



## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“**

Datum: Juli 2021

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen TöB und Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

Verfahrens: Regelverfahren

## Begründung gem. § 9 (8) BauGB

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsziel und –erfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
6.1	Bebauung und Nutzung .....	5
6.2	Topographie.....	5
6.3	Verkehrliche Situation .....	5
6.4	Ver- und Entsorgung.....	6
6.5	Immissionsvorbelastung .....	6
6.6	Kampfmittelverdacht .....	6
6.7	Denkmalschutz.....	6
<b>7</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
7.1	Ziele der Raumordnung .....	7
7.2	Flächennutzungsplan.....	7
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	10
8.2	Gliederung des Plangebietes.....	10
8.3	Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.....	10
8.4	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen .....	13
8.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	14
8.7	Verkehrsflächen .....	14
8.8	Grünflächen .....	14
8.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
8.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
8.11	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen .....	17
8.12	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	17
8.13	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
<b>9</b>	<b>Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>24</b>

**Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung

## 1 Einleitung

Der Stadt Parchim obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums 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 Wohnbauplätzen im Stadtgebiet zu stärken.

Parchim zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Das Zentrum von Parchim ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto oder dem Rad in wenigen Minuten zu erreichen. Sowohl für junge Familien als auch die ältere Generation zählen kurze Wege für Arztbesuche, Einkäufe oder zu sozialen und kulturellen Einrichtungen zu den grundlegenden Faktoren bei der Wahl eines geeigneten Baugrundstückes.

Obwohl dem Monitoring Bericht 2020 zu entnehmen ist, dass die Zahl der Einwohner wieder rückläufig ist, ist der Wunsch nach dem privaten Eigenheim ungebrochen. Die Stadt Parchim hat deshalb in den letzten Jahren verstärkt Anstrengungen unternommen, die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch eine vorrangige Innenentwicklung zu decken. Vor dem Hintergrund des in § 1a BauGB normierten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung auf der Grundlage des 2017 erarbeiteten Wohnbaulandentwicklungskonzept mit den dort verankerten Angeboten an Potenzialflächen genutzt. Dabei konzentriert sich die Stadt bei der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Bau von Eigenheimen auf Flächen, die zudem im städtischen Eigentum liegen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine solche Fläche. Sie ist im o.g. Wohnbaulandentwicklungskonzept 2017 bei einer Analyse mehrerer vergleichbarer Standortkriterien als besonders geeigneter Standort ermittelt worden. Die Lagegunst – als Ergänzung/ Vervollständigung des vorhandenen Wohngebiets Südstadt und die vorhandene Erschließung waren bei der Entscheidungsfindung von großer Bedeutung. Die im städtischen Eigentum befindliche und an den Regionalverband der Kleingärtner langfristig verpachtete städtische Fläche wies in den letzten Jahren einen zunehmenden Leerstand- und somit fehlende gärtnerische Nutzung auf. Nach sehr intensiven Auseinandersetzungen der Stadt mit dem Verband der Kleingärtner wie auch dem Kleingartenverein „Hoffmannsruh“ und allen Pächtern wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden mit dem Ergebnis, einen Teil der Gartenanlage zu Wohnbauland zu entwickeln. Damit folgt die Stadt Parchim in einem ersten Schritt auch den Empfehlungen des Kleingartenentwicklungskonzeptes, welches ebenso für verschiedene Standorte eine Neuorientierung der Nutzung empfiehlt.

Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren wird unter Bezeichnung **Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“** geführt.

## 2 Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes liegt in der Südstadt, südlich der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zu diesem. Das Plangebiet befindet sich damit in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum und damit auch zu allen kulturellen und öffentlichen Einrichtungen. Die Südstadt ist aufgrund ihrer Lagegunst am Rande der Altstadt im Übergangsbereich zum Wald- und Naherholungsgebiet „Buchholz“ ein sehr beliebter Wohnstandort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die verbleibenden Parzellen der Kleingartenanlage „Hoffmannsruh“
- im Westen durch die Wohnbebauung im Fontaneweg- Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“
- im Süden durch die Kastanienallee und die angrenzenden Waldflächen

## 3 Planungsziel und –erfordernis

Seit den 90-er Jahren wird die Südstadt planmäßig zu einem neuen Wohngebiet für die Parchimer entwickelt. Mit den Bebauungsplänen „Brunnenfeld“ und „Südstadt“ wurde hier die bauliche Entwicklung eingeleitet. Inzwischen ist ein neuer Stadtteil mit mehr als 400 Wohngebäuden entstanden. Die vor 20 Jahren entstandene Südstadt endet mit der Bebauung am Fontaneweg. Der Fontaneweg ist eine gut ausgebaute Erschließungsstraße/ Wohn-

straße, die vom Individualverkehr genutzt wird. Das Plangebiet „Fontaneweg Ost“ ist damit eine konsequente Weiterführung der städtebaulichen Entwicklung und Arrondierung des innerstädtischen Wohngebietes Südstadt.

Der Bebauungsplan für den nun geplanten Abschnitt im Plangebiet „Fontaneweg Ost“ umfasst eine Größe von ca. 1,7 Hektar und soll die Errichtung von Einfamilien- und/ oder Doppelhäusern in offener Bauweise ermöglichen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von qualifizierten Baurechten, um der Nachfrage nach Wohnraum zeitnah Rechnung zu tragen. Gemäß § 1 (6) Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Mit der Entwicklung dieser innerstädtischen Potenzialbaufläche in der Südstadt kann es gelingen eine kompakte, flächensparende und den Außenbereich schonende Siedlungsentwicklung zu realisieren und gleichzeitig das Angebot an innerstädtischen Bauflächen weiter zu erhöhen und der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum besser gerecht werden.

## **4 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt „Uns Pütt“ am 26.06.2020 bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.02.2021 bis 15.03.2021 durchgeführt. Die Öffentlichkeit konnte sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern.

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

Dieses Verfahren enthält eine zweifache Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

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

Die Verfahrensdurchführung wird entsprechend ergänzt. Nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung kann der Bebauungsplan mit der Ausfertigung und Bekanntmachung in Kraft treten.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **Umweltschutz**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und die menschliche Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) und deren spezifischen ökologischen Funktionen sowie die soziokulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen.

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Die Inhalte des Umweltberichts werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in geeigneter Weise als Festsetzungen übernommen.

### **Eingriffs/- Ausgleichsbetrachtung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. In diesem Zusammenhang kann es zur Betroffenheit der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds kommen, dies wäre als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Im Umweltbericht ist für das Plangebiet eine vergleichende Bilanzierung zwischen dem planungsrechtlichen Voreingriffszustand und dem mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans definierten Nacheingriffszustand enthalten. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird nach dem Biotopwertverfahren gemäß hessischer Kompensationsverordnung erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe erforderlich sind. Die Ergebnisse und nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

### **Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Zwar bewirkt eine Bauleitplanung selbst noch keine Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten von Tier- oder Pflanzenarten, dies kann aber im Zuge der mit der Planung zulässigen Vorhaben und Maßnahmen gegeben sein. Für den Bebauungsplan bedarf es daher einer Überprüfung, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Es wird auf den Umweltbericht, dort Kapitel 2.4, verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Der Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im April 2021 erfolgten gemäß Eingriffsregelung M-V, Anlage 6 a Kartierungen der vorab genannten Artengruppen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Aus Gründen des notwendigen Artenschutzes sind somit insgesamt verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen. Artenschutzbelange, die im Zuge der Projektentwicklung oder auch später bei Baumaßnahmen zu beachten sind, werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **6 Beschaffenheit des Plangebietes**

### **6.1 Bebauung und Nutzung**

Der überwiegende Flächenanteil des Planungsgebietes ist durch die Kleingartensiedlung mit ihren Häuschen, Bepflanzungen und Einfriedungen charakterisiert. Die noch bestehenden Nutzungen erfolgen auf der Grundlage von Pachtverträgen mit der Stadt Parchim (mit jährlichen Kündigungsfristen). Die Baufreimachung des Gebietes erfolgt vereinbarungsgemäß durch die Stadt Parchim. Bei Interesse einiger Nutzer zur Fortführung gärtnerischer Tätigkeiten werden durch die Stadt Umzugsangebote in andere Pachtgärten der Stadt gemacht.

### **6.2 Topographie**

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.

Das leichte Gefälle des Plangebietes wirkt sich günstig auf die Entwässerung des Gebietes aus.

### **6.3 Verkehrliche Situation**

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Vom öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbus) wird der Bereich durch die Haltestellen in der Putlitzer Straße und am Südring bedient.

Die Grundstücke des neu zu entwickelnden Plangebietes werden über das vorhandene Erschließungssystem der Südstadt erreicht.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld (Kastanienallee, Fontaneweg) bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.). Im Rahmen der Erschließungsplanung ist sicher zu stellen, dass die Trinkwasserversorgung in den weiter bestehenden Kleingärten entlang der Kastanienallee erhalten bleibt. Das bedeutet eine direkte und konkrete Abstimmung mit dem Versorgungsträger im weiteren Planverfahren.

## 6.5 Immissionsvorbelastung

### Verkehrslärm

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Norden von der Südring (Bundesstraße B191/B321) begrenzt, wobei die Bauflächen abgeschirmt hinter den vorhandenen Kleingärten liegen.

Von Seiten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, untere Immissionsschutzbehörde, erfolgte eine Abschätzung der Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen sowie die Prüfung der Notwendigkeit von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz auf der Grundlage des Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“.

Das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Parchim weist entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ein Bereich aus, in der die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für die geplante Nutzung lokal überschritten werden. Es treten danach Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um max. 3 dB (A) tags und um max. 6 dB(A) nachts an den an der Bundesstraße gelegenen Gebäudeseiten auf.

Um die Immissionswerte der zur Straße nächstgelegenen Wohnstandorte des Bebauungsplanes zu gewährleisten, sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

## 6.6 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

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.

## 6.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein vermutetes Bodendenkmal bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Die Beratung zur Bergung und Dokumentation erfolgt durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin. Ansprechpartner ist Herr Dr. Saalow (Tel. 0385 1 58879647 oder [I.saalow@kulturerbe-mv.de](mailto:I.saalow@kulturerbe-mv.de)).

## **7 Planerische Rahmenbedingungen**

### **7.1 Ziele der Raumordnung**

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 06.07.2020 angezeigt. Eine Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 14.08.2020 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr.51 „Fontaneweg Ost“ der Stadt Parchim mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

### **7.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim ist der Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 27.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim gefasst.

## **8 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die im Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“ begonnene städtebauliche Entwicklung fortzusetzen. Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 51 folgt im Wesentlichen der schon im Bebauungsplan Nr. 3 angelegten Erschließungs- und Bebauungsstruktur. Es ist geplant den Bebauungsplan entlang des Fontaneweges um eine weitere Bauzeile zu erweitern und damit abzuschließen. Dies kann das wirtschaftliche Verhältnis von Baufläche zur Erschließungsfläche wesentlich begünstigen.

Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Siedlungsbild und in das Gesamtwohngebiet integrieren. Als wichtige städtebauliche Planungsziele unter Beachtung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sind zu nennen:

- ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte sowie günstige Orientierung bei einem insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne vorhandene Erschließung,
- intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Verbesserung des Wohnwertes,
- Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien.

## Städtebaulicher Grundstruktur:



Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. überbaubare Grundstücksflächen, Dachformen und Dachneigungen, Höhe der Gebäude, Abstand der Bebauung zu Wegen und Straßen, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude) sind geeignet, zur Sicherung der städtebaulichen Qualität beizutragen.

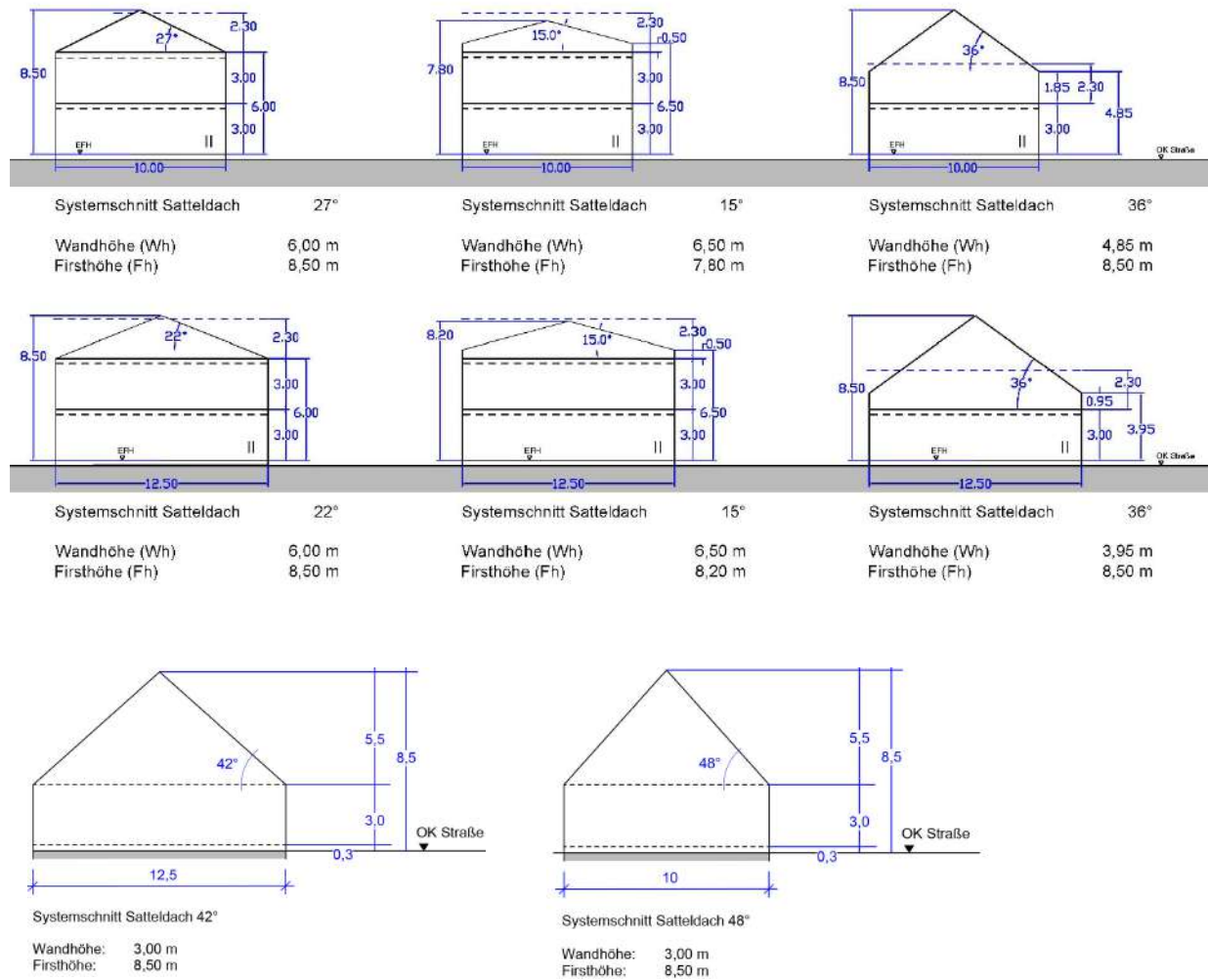
Maßvolle Gestaltungsfestsetzungen sollen dies zusätzlich unterstreichen. Planerischer Wille ist es auch mit den Festsetzungen eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, die den Bauherren einen breiten Gestaltungsspielraum lässt und den Anforderungen unterschiedlicher Nachfragegruppen gerecht wird.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) von 8,50 m ermöglicht eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einem breiten Spektrum von Dachneigungen und Dachformen.

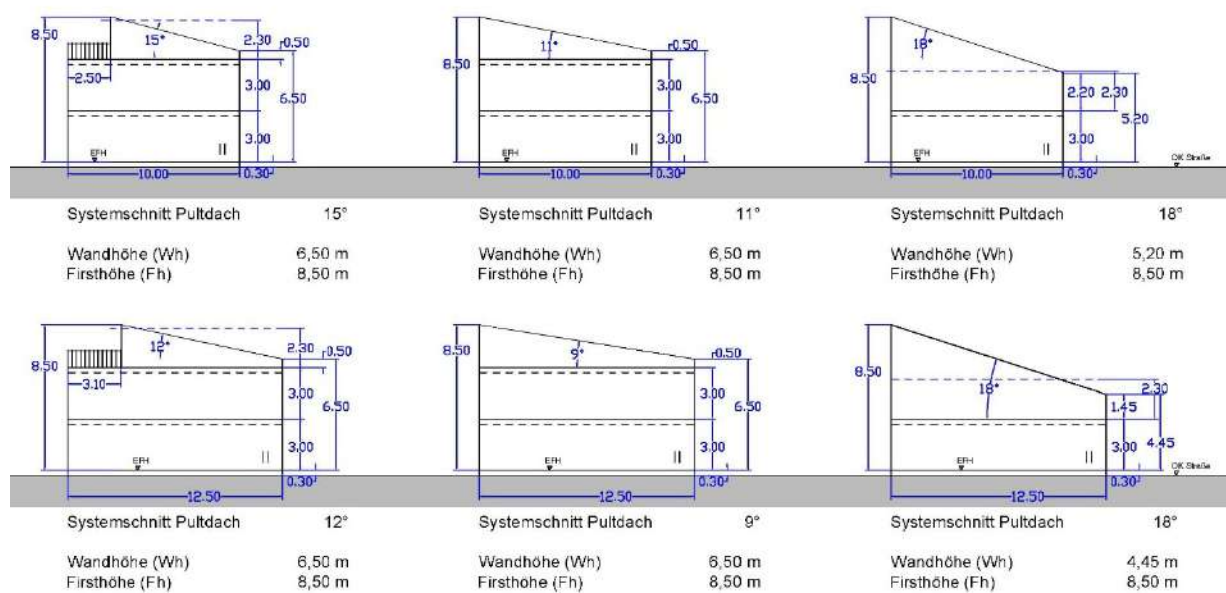
Die folgenden beispielhaft aufgeführten Systemschnitte verdeutlichen die möglichen Gebäudekubaturen bei einer Gebäudehöhe (GH) von 8,50 m.



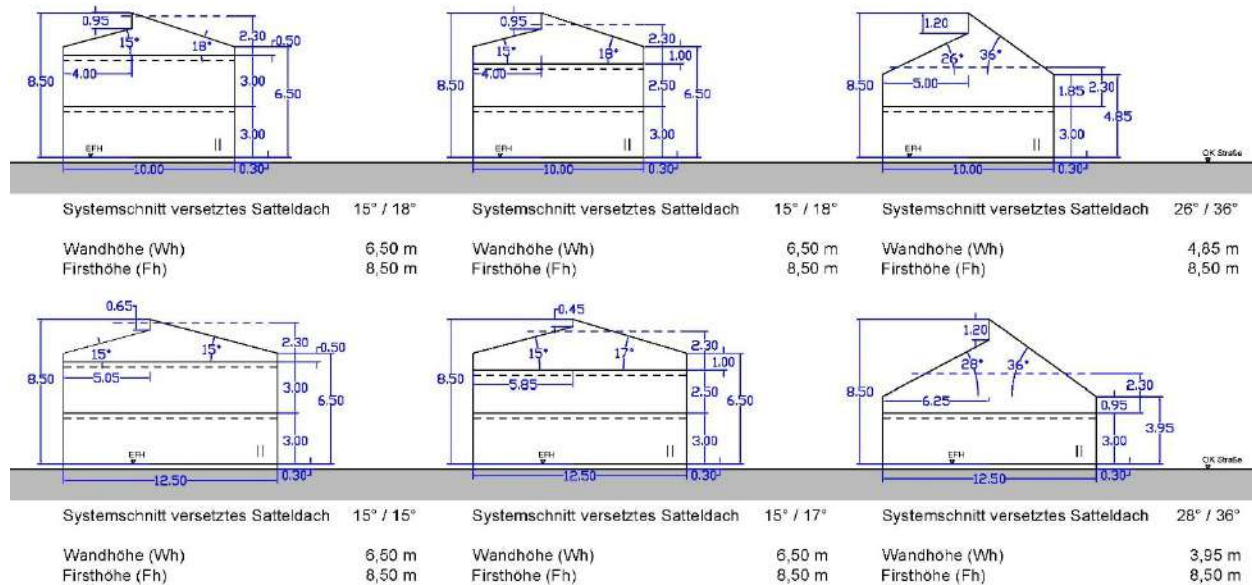
**Abb. 1: Systemschnitte Gebäude mit Satteldach, (GH 8,50 m, DN 15°- 48°), ohne Maßstab**



**Abb. 2: Systemschnitte Gebäude mit Pultdach (GH 8,50 m, DN 8°-18°), ohne Maßstab**



**Abb. 3: Systemschnitte, Gebäude mit versetztem Satteldach (GH 8,50 m, DN 15°-36°), ohne Maßstab**



## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Entsprechend dem erreichten Planungsstand eines Entwurfs sind – in Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – die Ergebnisse ganz oder teilweise in die Planung übernommen, Anregungen zur Kenntnis genommen und durch Hinweise ergänzt. Die Festsetzungen wurden entsprechend konkretisiert.

### 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planzeichen 15.13 gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Parchim, Flur 21, Flurstück 65/ 2 (teilweise). 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 BauNutzungsverordnung (BauNVO),
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grünflächen

### 8.3 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den dargestellten Planungszielen und Nutzungsbausteinen sollen die Baugebiete als Wohngebiete festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch andere verträgliche Nutzungen, allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

#### TF 1.1

allgemein zulässig sind nur die folgenden in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Alle weiteren, im Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen, weil sie mit einem hohen Flächenverbrauch (zusätzli-

che Erschließungs- und Parkflächen) einhergehen können und eine zu erwartende Frequentierung in der Lage ist, eine gebietsunverträgliche Störung hervorzurufen. (siehe TF 1.2)

#### TF 1.2

*nicht zulässig sind die folgenden in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:*

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### TF 1.3

*nicht zulässig sind die folgenden in § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die oben benannten, im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen, oft flächenintensiven Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen auch einer entsprechenden Nutzung in der erforderlichen Größenordnung zugeführt werden können. Verkehrliche und schalltechnische Auswirkungen, die nachbarschaftliche Spannungs- und Konfliktpotenziale bergen können, sollen dadurch ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für Tankstellen und Gartenbaubetriebe stehen in Parchim in ausreichendem Maße besser geeignete Standorte zur Verfügung. Negative Folgen sind durch den Ausschluss nicht zu befürchten.

#### TF 1.4

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

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der angestrebten Nutzung und der Frage, inwieweit ein Handwerksbetrieb zur Versorgung des Gebietes beiträgt ist hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit sorgfältig zu prüfen. Allein Büro-, Lager- und Abstellflächen eines Ein-Mann-Betriebes sind in der Lage Nachbarschaftskonflikte hervor zu rufen.

#### TF 1.5

*zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)*

Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Freie Berufe grenzen sich eindeutig von gewerblichen Tätigkeiten ab und sind nur in untergeordneten Teilen von Gebäuden bzw. innerhalb von Wohnungen zulässig. Das bedeutet, dass in einem Wohnhaus die berufliche Nutzung einen nur geringen Anteil ausmachen darf, um eine städtebaulich unerwünschte Verdrängung der Wohnnutzung zu verhindern, die zur Entfremdung des angestrebten Nutzungszweckes führen kann.

#### TF 1.6

*nicht zulässig sind gemäß § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen).*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)*

**Es wird im Plangebiet eine Dauerhaftigkeit der Nutzung „Wohnen“ angestrebt, die bei einem Nutzungsmix von dauerhaftem Wohnen und zeitweiligem Wohnen zu Erholungszwecken nicht gewährleistet werden kann. Es könnten dringend benötigte Wohnbauflächen dieser Wohnnutzung entzogen werden.**

#### **8.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhen der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe /GH) jeweils als Höchstmaße bestimmt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

##### *TF 2.1*

*Für die WA- Gebiete wird gemäß § 17 i.V.m. § 19 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.*

Gemäß der integrierten Lage und der städtebaulichen Zielsetzungen soll in den Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Die in § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen für die Ausnutzung der Grundstücke werden somit eingehalten.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche soll nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zugelassen werden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu gefährden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt z.B. durch eine zu erwartende sehr hohe Versiegelung zu vermeiden.

##### *TF 2.2*

*Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) definiert. Die maximale GH beträgt 8,50 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden.*

*Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.*

*Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) muss zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebiets ist somit auch künftig maximal eine zweigeschossige Bebauung – einschließlich eventueller Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der LBauO MV erfüllen - zulässig.

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.*

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.*

Da die LBauO MV nur eine Mindesthöhe der baulichen Anlagen vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet insofern noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung von Gebäudehöhe (GH).

Die Festsetzung der maximal Gebäudehöhe im Bebauungsplan orientiert sich an dem Baubestand in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten und zudem an den aktuell im Wohnungsbau üblichen lichten Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 Metern. Für die Einzelhäuser wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. So ist durch die Festsetzung von 8,50 m eine ein bis zweigeschossige Bebauung möglich.

##### *TF 2.3*

*Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Gebäudehöhen (GH) wird die Oberkante der Stra-*

*Benmitte (Fontaneweg bzw. Kastanienallee), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.*

Zusätzlich wird die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,20 bis 0,50 m durch eine textliche Festsetzung geregelt.

Insofern ist für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können.

### **8.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen**

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

#### *TF 3.1*

*Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Satz 1 gilt nicht für:*

- *Kinderspiel- Einrichtungen,*
- *Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,*
- *Einfriedungen,*
- *überdachte und nicht überdachte Garten- Freisitze und Nebengebäude  
(hier: Garten-, Gewächs- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 10 m<sup>2</sup>)*

Die überbaubaren- und damit auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 51 durch Baugrenzen festgelegt. Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit einem Abstand von 3,0 m zu den umgebenden Verkehrsflächen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist der räumliche Teil einer Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb der bauliche Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Gemäß § 49 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück zu errichten, aus diesem Grund sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Plangebiet wurde bei der Festsetzung der Baugrenze im östlichen Teil des WA3 der nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) erforderlicher Abstand von 30 m zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen berücksichtigt. Laut § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes wird durch eine dargestellte Waldabstandslinie in der Planzeichnung dokumentiert. Die Kennzeichnung des Waldabstandes gemäß Landeswaldgesetz M-V erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

In dem Waldschutzstreifen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn waldrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Gemäß § 2 WaldAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden, u. a. für:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine Festsetzung zur Bauweise getroffen. Als zulässige Bauweise wird für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass

- die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und
- die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50,0 m betragen darf.

Diese Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Als zulässige Hausformen werden Einzelhäuser- und Doppelhäuser bestimmt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um kleinteilige Wohnbebauung abzusichern.

### **8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

#### *TF 4.1*

*Im Bebauungsplangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus (Wohngebäude) zulässig.*

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen:

- offene Bauweise und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels „Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilienhäusern“, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus begrenzt.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet.

### **8.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über den bereits vorhandenen Fontaneweg. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB dient hauptsächlich als Fußweg bzw. als Wirtschaftsweg für die Pflege der öffentlichen Grünflächen. Eine Erschließung der privaten Grundstücke (ausgenommen sind evtl. Direktanlieger) ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der zur Erholung dienenden angrenzenden Gärten ist auszuschließen.

### **8.8 Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Zusammenhang mit der Erschließung der Neubaufächen öffentliche Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes und sollen weiterhin Aufenthalts- und Kommunikationsräume schaffen. Außerdem sollen die Grünflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in Folge der Entwicklung der Neubaugebiete beitragen. Diese Festsetzungen basieren zum einen auf den im Umweltbericht (besonderer Teil der Begründung) erarbeiteten Aussagen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sie betreffen private wie öffentliche Grünflächen. Ziel ist es, ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, in dem die Freiflächen durch verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen begrünt und gegliedert werden und eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen die Maßnahmen innerhalb der Grünflächen den Erhalt und die Entwicklung einer Artenvielfalt begünstigt.

### **8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten kann somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Die verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen ein Miteinander von Mensch und Umwelt ermöglichen. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Gestaltung der Vorgärten und der Schutz von Boden betreffen.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Umweltberichtes bzw. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAE) konkretisiert.

#### TF 5.1

*Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ö3 ist aus dem Bestand zu entwickeln. Eine Beräumung der befestigten Flächen und Bekämpfung invasive Neophyten wie Armenische Brombeere Kanadischer Goldrute, Japanischer Staudenknöterich ist zulässig. Ergänzende Strauchpflanzungen mit einheimischen standorttypischen Gehölzen sind zulässig. Eine Mahd der Flächen ist abschnittsweise jährlich zulässig. Abweichend ist in einer Breite bis 1,50 m zu Grundstücken eine regelmäßige Mahd bis zu 5x jährlich zulässig. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der öffentlichen Grünfläche (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist.*

Zur Vermeidung der Verschotterung sind Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen worden. Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima finden folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan. Demnach gilt:

#### TF 5.2

*Die nicht überbaubaren Flächen der überbauten Grundstücke sind in einer Tiefe von 3 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze (Vorgarten) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten benötigt werden.*

*Außer die Zugangs- bzw. Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. „Schottergärten“) sind nicht zulässig.*

Zusätzlich wird über die Festsetzungen Verwendung oder Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen bestimmt. Zielsetzung der Festsetzungen ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf und die Vermeidung zusätzlicher Belastungen im bestehenden Entwässerungssystem. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt aus ökologischen Gründen, zu benennen sind u. a. folgende positive Wirkfaktoren: Anreicherung des Grundwassers, Lebensgrundlage für Pflanzen; klimatische Funktion in Folge der Verdunstung.

*Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.*

Im Bebauungsplan werden weiteren Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie Vorgaben zum Schutz von Boden betreffen.

*Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.*

*Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind mind. 1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.*

*Zur Herstellung der öffentlichen Erschließung dürfen keine privaten Baugrundstücke oder öffentlichen Grünfläche befahren oder als Lager verwendet werden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Bodenschutzbehörde.*

## 8.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Wohngebiet Südstadt wird von einem Netz bestehend aus öffentlichen Wegen und kleineren Grünflächen durchgezogen und mit der Umgebung, dem grünen Siedlungsrand verknüpft. Durch die im Plangebiet vorgesehene Weiterführung eines Weges auf Höhe Heineweg beginnend, über das Vereinsgelände der Kleingartenanlage bis zum Kastanienweg wird diese Vernetzung weiter gestärkt.

Zwischen der Kleingartenanlage und der geplanten Wohnbebauung entlang des Fontaneweges wird eine Nord-Süd orientierten Grünachse geplant. Mit diesem ca.10 m breiten Grünstreifen wird einerseits ein räumlicher Ab-



stand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen des Wohngebietes und der Kleingartenanlage und gleichzeitig ein funktional hochwertiger Frei- und Erholungsraum geschaffen.

Dabei ist vorgesehen, bestehende und erhaltenswerte Grünstrukturen – insbesondere einen Teil der Obstbaumbestände zu berücksichtigen und zu integrieren. Diese öffentliche Grünfläche weitet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes auf. Die hier bestehende topografische Senke, mit Bäumen und Biotopflächen in ihrem Böschungsbereich wird ebenfalls Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes und wertet den neu entstehenden Grün- und Freiraum zusätzlich qualitativ auf. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Biotops.

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann überwiegend nur auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.

Durch folgende Maßnahmen soll im Plangebiet ein hoher Grünanteil erreicht werden: Wertvolle, im Bestand vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten.

Aus stadtgestalterischen, aber auch aus stadtklimatischen Gründen sowie zum Ausgleich der durch die künftige Bebauung zu erwartenden Versiegelungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen und zwar für öffentliche Grünflächen Ö1 und Ö2. Mit dieser Festsetzung werden eindeutige vertikale grüne Raumkanten zu den Wohngebieten und Pufferzonen zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen gebildet. Gleichzeitig tragen die Anpflanzungen zur Eingrünung und Qualifizierung der Siedlungsflächen bei.

#### TF 6

*Im Bereich der Flächen Ö1 und Ö2 für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unter Erhalt vorhandener Obstgehölze und Obststräucher die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von mind. 25 Hochstammobstbäume mit Verankerung (Pflanzen siehe Pflanzliste) in der Qualität STU 10-12 cm mit dem ersten Astansatz bei 1,8 m Höhe über dem Erdboden festgesetzt. Es ist dabei ein durchschnittlicher Abstand von 10,0 m untereinander einzuhalten. Wasserhaltende Zuschlagstoffe und ein Wühlmausschutz, sowie Verbisschutz (Manschetten/Drahthose) sind vorzusehen. Die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen.*

*Die Fläche selber ist aus dem Bestand als naturnahe Blütenwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Dafür sind alle entsiegelten oder beräumten Flächen, bei Anpassung an den Bestand, mit Bienennützenden Arten anzusäen. Mehrjährigen Arten die den Standortbedingungen entsprechen (u.a. Klee, Lupine) sind zu bevorzugen.*

*Die Fläche ist jährlich ab Oktober zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken mit Abfuhr des Mähgutes. Ein Umbruch / Nachsaat, ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern.*

*Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Für den Weg ist, in einer Gesamtbreite von 3m, eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeoberkante zulässig. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der öffentlichen Grünfläche (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen oder die Ablagerung von Biofällen etc.*

Die getroffenen Festsetzungen dienen der inneren Durchgrünung des Quartiers mit dem Zweck der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, der Lokalklimaregulation, dem Filtern der Luft und nicht zuletzt dem Erscheinungsbild des Siedlungskörpers.

#### **Artenempfehlung und Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen**

Für alle Anpflanzungen wird eine Mindestqualität angegeben. Eine Pflanzliste gibt eine Auswahlhilfe für geeigneten standortgerechte Baum- und Staucharten. Die Verwendung von standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

Im Hinblick darauf wird die Pflanzung von folgenden heimischen, standortgerechten Arten empfohlen:



Pflanzenliste

Obstgehölze: *Verbiss schütz und Wühlmausschutz sind vorzusehen*  
 Äpfel: *Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel*  
 Birnen: *Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference*  
 Quitten: *Apfelquitte, Birnenquitte*  
 Pflaumen: *Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge*  
 Kirschen: *Oktavia, Regina*  
*Ergänzungen mit Bienenweidegehölzen wie Esskastanie - Castanea sativa, Honigbaum - Euodia hupehensis sind zulässig.*

**8.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

Eine Festsetzung der Erhaltung von Bäumen erfolgt dort, wo der Erhalt der vorhandenen Begrünung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und unverzichtbar ist – zur Erhaltung des Bereiches um die Wassersenke soll ein bestimmter Bestand an großen Bäumen geschützt werden.

Die Wassersenke, die mittel- bis langfristig einer Renaturierung unterzogen werden soll, wird somit von einem Pufferbereich zur geplanten Wohnbaufläche bzw. zu den angrenzenden Gartenflächen umgeben, die durch die Pflege und Bepflanzung eine Aufenthaltsqualität erhalten soll.

## TF 8

8.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen mit 444 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche Ö3 sind vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität Heister Höhe 150 / 175 cm, norddeutsche Provinzyens zu ersetzen.

8.2 Die öffentliche Grünfläche Ö4 ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zu entwickeln. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Eine Beräumung der Flächen ist zulässig. Eine Mahd der Rasenflächen ist zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

**8.12 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Da die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, muss auf weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 51 zurückgegriffen werden.

Hierzu dient eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 122/11, Flur 15 in der Gemarkung Parchim. Hier wird anteilig auf 1.000 m<sup>2</sup> die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauhecke mit einem Krautsaum von je 4 m festgesetzt. Die Fläche selbst befindet sich im Eigentum der Stadt Parchim.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan in Siedlungs- und Verkehrsbiotope sowie zum Ausgleich der entstehenden Versiegelungen im Plangebiet werden 15.399 Ökopunkte des Ökokontos „Mahd von Waldwiesen“ der Stadt Parchim erworben.

Der weitere Ausgleich erfolgt über ein städtisches Ökokonto „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung“. Dem Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Parchim werden 6.196 Ökopunkten zugeordnet.

Die Abbuchung der Ökokontopunkte muss vor Baubeginn erfolgen. Die Stadt Parchim ist Eigentümerin der Ökokonten.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen obliegt der Stadt Parchim. Die Kosten werden auf die Vorhaben und Grundstücke im Plangebiet gemäß u.g. Verteilungsschlüssel umgelegt. Hierzu werden neben den Herstellungskosten auch die laufenden Pflegekosten herangezogen.

Unter Berücksichtigung dieser planexternen Ausgleichsfläche kann bei schutzgutübergreifender Betrachtung eine vollständige Kompensation erreicht werden, so dass die Stadt Parchim mit Blick auf die Vorschriften zum Eingriffs-Ausgleich den Rückgriff auf die externe Ausgleichsfläche vorliegend für sachgerecht und erforderlich hält.

## 8.13 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

### Lärmpegelbereiche

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Kennzeichnung der auftretenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt. Danach ist der nördliche Bereich des Plangebietes bis zu einer Tiefe von ca. 80 m dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Im LPB III sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Der Lärmpegelbereich III wird im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellt die Situation bei freier Schallausbreitung dar. Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle vollständig abgewandten Gebäudeseite eines Gebäudes von einem verringerten Mittelungspegel von 10 dB (A) ausgegangen werden (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Aufl., § 15, Rn 15.1).

Der südliche Teil des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

### passive Schallschutzmaßnahmen

Um die Immissionswerte der zur Straße nächstgelegenen Wohnstandorte (Lärmpegelbereich III) des Bebauungsplanes zu gewährleisten, sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

Es handelt sich hierbei um

- Vorgaben für eine Grundrissorientierung schutzwürdiger Aufenthaltsräume,
- Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume,

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Form planungsrechtlicher Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und dadurch verbindlich. Hinsichtlich der einzelnen Regelungen wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

TF 7

#### *Passive Schallschutzmaßnahmen*

*Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, im Bereich des ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III, sind geeigneten Grundrissgestaltung der Aufenthaltsräume der lärmabgewandten (Südseite) Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume, Praxisräume etc.) so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Abschnitt Nr. 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden:*

- Aufenthaltsräume von Wohnungen i.a. erf.  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$
- Büroräume und Ähnliches 35 dB(A)

*Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.*

### Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Im Lärmpegelbereich III sind Schlafräume vorzugsweise nach Norden auszurichten, ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Im Rahmen der Festlegung der Lärmpegelbereiche wird eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Durch die Errichtung der Lärmschutzanlage entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze entstehen Pegelminderungen

an einzelnen Gebäuden und Geschossen. Im Bebauungsplan wird daher die Festsetzung aufgenommen, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen.

Passiver Schallschutz soll das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermeiden bzw. verringern. Hierzu werden an die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung zu Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechende Anforderungen gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen für den passiven Schallschutz im Bebauungsplan wird auf die Beschallung durch die Verkehrsgeräusche hingewiesen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

## **9 Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Die Gemeinden können durch Satzungen über die im Abs. 1 des § 86 LBauO M-V aufgeführten Inhalte örtliche Bauvorschriften erlassen. Die baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken.

Durch örtliche Bauvorschriften wird eine gestalterische Ausprägung der Bebauung angestrebt. Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V werden festgesetzt:

Der Bebauungsplan setzt folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V fest:

#### *TF 10.1*

*Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 48°. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind von Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen zulässig.*

*Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis 6° können als begrünte Dächer mit geeigneten Arten (Sedum etc.) ausgeführt werden.*

In diesem Wohngebiet sollen in Ergänzung der in den vergangenen Jahren bereits entstandenen Bebauung im benachbarten Bereiche des Wohngebietes „Südstadt“ der „konventionellen“ regional bisher vorherrschenden Dachgestaltung in den sogenannten Eigenheimgebieten mit Steildächern auch moderne flache oder flach geneigte Dächer zulässig sein.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassen- und Wintergartenüberdachungen.

#### *TF 10.2*

*In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen/ Photovoltaikanlagen mit einer Antireflektionsbeschichtung ausgestattet sind.*

Letztere Festsetzung erfolgt zur Minimierung der Blendwirkungen und somit zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und damit zur Reduzierung von Nachbarschaftskonflikten.

#### *TF 10.3*

*Je Wohnung sind jeweils zwei Stellplätze vorzuhalten wobei Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.*

Nach § 49 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon, auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Notwendige Stellplätze sind diejenigen, deren Zahl, Größe und Beschaffenheit in einer örtlichen Bauvorschrift durch Satzung erlassen wurde. Da die Stadt Parchim derzeit über keine gesonderte Stellplatzsatzung verfügt, ist die Herstellung durch eine örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 51 auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB erlassen worden.

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Es soll gesichert werden, dass Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Ziel ist es, den Ausbau der privaten Verkehrsflächen zu minimieren und den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst zu regeln.

#### TF 10.4

*Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und gehwegseitig 1,20 m – gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Hecken dürfen erst ab 0,50 m hinter der Grundstücksfläche gepflanzt werden*

Um ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Einfriedungen unter Berücksichtigung der Aspekte der Privatheit und der Sicherheit zu garantieren, wird die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes auf 1,20 m begrenzt. Da die öffentlichen Verkehrsflächen von jeglichem privaten Bewuchs freigehalten werden sollen, ist das Anpflanzen von Hecken erst 0,50 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Die Pflanzliste dient als Leitfaden für die Auswahl geeigneter Sträucher.

## 10 Technische Infrastruktur

### Allgemeines

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.

Besonders zu beachten ist, dass die Versorgung der verbleibenden Kleingärten mit Trinkwasser (Leitungen befinden sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen) auch weiterhin gewährleistet werden muss. Dazu werden im weiteren Planverfahren mit den Stadtwerken Parchim und dem Gartenverein detailliertere Abstimmungen erfolgen.

### 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.

### Niederschlagswasser

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Nach Aussage des Baugrundgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“ - ist das gesamte Planungsgebiet wegen der fast durchgängigen Geschiebemergelschicht im Untergrund generell schlecht zur Versickerung geeignet. Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstück ist im einzelnen Fall zu prüfen, ob eine Versickerung in Frage kommt; andernfalls erfolgt die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in das Kanalnetz. Das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der örtlichen Vorflut zugeführt.

Aufgrund der geplanten Grundstücksgröße geht die Gemeinde davon aus, dass auch bei den ungünstigen Bauverhältnissen eine Versickerung möglich ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind von den Eigentümern zu beantragen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte bspw. 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.

#### 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- Fontaneweg erreichbar.

#### Löschwasserversorgung

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

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.

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löszeit 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.

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.

## **11 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bei der Entwicklung klimagerechter Städte kommt dem Städtebau eine besondere Rolle zu. Durch die Festlegung kompakter Siedlungsstrukturen, die Stellung der Gebäude und ihre Orientierung zur Sonne oder die Verschattung im Hochsommer sowie durch die Flächenversiegelung hat der städtebauliche Entwurf einen erheblichen Einfluss auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Da energetisch ungünstige Planungen nachträglich kaum bzw. nur mit hohem Aufwand zu ändern oder rückgängig zu machen sind, ist die Berücksichtigung klimatischer Belange im städtebaulichen Entwurf von besonderer Bedeutung.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1 a (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 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Mit dem Verweis auf das Abwägungsgebot hat der Gesetzgeber den Stellenwert des Klimaschutzes klargestellt: Die Belange von Klima und Energie haben keine „eingebaute Vorfahrt“. In der Abwägung zu berücksichtigen“ bedeutet, dass neben dem Kriterium des Klimaschutzes eine Vielzahl weiterer Belange, die § 1 (6) BauGB nennt, in der Planung zu beachten sind. Diese Belange sind gem. § 1 (7) BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine Gemeinde kann sich aber im Rahmen der Abwägung in Kenntnis der unterschiedlichen Belange für die Bevorzugung z. B. des Klimaschutzes entscheiden und damit andere Belange, z.B. wirtschaftliche, hintenanstellen. Diese Entscheidungen sind rechtlich dann nicht zu beanstanden, solange der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt bleibt.

Ein Bebauungsplan darf nicht „nur“ klimagerecht sein: Er muss zugleich baukulturelle, soziale, wirtschaftliche, ökologische und andere Belange in den Blick nehmen. Die widerstrebenden Interessen, Anforderungen und Vorgaben aus unterschiedlicher Sicht zu integrieren, ist die Kernaufgabe des städtebaulichen Entwurfs. Der Begriff der Integration verweist auf die Notwendigkeit, Planungsprozesse nicht sektoral, sondern ganzheitlich zu gestalten, Wechselwirkungen im Blick zu behalten und den Zusammenhang zu betrachten. Ziel der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplans ist es, in der Gesamtschau die unterschiedlichen Anforderungen umfassend und sachgerecht in den städtebaulichen Entwurf integrieren und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Der **Klimaschutz und die Anpassung** an den Klimawandel gehören mittlerweile zu den wichtigen Themenfeldern des kommunalen Handelns. Das Baugesetzbuch legt zur Konkretisierung der Klimaschutzziele fest, dass Bauleitpläne „dem Klimaschutz und der Klimaanpassung“ Rechnung tragen sollen. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll stärker dem Klimawandel entgegenwirken und die Bodennutzung an den Klimawandel anpassen. Dies ist insbesondere bei der Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen und Baugebieten zu beachten.

Unter Berücksichtigung von Aspekten wie z.B. Wahrung des bodenrechtlichen Bezuges, der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit werden auf Basis des § 9 Abs. 1 BauGB Regelungen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen, u.a. mit dem Ziel eine nachhaltige klimafreundliche Wohngebietsentwicklung zu ermöglichen.

So zeichnet sich ein klimagerechtes bzw. -freundliches Wohngebiet durch folgende Parameter aus:

- geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen zum Erhalt der klimatischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG);
- auf den Klimawandel ausgerichtete Planinhalte.

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die sich in einem Siedlungszusammenhang befindet, der sich bereits im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO darstellt. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Dieser Bebauungsplan bezieht sich auf Flächen, die überwiegend durch die bestehende kleingärtnerische Nutzung und durch die Nebenanlagen und begleitenden Straßen bestimmt werden. Die Flächen unterliegen einer bereits intensiven Gartennutzung als Freizeit- und Erholungsbereich, sodass in keine uneingeschränkten und klimatisch bedeutsamen Flächen eingegriffen wird.

Der Eingriff bezieht sich lediglich auf eine kleinräumige und bisher überwiegend durch Scherrasen und Garten-nutzung geprägte Fläche, so dass dieser nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beiträgt. Der Eingriff wird sich durch die Flächenversiegelung mit baulichen Anlagen darstellen, die jedoch über die kleinräumige Flächenausdehnung und Wirkung nicht hinausgehen wird. Die bauliche Entwicklung wird sich auch nicht auf kleinräumige Luftaustauschprozesse erheblich auswirken, da im Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt wird und Einzelhäuser realisiert werden, die eine riegelartige Bebauung vermeiden.

Die neu hinzukommenden Gebäude sind auf der Grundlage des seit November 2020 aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Stadt Parchim Rechnung getragen.

### **Bauleitplanerische Möglichkeiten zur Realisierung eines klimafreundlichen Konzeptes für die Erweiterung des Wohngebietes „Südstadt“**

Im Folgenden wird dargelegt, welche Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung und in welcher Form im Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ berücksichtigt werden können.

Die bauliche Dichte ist eine wichtige Größe bei der Planung und Gestaltung eines neuen Wohnquartiers, insbesondere die Bebauungsdichte, die über eine Grundflächenzahl (GRZ = bebaute Fläche / Grundfläche) definiert wird. Bestimmt wird die bauliche Dichte außerdem durch Geschossigkeit und Bauvolumen der Gebäude. Aus Sicht des Klimaschutzes wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Je kompakter die Strukturen sind, desto geringer ist die Flächeninanspruchnahme, desto wirtschaftlicher ist die technische Infrastruktur und desto geringer der Heizwärmebedarf der Gebäude. Daraus können sich jedoch Zielkonflikte mit der Klimafolgenanpassung ergeben, denn städtebaulich verdichtete Siedlungsbereiche sind anfälliger für Hitzebelastungen. Um dies zu

vermeiden, wird für das Gebiet „Fontaneweg Ost“ die Bauweise entsprechend der Ortsrandlage und dem städtebaulichen Umfeld gewählt: eine offene Bauweise, die den Bau von Einzel- und Doppelhäusern (ED) zulässt, - also eine Mischung aus einer kompakten und lockeren Bebauung. Die GRZ und damit der Versiegelungsgrad liegt im oberen Bereich: bei 0,4 für die Einzel- und Doppelhausbebauung. Dies entspricht einem flächensparenden Umgang bei der Entwicklung des neuen Baugebiets. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche soll nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zugelassen werden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu gefährden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt z.B. durch eine zu erwartende sehr hohe Versiegelung zu vermeiden.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit maximal eine Versiegelung von ungefähr einem Viertel der Baugrundstücke möglich. Da nur ca. 20 Wohngebäuden errichtet werden sollen, wird der tatsächliche Versiegelungsgrad noch erheblich darunterliegen. Gemäß der Regelung in § 8 Abs.1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Der größte Teil der Baugrundstücke darf somit nicht versiegelt werden und der Mutterboden mit der vorhandenen Grünstruktur bleibt erhalten. Die Regelung des § 8 Abs. 1 LBauO M-V wird konkretisiert und erweitert durch die grünordnerische Festsetzung des Bebauungsplanes.

Die verbleibenden großen Grünflächen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Sie bieten einen Ausgleich für die Wärmeabstrahlung der zukünftig versiegelten Siedlungsfläche. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die klimatischen Funktionen des Plangebietes zu einem wesentlichen Teil erhalten bleiben.

Die gewählte Geschossigkeit für Gebäude orientiert sich stark an das Ortsumfeld und wird durch die max. Anzahl der Geschosse und die max. Gebäudehöhe (GH) definiert: hier sind zwei volle Geschosse als Höchstmaß bei max. 8,50 m der Gebäudehöhe möglich.

Außerdem wird die Flächenversiegelung durch das Festsetzen der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Festlegung der Baufenster mit Hilfe der Baugrenzen im neuen Wohnquartier beschränkt.

Der Abstand der Baufelder im Plangebiet sowie zu bestehenden Gebäuden in den Fontaneweg bewirkt, dass **Verschattungen** von Gebäuden im Plangebiet und damit verbundene Einbußen bei der Sonnenenergienutzung nicht auftreten oder minimiert werden.

Aus Sicht von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung spielt die **Dachgestaltung** eine wichtige Rolle. Das Dach kann zwei wichtige Funktionen übernehmen: Einerseits kann es für die Gewinnung von erneuerbarem Strom oder Wärme über Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden und andererseits kann es als Gründach, Regenwasser zwischenspeichern und damit auch der Klimafolgenanpassung Rechnung tragen. Um Solarenergie bestmöglich nutzen zu können, sollte das Dach bzw. möglichst viele Dächer im Baugebiet idealerweise nach Süden ausgerichtet sein. Dabei sind Abweichungen bis zu ca. 30° möglich. Für Photovoltaikanlagen liegt der optimale Neigungswinkel bei ca. 30°. Bei einer solarthermischen Anlage liegt er bei ca. 45°. Auch auf Flachdächern ist eine Solarenergiegewinnung mittels einer Aufständigung bis zum gewünschten Neigungswinkel möglich. Je flacher ein Dach ist, desto weniger entscheidend ist daher seine Ausrichtung. Für das vorliegende Plangebiet wird eine zulässige Dachneigung von 48 Grad festgelegt, um einen ausreichenden Spielraum für mehr Optionen der Nutzung der Solarenergie an den jeweiligen Baukörpern zu haben. Ebenfalls aus diesem Grund wird von einer Bauvorschrift für die Dachform abgesehen. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen sowie **begrüntem Dächern** ist im Plangebiet ausdrücklich gewünscht und allgemein zulässig. Dies wird unter örtlichen Bauvorschriften festgehalten. Insbesondere Gründächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus, da sie die Luft abkühlen und anfeuchten. Damit dienen sie sowohl dem Hitzeschutz als auch der Wärmedämmung. Sie können einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten und 40-90% des Niederschlags auf den Dachflächen zurückhalten

Im Plangebiet werden alle **Gebäude** gemäß dem Gebäudeenergiegesetz mindestens dem Niedrigenergiehausstandard entsprechen. Die verbleibende Energieversorgung kann zu einem großen Teil mit regenerativen Energien erfolgen. Aufgrund der verhältnismäßig großen Baugrundstücke ist eine ebenerdige Errichtung von Solaranlagen für die Versorgung des jeweiligen Baugrundstücks denkbar. Ebenso ist die Versorgung mit dezentralen regenerativen Energiesystemen möglich. Zur Energieversorgung können auch Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Solche Anlagen können Lärmbelästigungen und Nachbarstörungen hervorrufen. Luftwärmepumpen müssen die Vorgaben des BImSchG und der TA Lärm einhalten.

Ein weiterer klimafreundlicher Aspekt der Planung ist die Regelung der **Regenwasserversickerung**. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, wenn keine wasserrechtlichen, wasserwirtschaftlichen oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften dagegensprechen. Außerdem wirkt sich die Regenwasserversickerung vor Ort positiv auf den lokalen Wasserhaushalt aus und eine Verdunstung kann im Sommer für Abkühlung sorgen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Aufgrund der geplanten Grundstücksgröße geht die Gemeinde davon aus, dass auch bei den ungünstigen Baugrundverhältnissen eine Versickerung möglich ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind von den Eigentümern zu beantragen.

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.

Eine weitere Maßnahme zur Vorsorge vor Starkregenereignissen und zur Vermeidung von Hitzeentwicklung ist eine zwingende Begrünung der Gärten auf den privaten Baugrundstücken im Wohngebiet. Aus dem Grund wird das **Verbot der Anlage von Stein- und Schottergärten sowie Kies- und Splittgärten** als Maßnahme zum Schutz von Boden formuliert (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Gerade in Sommern mit langanhaltender Hitze nehmen z.B. Schottergärten die Hitze tagsüber auf und geben sie nachts an die Umgebung weiter. Es können keine Abkühlungseffekte erzielt werden, wie es durch mit Pflanzen gestalteten Gärten bewirkt werden kann. Pflanzenreiche Gärten tragen durch Verdunstung zu einer Anhebung der Feuchte und Kühlung der Luft bei. Stein- und Schottergärten sowie Kies- und Splittgärten beeinflussen das Siedlungsklima und die Bodenfunktionen im negativen Sinne. Wichtige Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften gehen bei der Anlage von befestigten Gärten ebenso wie die Lebensraumfunktion (Biodiversität) verloren.

Im Bebauungsplan sind **öffentlichen Grünflächen** festgesetzt. Sie dienen aufgrund der klimagünstigen Lage und Ausrichtung insbesondere der Belüftung der Siedlung, der Frischluftentstehung und der Regenwasserversickerung. Die Frischluftentstehung wird insbesondere durch die Begrünung der öffentlichen Grünflächen Ö1 und Ö2 mit Obstgehölzen in Form von Bäumen gefördert. Die Pflanzliste enthält vorwiegend heimische Arten. Eine weitere Grünfläche Ö3 ist als Fläche zum Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die geplanten Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Empfehlungen können bei entsprechender Umsetzung einen Beitrag v.a. zur Verbesserung des Lokalklimas, zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt, zur CO<sup>2</sup>-Reduktion und Reduzierung des Versiegelungsgrades im Siedlungsgebiet leisten.

## 12 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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Parchim am ..... gebilligt.

Stadt Parchim,

.....

Bürgermeister