weiteren TF) wie folgt bestimmt und begründet:

1.2 Allgemein zulässig sind die folgenden in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Wohngebäude,*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

1.3 Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*

1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe.

1.6 Zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den Baugebieten sollen vordergründig Wohnhausbebauungen angesiedelt werden. Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie wohngebietsverträgliche handwerksbetriebliche und gewerbliche Nutzungen.

Unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Strukturgefüges zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Parchim werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und anderen Einzelhandelsanbietern ist nicht Plangegegenstand. Die geringe Größe des Plangebietes mit der hier zu erwartenden Einwohnerzahl rechtfertigt diese nicht. Die Nahversorgung des Wohngebietes ist über den angrenzenden Einkaufsmarkt gewährleistet.

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie im Widerspruch zu der beabsichtigten Zielsetzung des Wohnquartiers stehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden die Wohnruhe des Gebietes reduzieren und zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes führen.

Als Ausnahme zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe, die jedoch vor der Zulassung einer sorgfältigen Prüfung bedürfen, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Bebauungsplangebiet gemäß § 13 BauNVO zulässig. Die sich von gewerblichen Tätigkeiten abgrenzenden freien Berufe sind lediglich in untergeordneten Teilen von Gebäuden bzw. innerhalb von Wohnungen zulässig. Demnach darf in einem Wohnhaus die berufliche Nutzung nur einen geringen bzw. untergeordneten Anteil ausmachen, um eine Verlagerung von Nutzungen zu verhindern, die dem angestrebten Nutzungszweck widersprechen.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist von Dauerwohnungen geprägt. Ferienwohnungen, die zusätzlichen Fremdverkehr nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten Wohnnutzung entgegenstehen. Da die Schaffung eines Wohngebietes für Dauerwohnende beabsichtigt ist, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten als nicht zulässig festgesetzt.

Die differenzierten Festsetzungen sollen die angestrebte Wohnnutzung im Sinne der städtebaulichen Ziele der Stadt steuern. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind bereits in ausreichendem Maße im Stadtgebiet vorhanden bzw. an geeigneteren Standorten auszuweisen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Beschränkungen gewahrt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 19 BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive und zugleich umweltschonende bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann. Das Plangebiet im Siedlungsgebiet der Nordstadt gelegen, ist umgeben von weiteren baulichen Gebieten. Zur Anpassung an die Bestandsbebauung in der Umgebung sowie an das Orts- und Landschaftsbild und um überdimensionierte Gebäude insbesondere aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl und die Größe der Baugrundstücke im Plangebiet begrenzt bzw. geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Gemäß der integrierten Lage und der städtebaulichen Zielsetzung wird in den Wohngebieten WA1 und WA2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die in § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen für die Bebauung der Grundstücke werden damit eingehalten. In Kombination mit der festgesetzten offenen Bauweise ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl eine behutsame bauliche Entwicklung des Plangebietes.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung, werden die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe festgelegt. Es ist eine maximale Firsthöhe von 8,0 m der eingeschossigen Gebäude über den festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf eingeschossig bestimmt. Diese ergibt sich aus den angrenzenden Wohnbebauungen sowohl südlich des Plangebietes als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schweriner

Chaussee, in denen eingeschossige Wohnhausbauten dominieren.

Über die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse hinaus wird durch textliche Festsetzung und Eintrag in die Nutzungsschablone die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Mit der Festsetzung zur maximalen Firsthöhe wird eine homogene Höhenentwicklung des Plangebietes zur baulichen Nachbarschaft angestrebt, zu der auch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe beiträgt.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie WA2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1.100 m². Es wird mit den Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße das städtebauliche Ziel verfolgt, eine zu hohe bauliche Verdichtung in den Baugebieten zu vermeiden, wobei bezüglich möglicher Grundstücksbreiten die Orientierung an die Grundstückszuschnitte in der Nachbarschaft erfolgt. Zudem soll auf entstehenden unbebauten Freiflächen im Sinne einer klimaschonenden Bebauung möglichst großer Raum für gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ein Höchstmaß der zulässigen Baugrundstücksgröße festgesetzt. Das zulässige Höchstmaß der Baugrundstücksgrößen beträgt 1.600 m². Um bei der späteren Realisierung des Wohngebietes einen gewissen Spielraum, für die eingemessenen, tatsächlichen Grundstücke zu ermöglichen, sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Abweichungen der festgesetzten Mindestgröße bzw. des Höchstmaßes der Baugrundstücke zulässig. Für die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sowie die Höchstmaße der Baugrundstücke werden Abweichungen von bis zu 5 % festgesetzt.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Hausformen, Stellung der Gebäude

Die überbaubaren Flächen sowie die daraus resultierenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit den Baufeldern der WA1 und WA2 über Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO Abs. 1 bestimmt. Die Baufelder sind straßenbegleitend zur Schweriner Chaussee festgesetzt.

Es wird eine Baulinie festgesetzt, sodass auf dieser Linie gebaut werden muss, um so straßenzugewandt eine gerade, vordere Gebäudeflucht zu erreichen. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist zulässig nur in geringfügigem Ausmaß.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird der räumliche Teil einer Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb der die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, d.h. jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus der vorgenannten Art der baulichen Nutzung ableiten lassen. Die Dimensionierung der Baufelder ermöglicht eine flexible Anordnung der Wohngebäude auf den künftigen Baugrundstücken. Die festgesetzten Baufelder lassen zudem für die zukünftigen Baugrundstücke möglichst große, süd-/südwestexponierte private Gärten zu. Die Baugrenzen verlaufen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit angemessenem Abstand zu den umgebenden Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern der WA1 und WA2 haben eine Regeltiefe von 25 m. Damit werden zum einen Abstandsflächen definiert und zum anderen wird Einfluss auf das städtebauliche

Erscheinungsbild der kleinteilig zu gestaltenden Wohnsiedlung genommen. Diesem städtebaulichen Strukturmerkmal folgend wird für die beiden Baugebiete WA1 und WA2 die offene (o) Bauweise gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise auf den Grundstücken, mit freistehenden Gebäuden und seitlichen Grenzabständen, bezieht sich auf die Art und Weise, wie die Gebäude der Hauptnutzung in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Als zulässige Hausformen werden Einzelhäuser- und/oder Doppelhäuser bestimmt, um den kleinteiligen, der Umgebung angepassten Wohngebietscharakter zu gewährleisten. Damit soll der Errichtung von großen Mehrfamilienhäusern oder auch von Reihenhäusern vorgebeugt werden.

In den Wohngebieten WA1 und WA 2 wird die Stellung der Hauptgebäude vorgegeben. Es wird hier festgesetzt, dass die Gebäude in den Baufeldern mit ihren Außenwänden parallel zu den jeweils festgesetzten Baugrenzen zu errichten sind. Bei der Anordnung der Baukörper soll so auf eine möglichst weitgehende Südwestausrichtung der Gebäude geachtet werden, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten. Gleichzeitig können damit günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie geschaffen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen werden für:

- Kinderspiel-Einrichtungen,
- Zugänge und Zufahrten zu und auf den Grundstücken,
- Einfriedungen,
- überdachte und nicht überdachte Garten-Freisitze und Nebengebäude (hier: Garten-, Gewächs- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 24 m²)

gewährt. Damit wird die Bebauung überwiegend auf die ausgewiesenen Baufelder konzentriert.

In dem mit der textlichen Festsetzung TF 5.1 als Vorgarten definierten Bereich ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Nebenanlagen und Stellflächen für Müllbehälter unzulässig, um damit das von der öffentlichen Straßenseite aus erlebbare optische Erscheinungsbild nicht unnötig zu belasten. Die Gestaltung der Vorgartenbereiche als Schotter- oder Steingärten ist darüber hinaus unzulässig.

Die o.g. Festsetzungen zu den Nebenanlagen sollen der Flächenverbrauch für hochbauliche Nebenanlagen angemessen begrenzen, die Entwicklung der Gartenflächen als Schuppenlandschaft verhindern und folglich ein ansprechendes Siedlungsbild fördern.

Mit der Festsetzung TF 5.3, wonach die Errichtung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der durch die Baugrenzen und Baulinie festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig ist, soll ebenso ein „Wildwuchs“ von Stellplätzen und Garagen (zu denen auch Carports zählen) vermieden werden. § 12 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dass die Errichtung der Stellplätze und Garagen begrenzt ist, d.h. nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig ist.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen, PV-Anlagen (Photovoltaik) auf unbebauten Freiflächen sowie von Funkantennen unzulässig, um damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

In Ergänzung der begründeten Festsetzungen:

- offene Bauweise und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zum Erreichen des konzeptionellen Planungsziels „Schaffung eines Angebots für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern“, die Anzahl von Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 auf maximal zwei je Gebäude begrenzt. Als Gebäude gelten ein Einzelhaus und eine jede Doppelhaushälfte.

7.7 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des innerhalb der geschlossenen Ortslage gelegenen Plangebietes erfolgt durch Anbindung von neu zu errichtenden Planstraßen an die B 321 (Schweriner Chaussee). Direktanschlüsse der privaten Grundstücke an die Bundesstraße sind nicht vorgesehen bzw. Gegenstand der Planung. Die künftige verkehrliche Erschließung bedarf der Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch das Straßenbauamt Schwerin.

Im Anbindungsbereich wird eine Teilfläche des stadteigenen Flurstückes 79/3 beansprucht. Vereinbarungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Parchim und dem Eigentümer der Bauflächen (städtebaulicher Vertrag) geschlossen.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Kleingartenanlage liegt derzeit keine innere, verkehrlicher Erschließung des Gebietes vor. Die Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an die „Schweriner Chaussee“ wird über die „Planstraße A“ realisiert. Deren Ausbaubreite beträgt 6,50 m. An die „Planstraße A“ bindet die „Planstraße B“ an, die parallel zur „Schweriner Chaussee“ von südwestlicher in nordwestlicher Richtung verläuft und ebenfalls eine Breite von 6,50 m aufweist. Um eine dem zukünftigen Wohngebiet entsprechende Verkehrsraumqualität der Planstraßen zu ermöglichen, ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant.

Im Nordwesten mündet die Planstraße B in einen einseitigen Wendenhammer, der auch für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausreichend dimensioniert ist. Die innere Erschließung hat den Charakter von einer privaten Wohnstraße und wird entsprechend verkehrsberuhigt, d.h. als niveaugleiche

Mischfläche, ausgebaut. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität soll damit gleichzeitig eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Auch aus diesem Grund werden von der Planstraße A ausgehende Grundstückszufahrten nicht zugelassen. Eine untergeordnete Erschließung erfolgt von der Planstraße B aus zur Erschließung der jeweils äußeren Baugrundstücke in Form einer privaten Zuwegung mit einer Ausbaubreite von 4,50 m. Sämtliche Grundstückszufahrten erfolgen mit Anschluss an die Planstraße B.

Auf diese Weise wird neben der Sicherung der aufgezeigten Entwicklungsziele ist eine gute Querung und Erschließung des Plangebietes sowie eine vom motorisierten Verkehr unabhängige Durchwegung des neuen Wohngebietes gewährleistet. Die Erreichbarkeit der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Brachflächen wird weiterhin sichergestellt.

Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten (sh. Abschnitt 7.5). Die inneren Verkehrsflächen sollen von parkenden Fahrzeugen nach Möglichkeit freigehalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt sowie das Mikroklima des Plangebietes gefördert. Die Herstellung von vollversiegelnden Asphalt- und Betonflächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten soll im Sinne des Bodenschutzes ausgeschlossen werden.

7.8 Ver- und Entsorgung

Detaillierte Ausführungen nach Beteiligung der Ver-/Entsorgungsträger

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungstrassen an der Südseite der „Schweriner Chaussee“. Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften herzustellen. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Parchim sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorzunehmen. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Mit der Positionierung der Baufelder in Straßennähe sind insgesamt gute Voraussetzungen und Erschließungsmöglichkeiten mit geringem Aufwand und auf kurzen Wegen gegeben.

Anschlusskosten sind regelmäßig von den Grundstückseigentümern (künftigen Bauherren) zu tragen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Elektroenergie

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Stadtwerke Parchim GmbH erfolgen. Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten.

Im Sinne einer ressourcenschonenden Energiegewinnung und des Klimaschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Solarenergieerzeugung sind im Plangebiet zulässig.

Trinkwasser

Die Trinkwassererschließung kann mit Einzelanschlüssen an die vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger (Stadtwerke Parchim GmbH) abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Weiteren einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern und der Stadt Parchim geregelt. Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt Parchim verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Wohngebiets gelten die Grundsätze des DVGW Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Für die Löschwasserversorgung stehen außerhalb des Plangebietes in der näheren Umgebung Hydranten zur Verfügung, wie z.B. ein Unterflurhydrant im Gehwegbereich der angrenzenden Schweriner Chaussee. Die Bestätigung der Leistungsfähigkeit des Hydranten sowie die Nutzungserlaubnis zur Löschwasserbereitstellung wird im Weiteren vom Trinkwasserversorger (Stadtwerke Parchim GmbH) eingeholt und vor Satzungsbeschluss dem Fachdienst vorbeugender Brandschutz des Landkreises Ludwigslust vorgelegt.

Neben dem Löschwasser-Grundsatz stehen bei der Feuerwehr Parchim Löschwasserfahrzeuge mobil für Bereiche mit problematischer Löschwasserversorgung bereit.

Gasversorgung

Das Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, ist an das Gasversorgungsnetz (Erdgas) der Stadtwerke Parchim GmbH angeschlossen. Im gesamten Stadtgebiet, auch im Stadtteil der Nordstadt, betreiben die Stadtwerke ein leistungsfähiges Netz.

Über die alternative Fernwärmebereitstellung (ggf. mit Anschlusszwang) wird im Weiteren entsprechend der konzeptionellen Lösungen der kommunalen Wärmeplanung zu entscheiden sein.

Fernmeldeversorgung

Die telekommunikative Erschließung (Übertragung von Sprache, Bild, Text und Daten) ist über die bestehenden Einrichtungen und Anschlüsse der entsprechenden Träger sichergestellt. Bei der weiteren Planung sind die Möglichkeiten der Breitbandversorgung zu prüfen bzw. ist auf diese hinzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll der vorhandenen Kläranlage zugeführt werden. In den nächstgelegenen Abschnitten an der Schweriner Chaussee sind Druckrohrleitungen für die Abwasserentsorgung vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung wird hier in Abstimmung mit dem Abwasserentsorgungsbetrieb über Schmutzwasseranschlüsse erfolgen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser der privaten Wohnbauflächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Über die Eignung zur Versickerung wird im Weiteren das Baugrundgutachten Aufschluss geben. Sollte aufgrund günstiger Baugrundverhältnisse eine Versickerung möglich sein, sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen von den künftigen Bauherren zu beantragen. Im Fall der Versickerungseignung wird eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal unzulässig.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Gegenwärtig wird geprüft, ob das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und entsprechend dem Schwammstadt-Prinzip (sh. Abschnitt 5.2) zur Versorgung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Grünflächen Verwendung finden kann.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich ggf. anfallender Gewerbe- und Bauabfälle, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) bzw. im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (01.01.2017). Siedlungsabfall wird ortsüblich entsorgt. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim ALP, Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim.

Für die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sind die Verkehrsflächen ausreichend bemessen worden. Es ist zu gewährleisten, dass eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle sind vorrangig zu vermeiden oder der Verwertung zuzuführen und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen.

Erdarbeiten

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich ist hinsichtlich Altlasten oder dem Verdacht auf altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) von keiner Vorbelastung auszugehen.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen.

Für Geländemodellierungen und zur Planierung von Flächen wird vordergründig das anstehende Bodenmaterial verwendet. Bei Verwendung von Fremdböden ist ausschließlich unbelasteter Bodenaushub zu verarbeiten. Die Herkunft des Erdmaterials muss dabei bekannt sein. Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll, sind die gültigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Verunreinigungen von Grundwasser und Boden sind zu vermeiden. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sonstige

Beginn und Ablauf von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind schriftlich neben der Baubehörde bei allen relevanten Versorgungsbetrieben anzuzeigen.

Die Sicherungshinweise bzw. Merkblätter zum Schutz von vorhandenen und entstehenden Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten sind strikt einzuhalten.

7.9 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Zusammenhang mit der Erschließung der neuen Wohnbauflächen private Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die als Straßenbegleitgrün und Abschirmgrün vorgesehenen Maßnahmen haben vordergründig gestalterischen Wert. Ziel ist es, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen und damit die Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu begünstigen. Neben der lokalklimaverbessernden Funktion, die die hier vorgesehenen Bepflanzungen übernehmen können, sollen die Maßnahmen innerhalb der Grünflächen zum Erhalt und zur Entwicklung der Artenvielfalt beitragen. Mit der Eingrünung an der Nordost-, Nord- und Westseite des Plangebietes bleibt der Übergang zu den Bestandsstrukturen gewahrt. Insgesamt kann damit den grundlegenden Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes entsprochen werden.

Art und Umfang der Maßnahmen werden im Weiteren entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung fortgeschrieben.

7.10 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

Umweltbericht

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht im Ergebnis der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung begründet und festgelegt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu werden im Umweltbericht zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen werden auf der Grundlage einer Eingriffs-Ausgleichbilanzierung erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft entwickelt. Die Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Biotop- und Baumbestandsaufnahme und Eingriffsregelung sind gesondert erarbeitet worden und sind in dem gesonderten Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung in der Vorentwurfsfassung enthalten.

Die im Ergebnis der Eingriffsanalyse festzulegenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (Teil B) in die Satzung zum Bebauungsplan ein. Eingriffstatbestände in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 bis 15 BNatSchG auszugleichen sind, entstehen insbesondere durch die Beanspruchung von Biotopen, Baumfällungen und Flächenversiegelungen.

Mit dem Ziel der landschaftsästhetischen Aufwertung des zukünftigen Plangebietes werden die Bauflächen säumende Gestaltungsmaßnahmen festgelegt, die die Entwicklung von Grünflächen auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation beinhalten und auch den Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes gewährleisten. Darüber hinaus werden auch Festsetzungen sowie Empfehlungen zur angemessenen Durchgrünung der künftigen Grundstücksflächen getroffen, die auf die Fortentwicklung eines für den Stadtbereich charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes ausgerichtet sind.

Eine überschlägige Bilanzierung des mit der Planung (in der Vorentwurfsfassung) vorbereiteten Eingriffes hat ergeben, dass für einen vollumfänglichen Ausgleich und Ersatz neben den kompensatorisch wirksamen Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet ein weiterer externer Kompensationsflächenbedarf besteht.

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB – Anlage 1 zum Umweltbericht) behandelt. Erforderliche artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden unter den textlichen Festsetzungen (Teil B) benannt und in den entsprechenden Maßnahmenblättern des AFB detailliert beschrieben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird auf die Fachgutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz zurückgegriffen, die im Rahmen der ursprünglichen Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 49 bzw. auf der Grundlage des ersten Planungskonzeptes erarbeitet und teilweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abgestimmt wurden (sh. Festsetzungen TF 9.6 sowie 10.1 bis 10.4 der textlichen Festsetzungen (Teil B)). Da das Planungskonzept in der derzeitigen Fassung von diesen deutlich abweicht, werden die naturschutzfachlichen Maßnahmen nach Art und Umfang im Weiteren entsprechend den Erfordernissen aufgrund der aktuellen Planung fortgeschrieben, wobei im Rahmen der Erstellung der

Entwurfsfassung die Hinweise und Anregungen der zu beteiligenden Umweltfachbehörden zu beachten sind.

Gehölzschutz, Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich an der Westseite mehrere Bäume, die den erhaltenswerten Gehölzbestand des Gebietes ausmachen. Der Baumbestand ist auf der Grundlage vorangegangener (aus dem Jahr 2021) und eigener (2023) Bestandsaufnahmen (sh. Anlagen zum Umweltbericht) untersucht und bewertet worden. Den Erfordernissen entsprechend werden die nach Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) § 18 Abs. 1 geschützten Bäume als zu erhaltende Bäume dargestellt. Bei natürlichem Abgang sind diese artgleich zu ersetzen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind zu beachten (sh. textliche Hinweise).

Es ist davon auszugehen, dass sich in Folgejahren ein Großteil der bisher nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume mit zunehmendem Wachstum zu solchen entwickeln werden. Es galt daher zu beachten:

Auszug aus NatSchAG M-V:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für:

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Dementsprechend wurden die im Plangebiet außerhalb der Bauflächen vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der zu erhaltende Baumbestand wird von den zukünftig zu entwickelnden Grünflächen soweit eingefasst, dass dessen Beeinträchtigung im Zuge zulässiger Nutzung bzw. Bebauung auszuschließen ist. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist dennoch die Fällung von 3 Bäumen nicht vermeidbar.

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

7.11 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

(DSchG M-V) gesetzlich geschützt.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.12 Immissionsschutz

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren, insbesondere im Ergebnis des Schallgutachtens, ergänzt.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

8.1 Auswirkungen

Es wird geprüft, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier Wohnnutzungen im Süden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 321, auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebietes haben nach derzeitigem Ermessen keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

8.2 Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch vorhandene Wohnnutzungen geprägt.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

In den in § 1 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung wird im Abs. 5 dem Klimaschutz besondere Bedeutung beigemessen, wonach Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klima-

schutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten. Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Weiteren werden unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit auf Basis des § 9 Abs. 1 BauGB Regelungen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen. Die geplanten Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Empfehlungen und Hinweise können bei entsprechender Umsetzung einen Beitrag vor allem zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Reduktion von CO₂, zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt und Reduzierung des Versiegelungsgrades im Siedlungsgebiet leisten.

Einschränkende Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht getroffen.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planungsvorhaben wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Parchim und dem derzeitigen Grundstückseigentümer abgeschlossen.

11. Städtebaulicher Vertrag

Der Eigentümer der bebaubaren Grundstücke ist Vorhabenträger. Zwischen der Stadt Parchim und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag (Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Parchim, Vertrag vom) abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planungskosten, Kosten für ggf. erforderliche Erschließungsanlagen sowie für Ausführung sowie Pflege und Entwicklung der naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich zu tragen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	17.160 m ²
Bauflächen	12.780 m ²
Verkehrsflächen, privat	1.600 m ²
Verkehrsflächen, öffentlich	326 m ²
Grünflächen	2.370 m ²
Versorgungsflächen	84 m ²

13. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Städte und Gemeinden können auf der Grundlage des § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Umgebung. Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die Ortslage einfügen und somit in einem weitgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild präsentieren. Dabei sind auch Boden- und Klimaschutz relevante Belange zu beachten. Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Gleichzeitig sollen den künftigen Bauherren ausreichende Gestaltungsspielräume eingeräumt werden, wobei der gestalterische Maßstab im zeitgemäßen Bauen unter Berücksichtigung regionaltypischer Bauformen und Materialien liegt. Entsprechende Festsetzungen werden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Dächer

Die Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V orientieren sich an der Dachlandschaft der Umgebung, sollen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung tragen. Den künftigen Bauherren verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Neigung, zur Farbgestaltung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Firsthöhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion. Zusätzlich sind auch begrünte Dächer zulässig, die insbesondere unter ökologischen Aspekten zu begrüßen sind.

Energiegewinnung

Die Erzeugung von Strom und Wärme auf der Basis von Sonnenenergie ist ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz. Um eine Blendwirkung auf die Umgebung auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Aufgeständerte Anlagen, mit nachteiliger optischer Wirkung, sind nicht erwünscht.

Fassaden

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung im Hinblick auf Material und die Farbe soll eine einheitliche Gestaltung der Baukörper geregelt werden. Es sind neben Sichtmauerwerk oder Putzfassaden auch andere moderne Baustoffe, insbesondere von Holz, möglich. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser, die zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen. Bei der Gestaltung der Außenwände sind glänzende und reflektierende Materialien nur in Verbindung mit der Solarenergienutzung zulässig.

Freiflächen

Großflächige dauerhaft vegetationsbedeckte Frei- und Gartenflächen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Sie bieten einen Ausgleich für die Wärmeabstrahlung der zukünftig versiegelten Siedlungsfläche.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Mit den Vorgaben zur maximalen Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum oder im Vorgartenbereich soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden.

Im Bereich der Planstraßen sind Einfriedungen erst ab einem Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig, um hier die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

Standplätze Abfallbehälter

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Leuchtreklame

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig um Störwirkungen auf die Umgebung, insbesondere zur Nachtzeit auszuschließen.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

14. Hinweise

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Ergebnis der Beteiligung.

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlagen nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, werden (unverbindlich) in die textlichen Hinweise bzw. als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) aufgenommen.