



Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Parchim
„Angeln und Erholen“
1. Änderung

September 2014

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsanlass, Planungsziel	3
1.2	Verfahren und Rechtsgrundlagen	3
1.3	Planungsrechtliche Situation und Planverfahren	4
1.4	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1	Ursprünglicher Bebauungsplan.....	5
2.2	Geplante Änderungen.....	5
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4	ÄNDERUNG BESTEHENDER PLANUNG	6

Anlage: Ökologische Bilanz

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass, Planungsziel

Die Stadt Parchim verfügt über einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Angeln und Erholen“. Planungsziel des Bebauungsplanes war die Entwicklung einer Angelteichanlage als touristischer Anziehungspunkt für Urlauber und Einwohner. Zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen ist über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert. Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 BauGB setzt einen Bebauungsplan voraus.

Zwischenzeitlich sind die im Bebauungsplan vorgesehene Straße und die Grundstückszufahrten fertiggestellt. Gegenüber dem Wirtschaftshof und dem Alten- und Pflegeheim sind öffentliche Parkplätze in Queraufstellung errichtet worden.

Das Monitoring der Bauleitplanung lässt erkennen, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Errichtung der Planstraße abgewichen wurde. Nordöstlich des Bebauungsplangebietes ist das Alten –und Pflegeheim genehmigt und errichtet worden. Die Erschließung des Pflegeheimes erfolgte entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung über die Planstraße und weiterhin über das Flurstück 122/2 der Flur 15. Hier setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Waldfläche fest. Durch das Änderungsverfahren soll dieser Widerspruch behoben werden. Der Bebauungsplan soll an die veränderte Erschließung angepasst werden.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist ausschließlich die Korrektur der Festsetzungen auf Grundlage der vorliegenden und realisierten Erschließungsplanungen.

1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Angeln und Erholen“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt, weil das dem Bebauungsplan Nr. 37 „Angeln und Erholen“ – 1. Änderung zugrunde liegende Ziel - Ausweisung eines Erholungsgebietes - sowie die damit getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise beibehalten und lediglich ein Teilbereich anders ausgebaute Planstraße an den tatsächlich gebauten Straßenverlauf angeglichen wird.

Des Weiteren ist die Anwendung des § 13 BauGB möglich, weil die in § 13 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB genannten weitergehenden verfahrensrechtlichen Bedingungen erfüllt sind. So wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB) beeinträchtigt werden könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie vom Monitoring nach § 4 c abgesehen wird.

Zur Einleitung des förmlichen Verfahrens hat die Stadt Parchim am 12.12.2012 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Angeln und Erholen“ in einem Teilbereich zu ändern, um die Richtigstellung der Festsetzungen der Verkehrsflächen vorzunehmen.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach

§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Am 07.05.2014 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur öffentlichen Auslegung freigegeben. Die Beteiligung der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 26.05.2014 bis 27.06.2014. Die Beschlüsse wurden ortsüblich im amtlichen Information - und Bekanntmachungsblatt „Uns Pütt“ der Stadt Parchim am 17.05.2014 bekannt gemacht. Am 05.11.2014 wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Träger öffentlicher Belange in der Stadtvertreterversammlung behandelt sowie der Satzungsbeschluss gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am 15.11.2014 öffentlich bekannt gemacht, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten ist.

1.3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 „Angeln und Erholen“. Der Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 04.03.2006 rechtskräftig vor.

Die Stadt Parchim führt die 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durch. Das vereinfachte Verfahren kann nach § 13 Absatz 1 BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und es keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten gibt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Das sind etwa 13 % des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 37 mit einer Größe von ca. 5,28 ha. Er hat damit einen untergeordneten Umfang. Überplant werden die Flurstück 179/4 der Flur 14 und die Flurstücke 122/2, 123/2 und 123/6 (alle teilweise) der Flur 15, Gemarkung Parchim. Von der Planänderung sind Flächen im Eigentum der Stadt Parchim, wie auch der WOBAU Parchim und Flächen im privaten Eigentum betroffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines von einem öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplans angefertigt. Die Kartengrundlage genügt den Anforderungen der Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Die Lage und die Begrenzung des Änderungsbereiches sind aus der Übersichtskarte (s.u.) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Abb. 1 Übersichtskarte



2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Ursprünglicher Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 (s.u. Abb. 2) setzt im Änderungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m bzw. 6,0 m und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sowie eine Waldfläche fest.

Abb. 2 Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan



In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan wird Folgendes zur geplanten Erschließung dargelegt:

„Für die verkehrliche Erschließung des Erholungsgebietes wird ein Anschluss an den Südring, die B 321, geschaffen. Von dort aus führt eine neu herzustellende Erschließungsstraße (Planstraße A) auf der Trasse des vorhandenen unbefestigten Weges „Am Buchholz“ in das Plangebiet. Die Verkehrsfläche ist hier mit 6,00 m festgesetzt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten für angrenzende Grundstücke wurden in die Planzeichnung übernommen.

Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m. Zwischen Verkehrsfläche und angrenzenden Grundstücken sind beidseitig Grünstreifen (Verkehrsgrün) vorgesehen. Seitlich der Fahrbahn sind öffentliche Parkflächen in Queraufstellung in das Verkehrsgrün integriert. In Höhe der Hälterteiche zweigt die Planstraße vom Weg „Am Buchholz“ ab und führt direkt zum zentralen Empfangsbereich. Die Planstraße wird in sparsamer Ausführung mit einer Breite von 5 m hergestellt. An deren Ende befindet sich ein Wendekreis. Ein gesonderter Fuß- und Radweg ist nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche genutzt. ...

Unmittelbar neben dem Eingang zum „Wirtschaftshof“ werden Stellplätze für PKW angelegt. Somit wird der Verkehr im Plangebiet auf ein Minimum reduziert. Die Stellplatzgröße beträgt laut Stadt Parchim B-Plan Nr. 37 „Angeln und Erholung“ 2,50 x 4,50 m. „

2.2 Geplante Änderungen

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorstellungen der Erschließung des Gebietes und der angrenzenden Grundstücke entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen und verkehrlichen Zielstellungen. Die Straße, die Parkplätze und die Zufahrten sind abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt worden.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen an den gebauten Bestand der Planstraße und an die geänderten Grundstückszufahrten angepasst. Hierdurch ergeben sich Änderungen an den Festsetzungen der Verkehrsflächen und den diese umgebenden Grün- und Waldflächen.

Der erste Abschnitt von der Bundesstraße Am Buchholz bis zu der Straßenverengung im Bereich Pflegeheim ist in einer Breite von 15,0 m – **Schnitt A-A** - ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m. Zwischen Verkehrsfläche und angrenzenden Grundstücken sind beidseitig Grünstreifen (Verkehrsgrün) in einer Breite von 1,0 m bzw. 1,75 m vorgesehen. Nördlich der Fahrbahn führt ein gesonderter Fußweg in einer Breite von 1,50 m. Südwestlich der Fahrbahn sind 18 öffentliche Parkflächen in Queraufstellung in das Verkehrsgrün integriert. Die öffentliche Parkplatzfläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung der vorhandenen Grundstückszufahrt im Bereich des Wirtschaftshofes soll durch eine entsprechende **textliche Festsetzung**: „*Gemäß Planeintrag ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ein Einfahrtsbereich mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. In den übrigen Bereichen dürfen Grundstücke nur jeweils eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten. Diese darf nicht breiter als 3,50 m sein*“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Der zweite Abschnitt, in Höhe der Zufahrt zum Pflegeheim und bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze, ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die Planstraße wird in sparsamer Ausführung mit einer Breite von 3,5 m hergestellt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten für angrenzende Grundstücke wurden in die Planzeichnung übernommen.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung der Erschließung kommt es zu geringfügig höherer Beanspruchung von Grund und Boden (Versiegelung durch Verkehrsflächen). In der Anlage zur Begründung wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angepasst.

Weitere negative Auswirkungen sind durch die Planung (z.B. auf Mensch, Umwelt usw.) auszuschließen.

4 ÄNDERUNG BESTEHENDER PLANUNG

Durch die Bebauungsplanänderung wird der betroffene Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 überplant und dessen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung aufgehoben.