

Stadt Parchim

**Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 50
für das Gebiet „Regimentsvorstadt“**

Datum:

Februar 2020



Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt

A. EINLEITUNG	4
1 Lage und Größe des Planungsgebietes.....	4
2 Planungsanlass und -erfordernis.....	4
3 Ziele und Zwecke der Planung	5
4 Verfahren	6
5 Bestandssituation	8
5.1 Räumliche und strukturelle Situation	8
5.2 Verkehrsinfrastruktur	8
5.3 Ver- und Entsorgung	9
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	9
6 Planerische Rahmenbedingungen.....	9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
6.1.1 Ziele der Raumordnung	9
6.1.2 Flächennutzungsplan.....	9
6.2 Bisherige Planungen für die Regimentsvorstadt	10
6.3 Denkmalschutz.....	10
6.4 Altlasten	10
6.5 Immissionsvorbelastung	11
6.6 Biotopschutz.....	12
6.7 Baumschutz	13
6.8 Umweltbericht	13
6.9 Klimaschutz.....	13
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	15
7 Städtebauliches Strukturkonzept.....	15
7.1 Nutzung des Gebietes.....	15
7.2 Verkehrliche Erschließung.....	15
8 Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	16

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	16
8.2 Gliederung des Plangebietes.....	16
8.3 Baugebiete	16
8.4 Art der baulichen Nutzung	16
8.5 Maß der baulichen Nutzung	17
8.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, zulässige Hausformen und Stellung der Gebäude	18
8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
8.8 Fläche für den Gemeinbedarf	20
8.9 Erschließung	21
8.10 Grünflächen / Begrünung	22
8.11 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Kennzeichnungen.....	23
8.12 Örtliche Bauvorschriften	24
9 Technische Ver- und Entsorgung	25
10 Durchführungsrelevante Hinweise.....	27
11 Flächenbilanz	28

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

A. EINLEITUNG

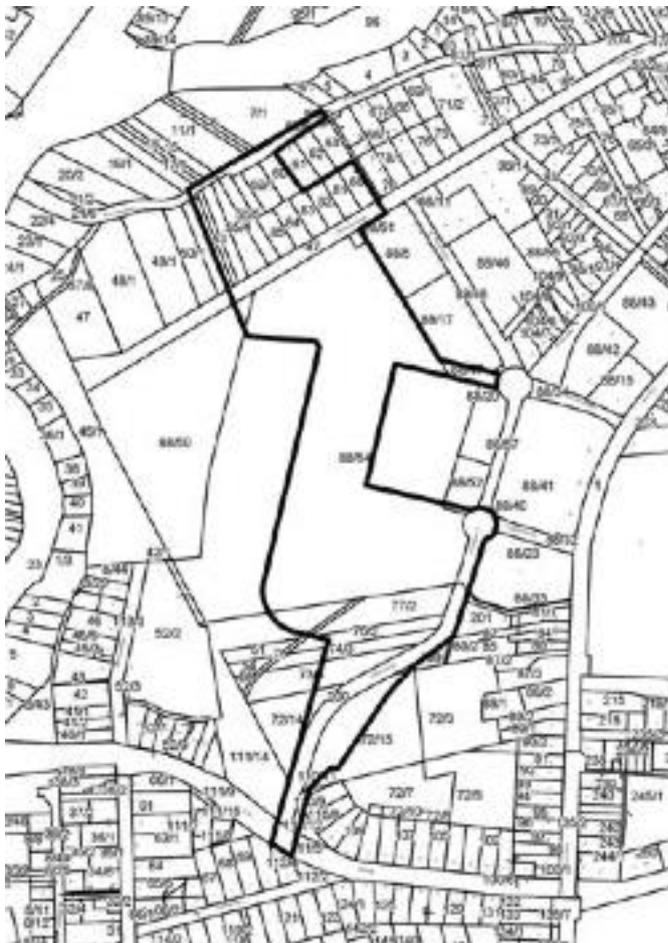
1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Regimentsvorstad“ umfasst eine zusammenhängende Brachfläche von 9,7 ha und befindet sich:

- östlich der Elde - Aue
- südwestlich der Wohnbebauung Plümperswiesenweg, Cordesiusstraße und Am Exerzierplatz
- westlich der Wohnbebauung und Nahversorgungseinrichtung Putlitzer Straße
- nördlich des Südringes.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen.

Abb.1: Übersichtskarte



2 Planungsanlass und -erfordernis

In zentraler Lage – zwischen der Altstadt, West- und Südstadt gelegen – entsteht ein neues Stadtquartier in der Weiterentwicklung des identitätsstiftenden städtebaulich - architektonischen Erscheinungsbildes von Parchim. Die brachliegenden Flächen der Regimentsvorstadt sollen durch die Errichtung eines höherwertigen Wohnstandortes am Wasser nachgenutzt werden. Die zu entwickelnden Flächen befinden sich mehrheitlich im Eigentum der Stadt Parchim.

Das dem vorliegenden Bauleitplanverfahren zugrundeliegende Plangebiet wird innerhalb des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes unter der Kennziffer 22 „Regimentsvorstadt/Ost“

in der Kategorie „Wohnbauland“ geführt und erfüllt somit in vollem Umfang die Maßgaben der Stadt Parchim für eine langfristige, gezielte und kontrollierte Entwicklung des Baulandangebotes in Parchim.

Laut Wohnbaulandentwicklungskonzept wird es trotz sinkender oder stabiler Einwohnerzahlen auch weiterhin einen moderaten, vor allem qualitativen Bedarf für Wohnungsneubau geben. Aus jetziger Sicht sollte in den nächsten Jahren eine Entwicklung von max. 20 bis 30 Grundstücken (kann durchaus auch eine höhere Zahl an Wohnungen ergeben) pro Jahr ausreichend sein – zusätzlich zu dem Potenzial in Baulücken und Bestandsgebieten.

Mit der Untersuchung von ca. 60 Standorte und dem Analysieren von ca. 40 Reserveflächen für Wohnbauland über das Wohnbaulandentwicklungskonzept 2017, sind die benannten Zielsetzungen in langfristiger Perspektive über die Stadt Parchim ausgewiesen. Die innerhalb des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes aufgeführten Flächen sind in der Kategorie „Potenzialflächen“ zusammengefasst.

Die Regimentsvorstadt hat sich in den Vorprüfungen als geeignete Potenzialfläche herausgestellt. Neben der besonderen Lagegunst im Übergangsbereich zwischen der historischen Altstadt Parchims, der bevölkerungsreichen Weststadt sowie der großflächigen Südstadt, zeichnet sie sich durch eine ansprechende Größe aus. Mit der Entwicklung der Fläche soll die räumliche wie auch funktionelle Verbindungsfunktion der Regimentsvorstadt gestärkt und das Stadtbild aufgewertet werden.

Durch die Konversion der Brachfläche wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert und der Außenraum bzw. der Siedlungsrand geschont. Das Gebiet bietet aufgrund seiner stadtintegrierten Lage gute Voraussetzung zur Entwicklung und Ergänzung innerstädtischer Wohnraumangebote. Die besondere Eignung des Plangebietes zu Wohnzwecken wurde über einen städtebaulichen Masterplan im Jahr 2017 weitergehend fachgutachterlich überprüft und bestätigt und ein städtebaulich-architektonisches Gesamtkonzept zur Entwicklung des Areals aufgezeigt. Das städtebauliche Konzept des Masterplanes sieht die Entwicklung und Ergänzung des innerstädtischen Wohnraumangebotes vor. Hierfür soll ein breites Angebot an Baugrundstücken in unterschiedlichen Größen für verschiedenen Gebäudetypen / Nutzertypen unterbreitet werden. Der Baukultur wird in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung beigemessen, um der exponierten Lage des Gebietes gerecht zu werden.

Daneben sollen ergänzende dringend erforderliche soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schule und Kindertagesstätte, angeboten werden. Die Lebendigkeit im Gebiet wird durch die Mischung von Arbeiten und Wohnen in Ergänzung der vorhandenen, angrenzenden Nutzungen wie Wohnen, Arbeit, Einkaufen, Kultur und Freizeit gefördert. Die Attraktivität des Wohnstandortes ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung ein zunehmend wichtiger Standortfaktor.

Die Stadt Parchim beauftragte das Büro ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Stadtplanungsbüro Beims mit der Konkretisierung des Entwurfes, welcher über das vorliegende Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ in die verbindliche Bauleitplanung übertragen wird.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Stadtumbaufläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Damit werden die im Masterplan „Regimentsvorstadt“ formulierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele für die an der südwestlichen Grenze zur Altstadt der Stadt Parchim gelegenen Flächen umgesetzt. Mit der Nachnutzung der innerstädtischen Rückbauflächen zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Die Regimentsvorstadt soll als hochwertiger innerstädtischer Wohnstandort entwickelt und damit einer zukunftsfähigen Nachnutzung zugeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme, 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. Dazu werden u. a. im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Im Einzelnen verfolgt die Planung die folgenden Ziele und Zwecke:

- Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Freifläche,
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung einer Schule und Kindergartenstätte,
- Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern und
- geordnete Erschließung des Gebietes.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Am 04.10.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Gebiet „Regimentsvorstadt“ im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Pütt“ am 26.11.2018 ist darauf hingewiesen worden, dass der Flächennutzungsplan im Sinne der neuen städtebaulichen Ziele parallel geändert werden soll.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Plankonzepts sowie der oben aufgeführten ergänzenden Unterlagen vom 30.04.2018 bis 18.05.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.04.2018.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben frühzeitig Stellung zu nehmen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Anregungen und Hinweisen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Naturschutzbelange
- Belange des Immissionsschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften (bspw. zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz);

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

Unter Hilfestellung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt.

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

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

Die Hinweise wurden, soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen, beachtet.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Am 13.03.2019 hat die Stadtvertretung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.04.2019 bis zum 10.05.2019. Es wurde eine Stellungnahme durch den Eigentümer der Flurstücke 82 und 85, Flur 30 der Gemarkung Parchim abgegeben.

In der Stellungnahme wird die nicht ausreichende Berücksichtigung der Eigentümerinteressen durch die Festsetzung im Bebauungsplan „Fläche für Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmungen „Schule, Kindergartenstätte und sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ verwiesen.

Aus Sicht der Stellungnehmenden muss beim Erlass eines Bebauungsplans im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden, da eine privatnützige Nutzung (Wohnen) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig deutlich eingeschränkt wird.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

Anregungen zur

- Immissionenschutzmaßnahmen

Informationen und Hinweise zu

- Leitungstrassen
- zur verkehrlicher Erschließung (Fahrradverkehr) und diesbezüglicher Auswirkungen

Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden abwägungsrelevanten Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung sind gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Entsprechend dem Abwägungsbeschluss wurden die Auflagen der Stadtvertretung beachtet und die erforderlichen Änderungen im Bebauungsplan eingearbeitet. Entsprechend dem Ab-

wägungsergebnis wurden die gestalterische Festsetzungen redaktionell angepasst. Die Begründung zum Bebauungsplan vom Februar 2020 wurde im Vergleich zu der Version vom Oktober 2019 entsprechend angepasst.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen, das heißt alle Argumente, Gesichtspunkte und Erkenntnisse, die „nach Lage der Dinge“ eingestellt werden mussten, wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan sichert den Gebietscharakter des Plangebietes vornehmlich durch die maximalen Gebäudekubaturen begrenzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB) ist der Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Regimentsvorstadt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), durch die Stadtvertretung am 06.11.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Regimentsvorstadt“ in Kraft.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

unmittelbar und vollständig wirksam.

5 Bestandssituation

5.1 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Altstadt Parchim. Das Plangebiet arrondiert die gewachsenen Strukturen entlang der Putlitzer Straße um den bestehenden Lebensmittelmarkt nach Westen, und schließt diese zu den nördlich verlaufenden Verkehrsachsen Cordesiusstraße und des Plümpenwiesenweges hin ab.

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur gewährleistet eine gute Anbindung des Plangebietes, an die Innenstadt Parchims sowie an die umliegenden Stadtteile. Eine fußläufige Versorgung ist über bestehende Einrichtungen der Nah- und Grundversorgung in direktem Anschluss an das Plangebiet entlang der Putlitzer Straße gewährleistet. Mit einem Kindergarten und einer Schule sowie den Bildungseinrichtungen in der nahgelegenen Altstadt von Parchim ist die Versorgung mit sozialen Einrichtungen gewährleistet.

5.2 Verkehrsinfrastruktur

Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Es sind mehrere

Haltestellen (hier: Bus) in folgenden Entfernung zum Plangebiet vorhanden:

- „Putlitzer Straße“ 100 m östlich vom Plangebiet
- „Südring“ 250 m südöstlich vom Plangebiet
- „Ziegendorfer Chaussee“ 400 m nordwestlich vom Plangebiet

Damit ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Parchim gewährleistet.

Für den Schulbus ist im südlichen Bereich, mit Anbindung an den Südring, eine zusätzliche und sichere Haltemöglichkeit für Schulbusse vorgesehen.

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

An das Plangebiet grenzen die Dragoner Straße, die Scharnhorststraße, die Cordesiusstraße und der Plümperwiesenweg unmittelbar an. Diese sorgen für die verkehrliche Erschließung der Fläche. Diese Straßen wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen einer Wohnumfeldverbesserung neu gestaltet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Randbereichen befinden sich zahlreiche Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung unterschiedlicher Betreiber.

Diese Leitungen sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Zum Teil kann der vorhandene Medienbestand als Anschlussmöglichkeit weiter genutzt werden, teilweise müssen aber Beseitigungen und Umverlegungen vorgenommen werden. Soweit erforderlich wurden die vorhandenen Leitungsbestände bereits durch die Abgrenzung der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

Die brachliegenden Flächen können grundsätzlich an die angrenzenden Medien angeschlossen werden. Technische Einzelheiten sind den beiden Fachplanungen zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Rahmen des Bauvorhabens erforderlichen Umverlegungen und die Aufnahme bzw. Beseitigung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen der weiteren Planungsphasen rechtzeitig mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen sind.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6 Planerische Rahmenbedingungen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 19. Januar 2018 angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 31. Januar 2018 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplanes Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ der Stadt Parchim mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt die zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ gelegenen Flächen als Wohnbauflächen (W) und Grünflächen dar.

Zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB geändert (Parallelverfahren). Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim werden die Grünflächen als Wohnbauflächen dargestellt.

6.2 Bisherige Planungen für die Regimentsvorstadt

Die Entwicklung der Regimentsvorstadt war seit Anfang der 1990er Jahre Gegenstand verschiedener informeller und formeller Planungen. Zahlreiche Nutzungsvarianten und -konzepte wurden entwickelt.

Dabei stand bis zum Jahr 2009/2010 fast ausschließlich eine Wohnnutzung im Mittelpunkt der Betrachtungen.

Der Bevölkerungsrückgang in Verbindung mit dem Wohnungsneubau der 1990er Jahre hatte zu einem großen Wohnungsleerstand in Parchim geführt. Für die Regimentsvorstadt wurde nur ein sehr geringer Bedarf an neuen Wohneinheiten prognostiziert. Durch die fehlenden Voraussetzungen zur Umsetzung der ursprünglich im Rahmenplan und den Bebauungsplänen gefassten Ziele für das Entwicklungsgebiet Regimentsvorstadt mussten die Entwicklungsziele überdacht werden.

Um neue Möglichkeiten für die städtebauliche Entwicklung der Regimentsvorstadt zu finden, beabsichtigte die Stadt Parchim die Bewerbung zur Durchführung einer Landesgartenschau im Jahr 2014 auf den Brachflächen der Regimentsvorstadt.

Dazu wurde im Jahr 2011 ein Konzept erarbeitet. Das sowohl die Gestaltung der Gartenschauflächen als auch die Nachnutzung der Flächen beinhaltet. Da nicht alle Voraussetzungen für eine vollständige Bewerbung Parchims erfüllt werden konnten, wurde eine Interessensbekundung übergeben, welche eine Bewerbung für weitere Landesgartenschauen zu einem späteren Zeitpunkt in Aussicht stellte. Im Januar 2012 wurde die Ausschreibung durch die Landesregierung zurückgezogen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan unternimmt die Stadt Parchim erneut einen Vorstoß zur städtebaulichen Entwicklung des zurzeit brachliegenden Areals und lässt dabei aktuelle Erkenntnisse zur Stadtentwicklung einfließen.

6.3 Denkmalschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fund stelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).x

6.4 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Plangebietes sowie der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim (Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können) ist das Vorhandensein von Altlasten zunächst anzunehmen.

Zu diesem Zwecke werden gezielte Nachermittlungen seitens der Stadt Parchim über Altablagerungen durchgeführt. Um Aussagen zur Altlastensituation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens treffen zu können, wurde anhand von Archivunterlagen folgendes festgestellt:

In einem Zeitraum von 1993 bis 1999 wurden alle bis dahin militärisch genutzten Gebäude, (Neben-) Anlagen und unterirdische Leitungen abgebrochen und ordnungsgemäß entsorgt.

Nach Beseitigung der oberflächlichen Müll- und Schrottablagerungen wurden Voruntersuchungen zur Altlastenbeseitigung vorgenommen. Es wurden zahlreiche punktuelle Altlasten, wie z.B. Müllvergrabungen oder altölbelastete Flächen an Reparaturrampen fachgerecht entsorgt. Die Arbeiten wurden von Fachfirmen geplant und durchgeführt, entsprechende Nachweise sind aus den in der Stadtverwaltung vorliegenden Abnahmeprotokollen und Dokumentationen ersichtlich.

Im Altlastenkataster M-V (dBAK) sind für das Gebiet aktuell keine Auskünfte verfügbar. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Natur- und Umweltschutz betrachtet das Gebiet als saniert.

6.5 Immissionsvorbelastung

Die Regimentsvorstadt der Stadt Parchim ist gekennzeichnet durch eine gewachsene Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und eine damit verbundene Verkehrsbelastung. So wirken auf das Plangebiet verschiedene Geräuschquellen unterschiedlicher Größe und zeitlicher Intensität ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten des Landkreises Ludwigslust - Parchim darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vorhandenen Nutzungen und Verkehr belastet ist.

Daher wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Immissionsprognose liegt seit dem 31.01.2019 vor. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Immissionsprognose werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben. Das gesamte Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte getrennt nach Geräuscharten. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung waren folgende Geräuscharten zu betrachten:

- öffentlicher Straßenverkehr (fließender Verkehr und Parkverkehr)
- Gewerbe (großflächiger Einzelhandel, Kinobetrieb, Baubetrieb, Kfz-Werkstatt)
- Freizeitlärm (Skateranlage, Streetball- und Volleyballfeld sowie die Grillecke auf dem Grundstück des Hauses der Jugend).

Zur Beurteilung der künftigen Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Freizeitrichtlinie herangezogen. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (für Straßenverkehr) betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Richtwerte der TA Lärm (Gewerbe) und Freizeitlärmrichtlinie (LAI) betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. In besonders vorbelasteten Gebieten sollte eine Überschreitung auch nicht flächenhaft sein und im Allgemeinen auch nicht mehr als 5 dB(A) betragen.

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch

in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Für den Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ sind zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange für die Geräuschemissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, die Beurteilungspegel zu ermitteln und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden Festsetzungsvorschläge für den Immissionsschutz abgeleitet.

Die Darstellung der Immissionssituation geht von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet aus, da die konkrete Umsetzung der Bebauung hinsichtlich der zeitlichen Reihenfolge nicht exakt vorhersehbar ist und somit abschirmende Wirkungen von zukünftigen Gebäuden daher zunächst unberücksichtigt bleiben. Die Karten mit der Darstellung von Lärmpegelbereiche stellen somit die voraussichtlich ungünstigsten zu erwartenden Immissionsbedingungen im Plangebiet dar. In den Schallschattenbereichen der geplanten Gebäude sowie vor den Rückseiten werden günstigere als die hier dargestellten Immissionsverhältnisse zu erwarten sein. Auch wird mit zunehmender Bebauung durch Abschirmung und die dämpfende Wirkung der Gebäude in größeren Abständen zu den Verkehrswegen bzw. Gewerbestandorten von günstigeren Immissionsverhältnissen auszugehen sein.

Diskussion der Ergebnisse / Lärminderungsmaßnahmen

Beim Vergleich der Orientierungswerte für WA-Gebiete mit den Berechnungsergebnissen wird ersichtlich, dass die Straßenverkehrsgeräusch- und Gewerbeimmissionen von nachrangiger Bedeutung sind. Die berechneten Immissionsschallpegel durch die zulässige Nutzung der benachbarten Gewerbenutzungen überschreitet am keinem gewählten Immissionspunkten.

Wie den Ergebnisdarstellungen in Anlage 4 der Immissionsprognose entnommen werden kann, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baufelder 8 und 10 um bis zu 3,36 dB jeweils zwei Stunden werktags (von 6:00 – 8:00 Uhr) und sonntags (von 7:00 – 9:00 Uhr) durch die Nutzung der Skateanlage überschritten, während an den straßenseitigen Fassaden von einer Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden kann.

Die Stadt Parchim ist selbst Eigentümerin der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Freizeitanlage (Skateranlage). Mögliche Einschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung betreffen die Gemeinde damit selbst.

Die Stadt folgt hier den Empfehlungen des Gutachters und wird im Rahmen einer Selbstverpflichtung geeignete Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Skateranlage durchführen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind entsprechend der Vorgaben der Schallimmissionsprognose an die aktuelle Genehmigungspraxis angepasst worden.

Sollte es durch die Nutzung der Skateanlage zu Nachbarschaftsbeschwerden kommen, so ist anhand von Immissionsmessungen zu prüfen, ob der zugrunde zu legende Immissionsrichtwert eingehalten oder überschritten wird. Im Falle einer Überschreitung sind dann von der Stadt Parchim – die sowohl Eigentümerin der Flächen als Anbieter der Nutzung ist – geeigneten Maßnahmen zu treffen.

6.6 Biotopschutz

Der größte Teil des Plangebietes wird von gesetzlich geschützten Komplexen der Sandmagerrasen und ruderalisierten Sandmagerrasen eingenommen. Teilbereiche, insbesondere am nördlichen und südlichen Rand des Untersuchungsraumes, sind als ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte ausgeprägt.

Es werden durch die Planung geschützte Biotope nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) teilweise zerstört oder beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden funktional gleichwertig kompensiert. Ein Ausnahmeantrag wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens gestellt.

6.7 Baumschutz

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der im Umweltbericht untersucht und bewertet wurde. Zur Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend dem Entwurf vom Januar 2019 ist die Fällung zahlreicher Bäume im Geltungsbereich unvermeidlich. Da die betroffenen Bäume z.T. den besonderen Schutzbestimmungen des §§ 18, 19 NatSchAG M-V unterliegen, ist eine Bilanzierung der geplanten Fällungen und Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Erforderlichkeit der Fällungen im Geltungsbereich ergibt sich daraus, dass das Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Insofern sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V zutreffend. Die notwendigen Baumfällungen und notwendigen Ersatzmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

6.8 Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 bis 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Vorprüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden gesondert erarbeitet und sind dem Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung zu entnehmen.

6.9 Klimaschutz

Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung 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.

Im Sinne des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel wird die Bebaubarkeit durch die Festsetzung enger Baufelder sowie der maximalen Grundfläche für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird dadurch deutlich eingeschränkt.

Energieeffizienz

Die Stadt Parchim strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Die umweltrelevanten Belange werden im Bebauungsplan durch die planungsrechtliche Sicherung der zentrumsnahen Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt. Dabei handelt es sich um eine verkehrsreduzierende Strategie. Denn durch kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen wird der ressourcenschonende Fuß- und Radverkehr gefördert und somit schädliche Auswirkungen auf die Umwelt reduziert.

Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGGBuch (BauGB) sowie dem begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert

worden. Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 S. 1658, zuletzt geändert durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2014 - zur Gestaltung der Gebäudehülle;
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Hinweis zur Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes erwünscht. Solaranlagen können planungsrechtlich entweder als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO beurteilt werden oder aber als eigenständige gewerbliche Anlagen.

Grundsätzlich gilt folgendes: Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden, die den überwiegenden Teil des Stroms in das öffentliche Netz einspeisen, sind regelmäßig als (nicht störende) gewerbliche Anlagen zu werten. Dienen Solaranlagen auf den Dächern von Wohnhäusern oder Betriebsgebäuden hingegen zur Deckung des Eigenbedarfs, so dient die Solaranlage dem primären Nutzungszweck der Hauptanlage und ist dem Hauptgebäude als untergeordnete Nebenanlage zu- und untergeordnet.

Solaranlagen auf Dächern, die als gewerbliche Anlage einzustufen sind, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO planungsrechtlich zulässig. In dem Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Solaranlagen nach § 4 BauNVO als nicht störende gewerbliche ausnahmsweise zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten können Solaranlagen auf den Dächern nur auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der von ihnen erzeugte Strom zur Versorgung des Baugebietes dient. Dies ist regelmäßig anzunehmen, auch wenn der erzeugte Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird. Aus physikalischen Gründen wird der eingespeiste Strom regelmäßig auch wieder in der näheren Umgebung verbraucht und kommt damit auch dem Baugebiet zugute.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7 Städtebauliches Strukturkonzept

Im Planungsgebiet sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 60 Baugrundstücke realisiert werden. Neben den Wohnnutzungen ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Errichtung einer Schule und einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Das in der umliegenden Bestandsbebauung vorherrschende städtebauliche Bild aus einer Mischung von Einfamilien-, Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern und die Maßstäblichkeit werden in dem neuen Wohnabschnitt unter Maßgabe einer zeitgemäßen städtebaulichen Dichte fortgeführt.

Als Auftakt und Rahmung des Straßenraumes können die Mehrfamilienhäuser an den Einmündungsbereichen (Dragoner Straße / Scharnhorststraße) entstehen, die wiederum nordöstlich eine Verbindung mit dem baulichen Bestand und Übergang in das neue, urbane Stadtquartier herstellen. Die übrigen Wohnbereiche sind dem Einfamilienhaussektor in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorbehalten.

7.1 Nutzung des Gebietes

Die Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Die Entwicklung des Wohngebietes wird in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung betrieben.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes soll auch zukünftig über die Anbindung an die vorhandenen Straßen erfolgen.

Um die künftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern, wurden bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens, im Rahmen des Masterplanes, ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen geben das darin erarbeitete Erschließungskonzept wieder.

„Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Weiterführung bzw. durch die Anknüpfung an folgende Bestandstraßen und -wege:

- nördlich: Cordesiusstraße und Plümperwiesenweg
- östlich: Dragonerstraße und Scharnhorststraße
- westlich: Fuß- und Radweg

Der nördlich gelegene Plümperwiesenweg wurde im Rahmen der bisherigen Entwicklung des Gebietes als befestigter Fuß- und Radweg 1999 ausgebaut und dient mit der Fußgängerbrücke über die Müritz-Elde-Wasserstraße als Verbindungselement von Altstadt und Weststadt.

Von den bestehenden Kreisverkehren im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ausgehend, wurden die Scharnhorststraße und der Dragonerstraße in westliche Richtung weitergeführt. Sie stellen die Haupteerschließungselemente der inneren Verkehrserschließung dar und sichern die Erschließung des Schulstandortes, der Nahversorgungs- / Dienstleistungsfläche und der Wohnbebauung.

Der Plümperwiesenweg und die Cordesiusstraße führen als Wohnsammelstraßen auf die verlängerte Scharnhorststraße. Um die Erschließung im nördlichen Bereich zu sichern, führen von der verlängerten Cordesiusstraße mehrere Stichstraßen ab. Die Erschließung des Wohngebietes im Süden wird über eine Ringerstraße gewährleistet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein zusätzliches Parkplatzangebot kann im öffentlichen Straßenraum der vorgesehenen Erschließung untergebracht werden. Dieses kann durch die Schaffung von Parkplätzen im Straßenraum oder von kleineren, in den Baugebieten verteilten Parkplatzanlagen, geschehen.

Zusätzlich ist im südlichen Bereich mit Anbindung an den Südring eine Stellplatzfläche vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche und die angrenzenden Nutzungen bieten unterschiedliche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Der damit verbundene Besucherverkehr kann mit der zusätzlichen Stellplatzfläche kompensiert werden. Eine Belastung der umliegenden Straßen mit der Bereitstellung von erforderlichen Stellplätzen kann somit vermieden werden.

8 Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Planzeichen 15.13 gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt. Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

8.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,
- Fläche für Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich und Parkfläche)
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die festgesetzten Baugebiete dienen der Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung, ergänzende und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sollen ebenfalls zulässig sein. Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Durchwegung des Plangebiets. Mit der Ausweisung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt.

8.3 Baugebiete

Als Baugebiet wird zeichnerisch das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sind in die Baugebiete WA1 bis WA 4 gegliedert.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird das Planungsziel „Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots im Regimentsvorstadt“ 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 textliche Festsetzungen konkretisiert.

8.4 Art der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung definiert die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4:

- 1.1 *In den allgemeinen Wohngebieten sind nur folgende Arten von Nutzungen (allgemein) zulässig:*
 - *Wohngebäude*
 - *nicht störende Handwerksbetriebe*
 - *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke*
 - *Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO*

(§ 4 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO und § 13 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig. (§ 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitestgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der speziellen Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 (5) und (6) BauNVO getroffen.

In Ergänzung der höherwertigen Einfamilienhausbebauung sollen in den Baugebieten entlang des westlichen Geltungsbereichsgrenze Einfamilienhäuser mit wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden.

Um jedoch die angestrebte höherwertige Wohnnutzung der Regimentsvorstadt nicht durch störende gewerbliche Nutzungen zu beeinträchtigen, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Parchim und der damit verbundenen Ziele zur Ansiedlungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und anderen Einzelhandelsanbietern, die aufgrund ihrer Größe nicht als Kleinstbetriebe zur wohngebietsbezogenen Versorgung einzustufen sind, städtebaulich unerwünscht. Die Nahversorgung des Wohngebietes ist über das angrenzende Nahversorgungszentrum an der Putlitzer Straße gesichert.

Gleichzeitig werden jedoch die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese wurden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen Wohnquartiers widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Stadtgebiets aus städtebaulicher Sicht besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Beschränkungen gewahrt.

8.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Altstadt, umgeben von weiteren baulichen Gebieten. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und um überdimensionierte Gebäude auch aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden daher die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und Grundflächenzahl im Plangebiet begrenzt. Entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept erfolgt hier eine Einteilung in verschiedene Zonen, an die unterschiedliche städtebauliche Anforderungen gestellt werden. Ziel ist ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb dieser Bereiche zu erreichen.

Als maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) wird für Baugebiete

- WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,3 sowie
- WA3 und WA 4 eine GRZ von 0,4 in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung und die Ziele des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die äußeren baulichen Rahmen der Gebäude werden durch die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** bestimmt. Diese ergibt sich aus den angrenzenden Wohnbebauungen, dem Kinogebäude sowie dem großvolumigen Baukörper der großflächigen Einzelhandelseinrichtung. Zur Einfügen in die umgebende Bebauung, die Lage am Altstadtrand und um eine harmonische Gestaltung innerhalb des Plangebietes wird die Zonierung unterschiedlicher Bauformen zugrunde gelegt (eingeschossig, zweigeschossig, zwingend zwei- bzw. dreigeschossig und zwei- bis dreigeschossig als Mindest- und Höchstmaß). Zum einen um eine

Nachfrage nach diesen Bauformen gerecht zu werden, zum anderen um ein Nebeneinander stark abweichender Bauhöhen zu verhindern und somit ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

Im Bereich der Baufelder 7 – 8 im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf II und im Baufeld 6 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zwingend auf III festgesetzt, so dass das zulässige zweite bzw. dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss wie auch als normales Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Durch diese Regelung wird eine städtebaulich ausreichende Höhe zur Fassung des Straßenraumes entlang der zentrale Erschließung gewährleistet. Mit der zwingenden Festsetzung wird zudem vermieden, dass ungeordnet ein – und zweigeschossige bzw. dreigeschossige Gebäude nebeneinander entstehen. Dies trägt somit dem Ziel einer harmonischen Bebauung Rechnung.

In den übrigen Wohngebieten wird die Zahl der Vollgeschosse überwiegend auf maximal I Vollgeschoss festgesetzt mit Ausnahme von zwei Baufeldern: im Baufeld 3 des WA 2 sind in Anschluss an die vorhandenen Wohnbebauung II Vollgeschosse festgesetzt.

Im Baufeld 10 sind zwei bis drei Geschosse zulässig, da benachbart bereits dreigeschossige Gebäude bestehen, jedoch eine mindestens zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung fortgeführt werden soll. Ziel ist ein städtisches Erscheinungsbild der Straße mit einer Mindestgebäudehöhe und den entsprechenden Nutzungen (kein eingeschossiges Gewerbe) zu gewährleisten.

Über die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse hinaus wird durch textliche Festsetzung die **Höhe baulicher Anlagen** geregelt:

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet genommen. Dies dient der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Oberkante Gebäude definiert. Sie bezeichnet das Maß zwischen den Bezugspunkt und der Atikakante des Flachdaches bzw. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach. Die Höhen baulicher Anlagen werden als absolute Höhen über Bezugspunkt (BP 46.50) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen und gewährleisten, dass sich das Plangebiet von der Höhenentwicklung her in die umgebenden Baustrukturen einfügt. Innerhalb dieser Vorgaben ist eine Vielzahl architektonischer Ausformungen für die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung, wie klassische Villenarchitektur mit Dachaufbauten, moderne Villen mit Staffelgeschossen, Einfamilienhäuser mit geneigten Dachflächen oder Flachdächern, vorstellbar.

8.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, zulässige Hausformen und Stellung der Gebäude

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen:

- Baugrenze,
- abweichende Bauweise,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Strukturkonzept wird die Anordnung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen über die Festsetzung **überbaubaren Grundstücksflächen** in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO vorgegeben. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Im Baugebiet WA 1 werden insgesamt fünf überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder 1, 2, 4, 5 und 9) mit einer Regeltiefe von 20,0 m bzw. 24,70 m und einem Grenzabstand zu jeweiligen Erschließungsstraße von 3,00 m festgesetzt. Damit werden zum einen Abstandsflächen definiert und zum anderen soll Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der kleinteiligen Wohnsiedlung genommen werden.

- In den Baugebiete WA 2 – WA 4 werden rechteckige Baufenster mit einem Abstand zur Erschließungsstraße und zur Nachbargrundstücksgrenze von 3,00 m festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind aus den Gebäudestellungen des Strukturkonzeptes entwickelt und bietet über die Ausformung einen Entwicklungsspielraum für den späteren Bauherrn. Damit ist auch bei der zukünftigen Parzellierung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität innerhalb der Lage der Gebäude und der Grundstücksgröße gegeben.

Grundsätzlich verlaufen die **Baugrenzen** in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit einem Abstand von 3,0 m zu den umgebenden Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken.

Des weiteren wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen und überdachten Stellplätze, die seitlich geschlossen sind, 5 m Abstand zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche einhalten müssen, damit diese nicht direkt an der (öffentlichen) Straße errichtet werden. Damit wird Vorsorge getroffen, den öffentlichen Raum von unerwünschten Nutzungsüberlagerungen freizuhalten und die Einsehbarkeit im Straßenraum für den öffentlichen Verkehr zu gewährleisten.

Es wird nur eine **Grundstückszufahrt pro Baugrundstück** in einer Breite von 3 m zugelassen, um weiträumige Grundstückszufahrten zu vermeiden, die z.B. die gesamte Grundstücksbreite einnehmen und damit den Straßenraum unverhältnismäßig beeinflussen.

Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird mit einem Wechsel von Einfamilien- und Doppelhäusern die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO differenziert festgesetzt.

Für die Baugebiete WA1, WA2 und WA4 wird die **offene Bauweise** (o) festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise der Grundstücke mit freistehenden Gebäude in seitlichen Grenzabstand gemäß dem städtebaulichen Strukturkonzept.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 (Baufeld 6) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt:

(1) In der abweichenden Bauweise darf die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen höchstens 35,00 m betragen. Die Gebäude gemäß Absatz 1 sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Um das stadtgestalterische Ziel -Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern im architektonischen Sinne- abzusichern, wird durch die textliche Festsetzung 3.2 die **maximale Gebäudelänge** begrenzt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die Länge eines Einzelhauses 13,00 m oder einer Doppelhauses 16,00 m nicht überschreiten darf. Als Gebäudelänge gilt die längste Seite des Einzel- oder Doppelhauses. Damit soll der Errichtung von großen Mehrfamilienhäusern oder auch von Reihenhäusern vorgebeugt werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist hier unter stadtpolitischen Aspekten unerwünscht, denn als Planungsziel wurde die „Schaffung eines Angebots für Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung“ im Regimentsvorstadt bestimmt.

Stellung der Gebäude, Hausformen

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 50 ist die Errichtung eines Wohnquartiers als ablesbares Gesamtensemble im Umfeld heterogener Wohnbebauung vorgesehen. Vor dem benannten Hintergrund ist die Stellung der baulichen Anlagen und Hausformen festgesetzt.

In den Baufeldern 1 – 4 und 9 wird zur Wahrung der beabsichtigten städtebaulichen Fassung des öffentlichen Raumes sowie zur Optimierung der Süd-West- Gebäudeexposition eine **Stellung des Gebäudes** verbindlich vorgegeben. Es wird hier festgesetzt, dass die Gebäude in allen genannten Baufeldern mit ihren Außenwänden parallel oder rechtwinklig zu den Verkehrsflächen jeweils festgesetzten Baugrenzen zu errichten sind. Bei der Anordnung der

Baukörper wurde auf eine möglichst weitgehende Süd- bis Westausrichtung der Gebäude geachtet, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten und optimale Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie zu schaffen.

Durch die Parallelität der straßenseitigen Gebäudeaußenwände kann gleichzeitig eine städtebaulich erwünschte Fassung des öffentlichen, erlebbaren Straßenraumes erzielt werden. Eine Firstrichtung wird hier jedoch nicht vorgegeben, da bei den zulässigen Dachformen sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude oder Gebäude mit Flachdächern eine denkbare, städtebaulich akzeptable Alternative darstellen.

Hier werden ebenfalls nur **Einzelhäuser** zugelassen. Hierdurch entsteht an der westlichen Baugebietsgrenze eine harmonisch wirkende, durchgehende Randbebauung.

Einzel- und Doppelhäuser sind in einem Teil der dafür besonders geeigneten Flächen in Anschluss an die vorhandene Bebauung zulässig. Hier wird auch die Stellung der baulichen Anlagen in den Baufeldern 6 – 8 und 10 dem Bauherrn weitgehend freigestellt. Der Verzicht auf eine Vorgabe der Gebäudestellung soll sich auch in einem höheren gestalterischen Spielraum ausdrücken, der eine Unterscheidung auch im optischen Erscheinungsbild gegenüber dem restlichen Plangebiet zulässt. Den Bauherren wird so ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Umsetzung der Entwicklungsziele für den Standort hinsichtlich Anordnung, Lage und Kubatur der Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gleichmäßige Höhenstaffelung bei Kombination aus Flach- und Satteldachgebäuden in die bestehende Stadtstruktur und entwickelt ein abwechslungsreiches und stimmungsvolles Gebäudeensemble im zukünftigen Wohngebiet.

8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen:

- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels „Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern“, die Anzahl von Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten auf **maximal zwei je Gebäude** begrenzt. Als Gebäude gelten ein Einzelhaus und eine jede Doppelhaushälfte.

Über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnform wird eine maßvolle Verdichtung und ein vertretbares Verhältnis der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken und im Quartier sichergestellt.

8.8 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- „Schule“,
- „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (hier: Kindertagesstätte) sowie
- „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

befinden sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Laut Planungskonzeption ist die Errichtung einer Schule mit Sporthalle und einer KiTa an dieser Stelle vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Flächen ergibt sich aus der Kindertagesstätten - Bedarfsplanung und aus dem Schulentwicklungsplan. Die Zweckbestimmung Schule ergibt sich aus der geplanten Nutzung ebenso wie die Zweckbestimmungen für sportliche und soziale Nutzung. Im Zusammenhang mit dem geplanten Schulneubau soll ebenfalls eine Sporthalle errichtet werden. Formen von Nachmittagsbetreuung und Schulsozialarbeit sollen in diesen sozialen Einrichtung ebenfalls möglich sein.

In der Festsetzung der Zweckbestimmung Schule könnte bereits eine Schulsporthalle gefasst werden, aber um den Planungen einen möglichst offenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und z. B. auch die Nutzung der Sporthalle durch örtliche Vereine nicht auszu-

schließen, wird bewusst die Festsetzung für sportliche Zwecke für die Gemeinbedarfsflächen im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Da die geplante Nutzung im öffentlichen Aufgabenbereich liegt, wird diesbezüglich die Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Zulässig sind somit auch nur dem Nutzungszweck entsprechende Gebäude und andere bauliche Anlagen, einschließlich ihrer Betriebsflächen. Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot.

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht den Baugebieten gemäß §§ 2 – 11 BauNVO zuzuordnen. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der BauNVO zählen, findet der § 14 der BauNVO hier keine Anwendung. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

8.9 Erschließung

Neben der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, die zur äußeren Erschließung des Plangebiets dienen, werden in der Planzeichnung die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur Erschließung des Plangebiets getroffen:

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“

Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches erfolgt über die benannten Anschlusspunkte (siehe Kapitel 7.2). Die innere, neu zu errichtende Erschließung der einzelnen Baugebiete erfolgt unter Anwendung der Dimensionierung der öffentlichen Erschließung in neu zu errichtenden Wohngebieten gemäß der RAST 06

- über die Verlängerung der vorhandenen Verkehrsflächen der Dragoner Straße (Planstraße A) in das Plangebiet in einer Regelbreite von 15,00 m.
- über die Verlängerung der vorhandenen Verkehrsflächen der Scharnhorststraße (Planstraße B) in das Plangebiet in einer Regelbreite von 15,00 m.
- über die Verlängerung der vorhandenen Verkehrsflächen der Cordesiusstraße (Planstraße D) in das Plangebiet in einer Regelbreite von 16,00 m.
- über die Verlängerung der vorhandenen Verkehrsflächen des Plümperwiesenweges (Planstraße E) in das Plangebiet in einer Regelbreite von 8,70 m.
- über eine Ringstraße im Süden in eine Regelbreite von 6,50 m (geplant Verkehrsberuhigter Bereich – niveaugleicher Ausbau)

Zur Sicherung der verkehrlichen Belange sind die Erschließungsstraßen sowie die Wohnstraße (Ringstraße) als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche sowie sind als Darstellung ohne Normcharakter in dem Bebauungsplan dargestellt.

Über die Sicherung der aufgezeigten Entwicklungsziele ist eine gute Querung und Erschließung des Plangebietes im Kontext der bestehenden und zukünftigen Verkehrsstrukturen sowie eine vom motorisierten Verkehr unabhängige Durchwegung des neuen Wohngebietes gewährleistet

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „Verkehrsberuhigter Bereich“

Diese Straße greift den Verlauf eines vorhandenen, derzeit unbefestigten Weges auf und führt bis zur westlichen Plangebietsgrenze. Hier ist eine spätere Weiterführung möglich. Die Verkehrsfläche ist hier mit 6,50 m festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „Parkfläche“

Neben den zuvor beschriebenen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Gemeinschaftsstellplätze dienen der Unterbringung von Stellplätzen, die für die benachbarte Fläche für Gemeinbedarf erforderlich sind.

Jeder weitere durch Wohnnutzung erzeugte Stellplatzbedarf und Stellplätze gewerblicher Nutzungen ist / sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

8.10 Grünflächen / Begrünung

Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die zur Minimierung des Eingriffes in vorhandene Landschaftsbildqualitäten beitragen und sich aus der freiraumkonzeptionellen Grundidee des städtebaulichen Konzeptes ableiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. als Fläche für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Sie dienen zum einen der Abschirmung des Wohngebietes von den angrenzenden Nutzungen und zum anderen sollen hier Pflanzungen zum Ausgleich von Baumverlusten vorgenommen werden.

In Fortsetzung der Gneisenaustraße ist ein Grünstreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Er soll den Zugang von dem geplanten Parkplatz aus zum Schul- und Kitastandort ermöglichen.

In Weiterführung der Planstraßen A, C und D sind ebenfalls öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Somit ist eine fußläufige Verbindung zwischen den neuen Wohngebieten und der vorhandenen Grünfläche westlich des Plangebietes gewährleistet.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie zwischen den einzelnen Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete soll ein System straßenunabhängiger Fußwegeverbindungen eingeordnet werden, um die Erschließung der öffentlichen und privaten Grünflächen zu gewährleisten.

Die Maßnahmen zur **Neuanlage von Bepflanzung** beziehen sich schwerpunktmäßig auf die als Grünflächen festgesetzten Bereiche. Weiterhin sind in beschränktem Umfang Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen und im Straßenraum getroffen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

In der Planzeichnung sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzgebotsflächen festgesetzt. Zur Abschirmung der Gemeinbedarfsfläche vom öffentlichen Straßenraum soll auf der Fläche eine Strauchpflanzung angelegt werden.

Pflanzung von Einzelbäumen

Neben der o.g. Bepflanzungen ist eine angemessene Begrünung des Straßenraumes entsprechend dem städtebaulichen Konzept geplant. Innerhalb der Verkehrsflächen sollen 30 kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Die festgelegten 12 m² unversiegelte Fläche pro Baum werden durch die Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG M-V vorgegeben.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu konkreten Baumstandorten werden nicht getroffen.

Begrünung

Einfriedungen sind als den Straßenraum begleitende Gestaltungselemente für ein verträgliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes von erheblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind

- Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und der öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Übergang zu nicht bebaubaren Flächen sind nur als Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten. Zäune dürfen nur hinter der Hecke (hier: baugrundstückseitig) errichtet werden. Die Höhe der Hecken darf straßen- und gehwegseitig 1,30 m – gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche – nicht überschreiten

Um eine grundlegende Gestaltungsqualität auch für rückwärtigen Flächen im Gebäudenahbereich zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass

- Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind als freiwachsende Hecken bis zu 3,0 m Höhe zu gestalten.

Die Festsetzungen zur **Begrünung der Baugrundstücke** stellen keine unzumutbare Belastung der Eigentümer dar, zumal die gärtnerische Anlage einer Vorgartenzone (in einer Tiefe von 5,0 m) und der übrigen nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke schon durch die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vorgeschrieben ist.

Die durch Bebauungsplanfestsetzung vorgeschriebene Pflanzung von einem Baum je Baugrundstück ab 500 qm sind bei angenommenen Pflanzkosten von rund 400 Euro je Baum auch unter dem Kostenaspekt vertretbar. Die festgesetzten Anforderungen zur Begrünung der Baugrundstücke beeinträchtigen zudem die bauliche und sonstige Nutzung der Baugrundstücke nicht, da die Standorte für die Baumpflanzungen durch den jeweiligen Bauherrn bestimmt werden können. Der mit den Pflanzbindungen des Bebauungsplans einhergehende geringe Eingriff in die private Baufreiheit ist in Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Fortentwicklung eines für den Stadtbereich charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes hinzunehmen.

Über die getroffenen Festsetzungen ist eine Ausgestaltung der Grundstücksbereiche in den grundlegenden Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt, gleichzeitig bleibt ein angemessener Spielraum im Umfeld und Übergang zu den Bestandsstrukturen gewahrt.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG gegeben. Als maßgebliche Eingriff sind die Beanspruchung von Biotopen und die Baumfällung anzusehen.

Die Bilanzierung des Eingriffes sowie die Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Demnach besteht für einen Ausgleich neben den kompensatorisch wirksamen Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet selbst ein externer Kompensationsflächenbedarf von 217.054 Flächenäquivalente.

Eine Zuordnung zum Ausgleich des Eingriffes gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgt abschließend bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

8.11 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Kennzeichnungen

Die ermittelten Lärmpegelbereiche I - III werden in der Planzeichnung innerhalb des Plangebietes bei angenommener freier Schallausbreitung, also ohne die Kubatur des geplanten Gebäudes, gekennzeichnet. Dieses Vorgehen ist bei sogenannten Angebotsbebauungsplänen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung angezeigt.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neu-, Um- und Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz).

Die Anforderungen des LPB I und II, häufig auch des LPB III, werden schon aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. Für die geplanten Gebäude ergeben sich daher überwiegend keine oder nur geringfügige zusätzliche Anforderungen an den Aufbau der Außenbauteile. Zu beachten ist jedoch, dass für die Lärmpegelbereiche III für zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden sollte, soweit der notwendige hygieni-

sche Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Sofern sind dennoch vorsorglich Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

Anhand der Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus der textlichen Festsetzung unter Pkt. 8.1 die Anforderungen abzuleiten.

8.12 Örtliche Bauvorschriften

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 50 ist die Errichtung eines Wohnquartiers als ablesbares Gesamtensemble im Umfeld heterogener Wohnbebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassadenoberflächen
- Dachgestaltung, Dachneigung
- Material, Farbgebung
- Einfriedung

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. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Mit den Vorschriften zur **Dachgestaltung** gemäß § 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V soll zum einen die Dachlandschaft in Parchim weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht.

Für Sattel, Walm- oder Zeltdach ist eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung bis max. 20° zulässig.

Den künftigen Bauherrn verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Traufhöhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion

Zusätzlich sind aber auch begrünte Dächer zulässig, die insbesondere unter ökologischen Aspekten zu begrüßen sind und sich auch mindernd auf das Abflussvolumen des Oberflächenwassers auswirken.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 (Baufeld 10) und WA 3 (Baufeld 6) wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass in diesen Baugebieten das oberste Vollgeschoss als **Staffelgeschoss** auszubilden ist. Anstatt eines Dachgeschosses kann das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss zugelassen werden. In diesem Fall ist das oberste Geschoss gestalterisch vom übrigen Baukörper abzusetzen. Dies kann durch Rücksprung, aber auch durch einen Wechsel der Gestaltungsprinzipien (z.B. eine geänderte Konstruktion) erfolgen.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solaranlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmeengewinnung oder zum Wärmeschutz. Die Beschränkung der zulässigen Farbgebung zur Dacheindeckung auf das Farbspektrum von Rot bis Anthrazit gewährleistet, dass sich auch Solar- und Fotovoltaikanlagen unauffällig in die Dachlandschaft einfügen und nicht als Fremdkörper wirken. Sie trägt dazu bei, dem Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen.

Es wird festgesetzt, die **Solaranlagen** blendfrei herzustellen, um Beeinträchtigungen durch optische Effekte in der Umgebung auszuschließen. Solarmodule reflektieren einen Teil des Lichtes. Durch diese Lichtreflexion kann es unter bestimmten Konstellationen zu Reflexblendungen kommen. Eine Blendung stellt eine vorübergehende Funktionsstörung des Auges dar, durch die man gehindert wird, Dinge zu erkennen, die man sehen muss oder sehen will. Voraussetzung ist, dass der Betrachter unmittelbar in die Blendquelle blickt. Je nach Ausrichtung der Module zur Sonne sind nicht alle Standorte in der Umgebung einer Anlage gleichermaßen von Reflexblendungen betroffen. Die Betroffenheit hängt vom jeweiligen Aufstellwinkel und der Ausrichtung der Solarmodule ab.

Die Stadt Parchim verfolgt das Ziel, mit dem Bebauungsplan Nr. 50 "Regimentsvorstadt" ein Baugebiet zu entwickeln, das einerseits urbane Vielfalt gewährleistet aber sich andererseits trotz Individualität der einzelnen Gebäude durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet. Gestalterischer Maßstab ist das zeitgemäße Bauen unter Berücksichtigung von für die Region typischen Bauformen und Materialien

Durch die Vorschriften zur **Fassadengestaltung** wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Sichtmauerwerk oder Putzfassaden auch andere moderne Baustoffe möglich. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser, da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden. Bei den Haupt- und Nebengebäuden im Geltungsbereich ist eine einheitliche Gestaltung des Baukörpers im Hinblick auf das Material und die Farbe der Außenhaut auch im Hinblick auf die Ausführung der Fassade zu sichern.

Bei der Gestaltung der Außenwände sind glänzende und reflektierende Materialien nur in Verbindung von Solarenergienutzung zulässig.

Zur positiven Gestaltung des Stadtbildes werden für **Grundstückseinfriedungen** entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drathzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets bei. Durch die Vorgaben für maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum oder im Übergang zu nicht bebaubaren Flächen soll eine maßvolle Abgrenzung der private Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden.

9 Technische Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Innerhalb des Plangebietes und in den Randbereichen befinden sich zahlreiche Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger der Stadtwerke Parchim. Diese Leitungen sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Zum Teil kann vorhandener Medienbestand als Anschlussmöglichkeit weiter genutzt werden, teilweise müssen aber Beseitigungen und Umverlegungen vorgenommen werden. Soweit erforderlich wurden die vorhandenen Leitungsbestände bereits durch die Abgrenzung der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben / -unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Parchim sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen. Dieses gilt auch für die Ableitung des Niederschlagswassers.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwassererschließung wird über ein neues ringförmiges Versorgungssystem DN 80 zwischen den Anschlusspunkten an die vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt. Der geplante Trassenverlauf der Versorgungsleitung ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter planerischen Gesichtspunkten beachtet. Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks ist auch für die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen ausreichend.

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 (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Für die Löschwasserversorgung des Wohngebietes gelten die Grundsätze des DVGW Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Maßgebend ist die ausreichende Anzahl an Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis mit Radius von 300 m um das Brandobjekt (Löschbereich).

Am östlichen Rand des Wohngebietes sind zwei Hydranten an der Trinkwasserhauptleitung DN 300 AZ (Nr. 20001 Gneisenaustraße / Scharnhorststraße und die Nr. 20002 Ecke Gneisenaustraße / Dragonerstraße) vorhanden.

Die Parameter der Hydranten:

Nr. 20001 Nennweite 160 Leistung 120m³ / bei 1bar

Nr. 20002 Nennweite 160 Leistung nicht angegeben

Alle Angaben beziehen sich auf den Hydrantenplan der Stadtwerke Parchim. Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung neuer Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Wassermenge zum Löschwasser-Grundschutz gemäß DWGW-Arbeitsblatt W 405 (48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden) ist nach Angabe der Stadtwerke Parchim aus dem vorhandenen Versorgungsnetz gesichert.

Außerdem stehen bei der Feuerwehr Parchim 27000 Liter Löschwasser mobil für Bereiche mit problematischer Löschwasserversorgung bereit. Tanklöschfahrzeug 1 / 3000 Liter Wasser, Tanklöschfahrzeug 2 / 2000 Liter Wasser, Hilfeleistungslöschfahrzeug 2000 Liter Wasser und Großtanklöschfahrzeug 20000 Liter Wasser. Des Weiteren werden 500 Meter mobile Schlauchreserve der Größe B für die Wasserversorgung über längere Wegestrecken vorgehalten.

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

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kläranlage zugeführt werden. Im Bereich der Planstraße A (Verlängerung der Schamhornstraße) befindet sich eine Mischwasserdruckleitung DN800B der Stadtwerke Parchim. Die Schmutzwasserentsorgung wird über zwei Schmutzwasseranschlüsse hier erfolgen.

Die Abwasserleitung liegt teilweise auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen (BF7). Der Verlauf der Leitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zur Freimachung der Wohngrundstücke muss die Leitung umverlegt werden. Die Umverlegung der vorhandenen Abwasserwasserleitung erfolgt innerhalb der geplanten Verkehrsflächen und dient somit gleichzeitig der Schmutzwasserentsorgung der späteren Wohngrundstücke.

Niederschlagswasser

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser der privaten Wohnbauflächen soll weitestgehend auf den Grundstücken versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser der

Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird gemäß Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Parchim (Abwassersatzung) dem Kanalnetz zugeführt.

Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust - Parchim vom 01.01.2015 einzuhalten. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb des Landkreises Ludwigslust - Parchim ALP, Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim. Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte, öffentliche Straßen erreichbar.

10 Durchführungsrelevante Hinweise

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. 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.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Pflanzliste Maßnahmen A1-A3

Kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 / 18 cm):

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Heister (2 x v, Höhe 150-175 cm):

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Acer platanooides</i>	-	Spitzahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche

Sträucher (2 x v, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm):

<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernellrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Echter Kreuzdorn
<i>Salix cinerea</i>	-	Grauweide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeinder Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Pylus communis</i>	-	Holzbirne
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	rd. 9,3 ha
• Wohngebiet	rd. 5,1 ha
• Gemeinbedarfsfläche	rd. 1,25 ha
• Verkehrsfläche	rd. 2,2 ha
• Öffentliche Grünfläche	rd. 0,7 ha
• Fläche für Versorgungsanlagen	rd. 0,03 ha