

Bebauungsplan Nr. 37 „Angeln und Erholung“

Inhalt

- Allgemeines**
- 1.1. Lage im Raum / Strukturdaten
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Planungsgrundlagen
- 1.4. Bestandteile des Bebauungsplanes
- 1.5. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.6. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

- 2. Einordnung in übergeordnete Planungen**

- 3. Begleitende Gutachten**

- 4. Planungsziel und Absichten**

- 5. Planinhalt**
- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Erschließung
- 5.3 Grünflächen
- 5.4 Waldflächen

- 6. Ökologische Bilanz**
- 6.1. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- 6.2. Geplante Maßnahmen für die Kompensation
- 6.3. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation
- 6.4. Eingriffe in gem. §20 LNatG M-V geschützte Biotope
- 6.5. Eingriffe in Waldflächen

- 7. Ver- und Entsorgung**

- 8. Allgemeine Hinweise**

- 9. Städtebauliche Daten**

1. Allgemeines

1.1. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Kreisstadt Parchim gehört zur Region Westmecklenburg und liegt ca. 40 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Mit Stand 31.12.2002 hat die Stadt Parchim 19.610 Einwohner. Zur Stadt gehören folgende Ortsteile: Dargelütz, Kiekindemark, Neu Klockow, Neuhoof und Slate.

Zwei Bundesstraßen führen durch das Stadtgebiet - die B 191 Celle - Ludwigslust - Plau und die B 321 Pritzier - Schwerin - Pritzwalk. Die Stadt ist über drei Anschlussstellen an die südlich das Kreisgebiet querende Autobahn A 24 Hamburg - Berlin angebunden.

Zwei Eisenbahnstrecken (Rehna/Schwerin/Parchim und Hagenow/Ludwigslust/Parchim) führen durch das Stadtgebiet und bieten den Bahnanschluss für den Personen- und Güterverkehr.

Die Stadt liegt an der Elde, damit ist auch der Anschluss an die Müritz-Elde-Wasserstraße gegeben.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertreter der Stadt Parchim haben in ihrer Sitzung vom 19.11.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „Angeln und Erholung“ gefasst.

1.3. Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2141), einschl. aller rechtsverbindlichen Änderungen.
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- d) Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
- e) Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Januar 1998 (GVObI. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das 5. Änderungsgesetz der Kommunalverfassung M-V (5. ÄndG KV M-V) vom 26.02.2004 (GVBl. M-V S.61)

-
- f) Das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) vom 08. Februar 1993.
- g) Die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998.

Kartengrundlagen:

Die Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen der Vermessungsbüros Ahrens und Hiltcher erstellt.

Die Vermessung aus den Jahren 1995/2000 und 2003 im Maßstab 1:500 dient als Plangrundlage. Als Katastergrundlage für den Bebauungsplan dienen die unvermessene Katasterkarten, die in Maßstab 1:1000 verwendet werden.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr.37 –„Angeln und Erholung“ aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichen-
erklärung und
- Teil B Textliche Festsetzungen, als Ergänzung zu den graphischen Festsetzungen
sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt:

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.37 der Stadt Parchim - „Angeln und Erholung“ - ist gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) im Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplanes – zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,28 ha. Überplant werden die Flurstück 179/4 der Flur 14 und die Flurstücke 122/2; 122/6, 122/11(teilweise) und 123/2 der Flur 15, Gemarkung Parchim. Die überplanten Flurstücke befinden sich in Eigentum der Stadt Parchim bzw. des Landkreises Parchim.

1.6 Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Lage und Geländeverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand der bebauten Stadtfläche Parchim im Übergangsbereich der Wiesenlandschaft zur offenen Feldflur. Das Gelände ist nahezu eben, mittlere Höhe ca. 50,00 m über NN. Der südwestliche Rand des Planungsgebietes, an dem sich eine öffentliche Erschließungsstraße befinden wird, liegt ca. 2,00 m über o.g. Höhe.

Nutzung und naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet ist bisher Grünland. Der südliche Randbereich wird vom Wald gebildet, der mit einem ausgeprägten Waldmantel und Saum in das Planungsgebiet hereinragt.

Bodenbeschaffenheit

Bohrungen bis auf 8,00 m Tiefe ergeben einen insgesamt tragfähigen Boden.

Schichten:	Mutterboden	0,2 – 0,6 m
	Fein- und Mittelsande mit Schluffeinlagen	0,2 – 5,0 m
	Geschiebemergel	5,0 – 8,0 m

Wasser:	Schichtenwasser in den oberen Lagen	
	Grundwasser	ab 5,6 m Tiefe unter Terrain.

Kleingewässer:

Das auf dem Gelände vorhandene Kleingewässer ist geschützter Lebensraum gem. §20 Landesnaturschutzgesetz M-V.

Leitungen

Die vorhandene 20-KV – Leitung soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme teilweise verlegt werden. Die Stadt veranlasst weder die Verlegung der 20- KV-Leitung, noch übernimmt sie die Kosten für die Verlegung. Dies ist Angelegenheit des künftigen Investors.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich auch 0,4-KV - Kabel in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Parchim für die Versorgung der angrenzenden Kleingartenanlage. Die vorhandene Leitung soll in weiteren Genehmigungsverfahren (z.B. Bauantrag) vom Bauherrn berücksichtigt werden.

Im Kreuzungsbereich der Straßen Südring / Am Buchholz liegen Trinkwasser- und Gasversorgungsleitungen. Die Anlagen befinden sich im öffentlichen Raum. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden.

Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist in die Planzeichnung eingetragen worden. Geltende Schutzbereiche der Versorgungsträger für unterirdische Leitungen sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auch Versorgungsleitungen und –anlagen der Deutschen Telekom AG. Die Leitungen der Telekom AG verlaufen im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wege.

Diese Versorgungsanlagen werden durch die Planungsabsichten der Stadt nicht beeinträchtigt. Sie sind im Rahmen der Ausführung der Erschließung des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen.

Landesplanerische Vorgaben

- Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) ordnet die Stadt Parchim als Mittelzentrum der Raumkategorie des „besonders strukturschwachen ländlichen Raumes“ zu.
- Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden. Vorrangig sind dabei die innerörtlichen Baulandreserven auszuschöpfen sowie notwendige Ausdehnungen an die bebaute Ortslage vorzunehmen (RROP, S. 52).
- Die wirtschaftliche Entwicklungspotenziale Westmecklenburgs sind zu sichern bzw. besser zu nutzen. Dies betrifft insbesondere *„...die guten natürlichen Bedingungen für Land-, Forstwirtschaft und Fischerei sowie den Tourismus,.....“* (RROP, S. 67).

Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 08.01.2004 vor.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Entscheidung mitgeteilt, dass der Bebauungsplan der Stadt Parchim mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Auszugsweise wird aus der Raumordnerischen Bewertung des Amtes zitiert:

„Mit der Umsetzung der Planung der Angelteiche, die am Südrand des Mittelzentrum Parchims liegen, kann im Fremdenverkehrentwicklungsraum ein Beitrag zur Entwicklung des Tourismus und der Naherholung geleistet werden. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Sondergebiet „Angeln und Erholung“ dargestellt, dem wurde aus raumordnerischer Sicht bereits zugestimmt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächenutzungsplan der Stadt Parchim befindet sich in der Entwurfsphase. Der Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Er steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Parchim nicht entgegen. Vielmehr entspricht er den Zielen und Zwecken sowie den Inhalten der Flächennutzungsplanung und stärkt nachhaltig die Weiterentwicklung der Stadt Parchim als Mittelzentrum.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

3. Begleitende Gutachten

5.1. Hydrogeologisches Gutachten

Die Stadt Parchim hat dieses Gutachten als begleitende Studie zum Bebauungsplan Nr.37 in Auftrag gegeben. Gegenstand dieser Studie ist die Untersuchung der möglichen Auswirkungen der neu entstehenden Wasserflächen auf das angrenzende Barschseemoor und das nähere Umfeld (Wohnbebauung und Kleingartenanlage). Hierbei sollte geklärt werden, ob die geplanten Teiche eine Dichtung (z.B. Folie) erhalten müssen, oder ob ein Bau ohne Dichtung möglich ist.

Das Hydrologische Gutachten weist durch Messungen, Auswertungen vorhandener Daten und Modellrechnungen nach, dass der Bau der Angelteiche ohne Dichtung ohne maßgebliche Änderungen des Grundwasserspiegels möglich ist. Auf dieser Grundlage erfolgte die textliche Festsetzung 2.1.2 im Teil B des Bebauungsplanes. Die Gewässer sollen naturnah und ohne Dichtung hergestellt werden.

Die Schlussfolgerungen des Gutachtens wurden in den Unterlagen zum Grünordnungsplan dargestellt.

4. Planungsziel und Absichten

Die Stadt Parchim beabsichtigt, am Südostrand zwischen den Straßen „Am Buchholz“ und der „Gartenstraße“ eine Angelteichanlage zu einem touristischen Anziehungspunkt für Urlauber und Einwohner zu entwickeln.

Die an das „Buchholz“ angrenzenden Flächen befinden sich im Außenbereich. Baurecht kann für die geplante Nutzung nur über ein Bauleitplanverfahren geschaffen werden. Das Plangebiet eignet sich besonders gut für eine touristische Nutzung, da es sich am Stadtrand in unmittelbarer Nähe des Buchholzes, einer Kleingartenanlage und des Barschseemoors befindet. Die Verträglichkeit dieser Nutzung mit bestehenden angrenzenden Nutzungen ist gegeben.

Das geplante Erholungsgebiet ist sowohl aus dem Umland gut mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Vom Stadtgebiet aus ist es auch für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die Anbindung an den Südring (B 191 und B 321 sowie weiterführende Anbindung an die Autobahn) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Standortes aus der gesamten Region.

Das „Anglerparadies“ stellt eine hervorragende Ergänzung des touristischen Angebots der Stadt und Region dar und erweitert die Palette der Freizeitangebote um Parchim durch eine neue Attraktion. Touristen, Ausflügler und Einheimische bekommen hier die Möglichkeit, sich mit dem Angelsport vertraut zu machen und erste Erfahrungen beim Fischen zu sammeln.

Hiermit ist auch an Parchimer gedacht, die keine weiten Wege zum Angeln auf sich nehmen können oder wollen.

5. Planinhalt

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die *Art der baulichen Nutzung* wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Angeln und Erholung“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Zweckbestimmung ist Voraussetzung für die Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Aus ihr bestimmt sich der Rahmen für die Festsetzung der Art der Nutzung und nachfolgend für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Die Stadt Parchim beabsichtigt mit der Errichtung des Angelteichanlage am südöstlichen Altstadtrand eine touristische Aufwertung und Angebotserweiterung für Angelsportinteressierte. Dies soll zur Attraktivitätserhöhung des Standortes Parchim führen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die zulässigen Nutzungen definiert. Das Sondergebiet „Angeln und Erholung“ soll der Unterbringung der zur Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und der Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes dienen.

Mit dieser Zweckbestimmung des Gebietes soll erreicht werden, dass hier eine Anlage mit einem umfassenden Betreuungs- und Dienstleistungsangebot entstehen kann. Dazu gehören neben Anlagen für gebietsbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Wirtschaftsgebäude, sanitäre Anlagen, Verkaufskiosk etc. auch Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, wie Beherbergungsangebote und eine Gaststätte.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung des Gesamtkonzeptes:

Wasserflächen:

In diesem Sondergebiet ist vorgesehen, insgesamt drei naturnah gestaltete Angelteiche mit eine Fläche von ca. 10.900 m² anzulegen. Hier können Freizeitangler ihrer Leidenschaft frönen. Am Eingang zum Gelände werden zwei Hältereiche (ca. 1000 m²) angelegt. Die hier gehaltenen Fische werden in die Angelteiche umgesetzt und können dort geangelt werden.

Wirtschaftshof:

Im Baufeld 1 – **BF1** - (nördlicher Plangeltungsbereich) ist die Errichtung von Gebäuden zur Unterbringung der Verwaltung (Wirtschaftsgebäude) sowie der sanitären Anlagen vorgesehen. Ferner können hier gastronomische Einrichtungen und ein kleiner Verkaufskiosk entstehen. Das Warenangebot kann Angelutensilien, Waren des täglichen Bedarfs, aber auch Fisch umfassen. Die Gaststätte wird mit einer Außenterrasse versehen und vornehmlich Fischgerichte anbieten. Zusammen mit der benachbarten Stellplatzanlage entsteht hier der zentrale Empfangs- und Kommunikationsbereich des Erholungsgebietes.

Ferienhäuser:

Das Erholungsgebiet wird durch die im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Ferienhäuser komplettiert, die dem zeitweiligen Aufenthalt der Erholungssuchenden dienen. Die hierfür vorgesehene Fläche –**BF2**- gestattet die Errichtung von ca. 6 Ferienhäusern. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Gebäude sollen in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Bewegliche Unterkünfte:

Neben den festen Unterkünften soll weiterhin eine Möglichkeit zum Abstellen von Campingwagen und Caravans geschaffen werden. Hierfür ist am nordwestlichen Rand des Planbereiches ein Stellplatzanlage für ortsveränderliche Ferienmobile vorgesehen. Sie umfasst eine Fläche von 540 m² und gestattet das Aufstellen von ca. 9 Wohnwagen bzw. Wohnmobilen.

Kleinsportanlagen:

Zusätzlich zum Angelsport können im zentralen Empfangsbereich, aber auch in anderen Teilen des Plangebietes Kleinsportanlagen, z.B. für Minigolf, Boccia, Tischtennis sowie Kinderspielplätze zugelassen werden.

Grünflächen:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern Ausgleichsmaßnahmen. Innerhalb des Plangebietes werden dafür ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt und alle Maßnahmen durch textliche Festsetzungen geregelt.

Die im Grünordnungsplan detailliert dargelegten Flächen und Maßnahmen gleichen die Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Sie werden von der Stadt durch den Bebauungsplan vorbereitet und im Rahmen der Baumaßnahmen durch den Antragsteller realisiert.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass max. 1 *Vollgeschoss* entstehen soll. Somit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die umgebende Landschaft optimal einfügt. Durch der Festsetzung der *Grundflächenzahl* 0,4 wird das Ziel angestrebt, ein aufgelockertes, durchgrüntes Baugebiet entstehen zu lassen.

Für den Bau der Angelteiche und für die Förderung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich; die wasserrechtlichen Genehmigungen und ebenso die notwendigen Baugenehmigungen für baulichen Anlagen sind dem Bauleitplanverfahren nachgeordnet.

5.2. Erschließung

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 angrenzender Grundstücke 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. Der Buchholzweg führt nach dem Abzweig der Planstraße A als unbefestigter Wanderweg weiter in die umgebende Landschaft. Er steht den Besuchern und Gästen des Erholungsgebietes für Spaziergänge am Waldrand und in die Wiesenlandschaft zur Verfügung. Die nördlich angrenzende Kleingartenanlage ist über einen Gehweg direkt erreichbar.

Unmittelbar neben dem Eingang zum „Wirtschaftshof“ werden Stellplätze für PKW angelegt. Somit wird der Verkehr im Plangebiet auf ein Minimum reduziert. Die Stellplatzgröße beträgt

2,50 x 4,50 m. Die Ausbildung der Fahr- und Parkflächen soll in wasser- und luftdurchlässigem Ausbau erfolgen.

5.3. Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünflächen im Plangebiet dienen unterschiedlichen Zwecken:

1. Aufwertung des Landschaftsbildes / Stadtbildes
2. Schutz vorhandener Gehölze
3. Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften
4. Aufnahme der Oberflächenentwässerung

Es sind zur Bepflanzung ausschließlich standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Enthalten sind Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

1. Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Plan dargestellte und festgesetzte Großgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen.

Die Grünflächen mit den aufwertenden Maßnahmen gleichen die Eingriffe in den Naturhaushalt aus und tragen in ihrer Summe zu einem lebenswerten Arbeits- und Erholungsumfeld für die zukünftigen Beschäftigten bzw. Touristen bei.

5.4. Waldflächen

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde eine vorhandene Waldfläche mit einer Fläche von ca. 0,65 ha. gemäß §9 Abs. 1 Nr.18 BauGB festgesetzt. Durch die geplanten Vorhaben werden die im Landeswaldgesetz vorgesehenen Abstände zur Waldkante von 50,0 m unterschritten. Das betrifft die festgesetzten Wasserflächen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes. Der Abstand der neu zu errichtenden Wasserflächen zum Wald beträgt hier 20,0 m. Die Einhaltung des vorgeschriebenen Waldabstandes gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) wird zu einer Einschränkung der zur Verfügung stehenden Fläche führen. Um die Frage zu klären, ob eine Unterschreitung des Abstandes der baulichen Anlagen in den betroffenen Bereichen Erfolg haben kann, ist eine entsprechende Anfrage an das Forstamt Friedrichsmoor als untere Forstbehörde gestellt worden.

Die zuständige Forstbehörde erteilte eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 20,0 m.

Für die Errichtung der Erschließungsstraße müssen 207 m² Wald auf der Flurstücke 122/2 tlw. , 122/6 tlw. und 123/2 tlw. der Flur 15 gerodet werden. Die entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung liegt der Stadt vor. Nach §15 Abs.1 LWaldG M-V darf Wald in eine andere Nutzungsart überführt werden.

Für die Inanspruchnahme von 207 m² Waldfläche ist entsprechend §15 LWaldG in Verbindung mit der Walderhaltungsabgabeverordnung eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Erstaufforstung vorgenommen werden. Der als Ausgleich vorgesehene Ersatzaufforstung mit Waldrandgestaltung im Verhältnis 1:3 auf dem Flurstück 122/11 der Flur 15 wurde von der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

6. Ökologische Bilanz

Die ökologische Bilanz erfolgt in zwei Teilschritten. Im ersten Schritt wird das landschaftsplanerische Konzept vorgestellt und begründet, wie mit den vorgesehenen Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe erreicht werden soll. Mit der anschließenden rechnerischen Bilanzierung soll kontrolliert werden, ob die vorgeschlagenen und festgesetzten Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung quantitativ zu kompensieren.

Das landschaftsplanerische Konzept basiert auf der umfangreichen Bewertung der vorhandenen Standorte im Plangebiet. Ziel ist es dabei, die naturschutzfachlich vorgesehene Eingriffsbewältigung mit der Rangfolge „Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz“ räumlich an die Wertkriterien der erfassten Flächen zu knüpfen. Damit soll erreicht werden, dass die besonders hochwertigen Standorte vorwiegend mit dem Mittel der Eingriffsvermeidung und -minimierung gesichert werden, während die Eingriffe auf die geringerwertigen Biotoptypen konzentriert und ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Fall sind vor allem der Biotopkomplex im Nordosten, die Gehölzbestände sowie der Grünlandbereich im Westen besonders hochwertig. Ziel war es daher, diese Flächen möglichst vollständig zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird sich aufgrund der Bebauung erhöhen. Möglichst weitgehend werden bereits versiegelte Flächen und Erschließungswege in der Planung berücksichtigt und als diese weiterhin genutzt.

Mit der Umsetzung dieses landschaftsplanerischen Konzepts können die wertvolleren Bereiche des Plangebiets damit überwiegend erhalten werden. Allerdings kommt es zu umfangreichen Verlusten von Grünland, Saum- und Randbereichen der wertvollen Flächen sowie zu umfangreichen Verlusten an temporären Ruderalflächen, Einzelbäumen und Baumgruppen, die durch die oben genannten Maßnahmen kompensiert werden.

Zur Kontrolle dieser Eingriffsbewertung wurde die rechnerische Bilanz nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN 1999) erarbeitet.

Das Prinzip dieses Verfahrens basiert auf der Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen Bewertung der Biotope vor und nach der Umsetzung der Planung. Jeder Biotopwertestufung ist ein Kompensationserforderniswert zuzuordnen. Funktionen besonderer Bedeutung sind dabei additiv zu berücksichtigen.

Als Grundlage zur Bilanzierung dienen Bestandskartierungen, die in den Sommern 2000 und 2003 durchgeführt wurden.

Das Maß der Beeinträchtigungen wird anhand der Festsetzungen des B-Planes, unter Annahme der maximal nach Baurecht möglichen Ausnutzung des Grundstückes, ermittelt. D. h., es werden auch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen in die Bilanz einbezogen.

Anmerkungen zur Bilanzierung

1. Die Bilanzierung ist ein Instrument zur Ermittlung der Ausgleichsfähigkeit bei Eingriffen im rechtlichen Sinne entsprechend dem § 19 Abs. 2 BNatSchG.
2. Nach § 21 Abs. 2 BNatSchG sind bei Vorhaben mit B-Plänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 18 - 20 BNatSchG nicht anzuwenden. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Eingriffe sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nur dann ausgleichspflichtig, wenn sie nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dementsprechend werden auch nur die ausgleichspflichtigen Eingriffe im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt und bilanziert.
3. Bei der Bewertung der vorhandenen Flächen muss die anthropogene Beeinflussung durch die vorangegangene Nutzung berücksichtigt werden. Diese Nachnutzung bereits baulich genutzter und vorbelasteter Standorte stellt den wichtigsten Punkt für die Eingriffsminimierung solcher Planungsvorhaben dar. Es ist daher in jedem Fall deutlich zu machen, dass die vorgesehene Nachnutzung im Innenbereich der Nutzung von Außenbereichsflächen vorzuziehen ist.
4. Bei der Bewertung der projektierten Flächen (Planung) muss die vollständige Umsetzung der Festsetzungen vorausgesetzt werden. Die anthropogene Beeinflussung wird auch hier berücksichtigt.

6.1. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Bilanzierung erfolgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN 1999).

6.1.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Biotopebeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust):

In einer der ersten Stufe der Bilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN 1999) sind nur die Biotopverluste, die nach der vorgesehenen Planung durch Beseitigung oder Versiegelung entstehen werden, zu berücksichtigen. Es sind demnach die Biotope zu betrachten, die innerhalb des Plangebiets im direkten Baufeld der als Flächen für den Verkehr oder als Sondergebiet (SO) vorgesehenen Bereiche liegen. Im Plangebiet sind hiervon Biotoptypen mit Wertigkeiten von 0 bis 4 betroffen. Damit fallen hierunter auch Biotoptypen mit Funktionen besonderer Bedeutung (Wertstufe >1). Das Kompensationserfordernis wird im unteren Bereich festgelegt, da sich aufgrund der faunistischen und floristischen Erfassungen für die meisten Flächen keine überdurchschnittliche Bedeutung darstellt.

Ein Teil der Flächen wird vollständig versiegelt. Dieses ist nach dem Bilanzierungsverfahren mit einem Aufschlag von 0,5 zu berücksichtigen. Allerdings gilt der Versiegelungszuschlag (VZ) lediglich für die Biotoptypen, die derzeit unversiegelt sind. Die zukünftig unversiegelten Flächen innerhalb der Baufelder lassen sich aufgrund des Charakters dieses Bauleitplanverfahrens nicht flächenscharf abgrenzen. Es wird daher die maximal mögliche Versiegelung zugrundegelegt. Diese liegt bei einer GRZ von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung bei 0,6, wenn diese Überschreitung nicht durch Festsetzung ausgeschlossen wird. Bei Verkehrsflächen beträgt sie 1,0. Dieser Wert ist mit 0,5 für vollversiegelte Flächen zu multiplizieren. Daher erhöht sich das Kompensationserfordernis bei Flächen, die neu versiegelt werden, in der vorliegenden

Bilanzierung um 0,3 oder 0,5 u. a. in Abhängigkeit von der Grundflächenzahl des betreffenden Baufeldes.

Die bereits bestehenden, unmittelbaren Störquellen durch die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die Kleingartenanlagen und Wege, sind mit dem auf 0,75 festgelegten Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FB) für das gesamte Plangebiet berücksichtigt, da alle Biototypen in einem Abstand von weniger als 50 m von diesen Störquellen entfernt liegen.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust:

Von einem Funktionsverlust durch die Beseitigung von Lebensräumen sind im Plangebiet die Teilflächen der Baufelder zu berücksichtigen, die zukünftig nicht versiegelt werden. Aufgrund des Angebotscharakters der Bauleitplanung können diese Flächen nur mit ihrem Mindestumfang bestimmt, nicht aber lokalisiert werden. Diese Flächen sind daher in der Tabelle Biotopbeseitigung mit Totalverlust als prozentualer Anteil der Baufeldflächen über den Versiegelungszuschlag mit bedacht worden. Näheres zur Addition des Versiegelungszuschlags und zur Ermittlung des versiegelten Flächenanteils kann den Erläuterungen zur Tabelle Biotopbeseitigung mit Totalverlust entnommen werden (s. o.).

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung):

Weiterhin sehen die Hinweise zur Eingriffsregelung vor, dass indirekte Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben für bestimmte höherwertige Biotope berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um Biotope der Wertstufe ≥ 2 .

Einbezogen werden hierbei die Auswirkungen auf die nicht überplanten Biotope im Nordosten und Süden des Plangebietes.

Das Kompensationserfordernis wird für alle Flächen im unteren Bereich festgelegt, da sich aufgrund der faunistischen und floristischen Erfassungen keine überdurchschnittliche Bedeutung darstellt.

Zur Ermittlung der indirekten Beeinträchtigungen auf diese Biotope genügt eine Zone in einem Abstand von 50 m von der Grenze der Baufelder. Weiter entfernt ist mit keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen mehr zu rechnen, zumal sich dort keine Biototypen mit der Wertstufe ≥ 2 anschließen. Die Beeinträchtigung in diesen Bereichen geht vor allem von Lärm und Bewegung auf den Wegen im Bereich der geplanten Angelteichanlage aus und hat vorwiegend Auswirkungen auf störungsempfindliche Tierarten. Die Wirkfaktoren (WF) innerhalb dieser Zone werden mit 0,2 relativ niedrig angesetzt, da nur ein geringes Funktionsspektrum der betroffenen Biotope deutlich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus liegen im Bestand u. a. durch zahlreiche Müllablagerungen und Verkehrs und Wegeflächen bereits erhebliche Belastungen vor.

6.1.2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Qualifizierte landschaftliche Freiräume, wie kaum oder unzerschnittene Landschaftsräume, liegen im Plangebiet am Rande der städtischen Bebauung nicht vor.

6.1.3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Im Untersuchungsgebiet werden durch das Vorhaben keine faunistischen Sonderfunktionen betroffen.

6.1.4. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Sonderfunktionen des Landschaftsbildes liegen im Plangebiet am Rande der städtischen Bebauung nicht vor.

Insgesamt kann von einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

6.1.5. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Für den Faktor Boden, Wasser, Klima und Luft liegen keine Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt vor.

6.1.6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Der erforderliche Kompensationsbedarf setzt sich aus den, wie oben erläutert, ermittelten Werten zusammen und umfasst somit ca. **2,5 ha**. Dies stellt ein Flächenäquivalent dar und ist dem Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüberzustellen.

6.2. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Im Plan „Ausgleich“ (Blatt Nr. 3) werden alle geplanten Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des B-Plans festgesetzt werden, aufgeführt.

Die Wertstufen für die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) 1999). Die entsprechenden Kompensationswertzahlen wurden zugeteilt und liegen im unteren Bereich, da im näheren Umfeld der intensiv genutzten Baufelder keine Biotope mit besonders hoher Bedeutung zu schaffen sind. Bei Biotoptypen die bereits im Bestand höhere Wertstufen aufweisen, wird nur die Aufwertung in die Bilanz eingestellt und die Kompensationswertzahl daher entsprechend niedriger angesetzt.

Die Wirkungsfaktoren werden in der Berechnung eingestellt und berücksichtigt. Bei den Maßnahmen innerhalb des Eingriffsgrundstücks ist davon auszugehen, dass diese nicht ihre vollständige Wirkung erzielen. Es bestehen zu viele negative Randeinflüsse wie Lärmimmissionen und Störungen durch Erholungsnutzung etc.. Daher wird für diese Kompensationsmaßnahmen ein Faktor von weniger als 1,0 vergeben. Dagegen erreicht die Maßnahme außerhalb des Gebietes ihre volle Wirkung (Wirkfaktor 1).

6.3. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Der Kompensationsbedarf für Total- und Funktionsverluste durch die Eingriffswirkung der Baufelder und der Erschließung entspricht einem Flächenäquivalent von **16.901 m²**. Dazu kommen mittelbare Beeinträchtigungen höherwertiger Biotopstandorte mit einem Flächenäquivalent von ca. **7.650 m²**. Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationserfordernis, wie im Kap. 5.1.6 aufgeführt, mit einem Flächenäquivalent von etwa **24.551 m²**.

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsgrundstücks weist ein Flächenäquivalent von ca. **3.875 m²** aus. Außerhalb des Eingriffsgrundstücks auf dem Flurstück 122/11 der Flur 15 der Gemarkung Parchim werden **9.500 m²** Ackerfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu Gehölz- und Sukzessionsstandorten entwickelt. Diese Maßnahme weist ein Flächenäquivalent von **20.700 m²** auf. Es ergibt sich

somit insgesamt ein Flächenäquivalent für die Kompensation von rund **24.575 m²**.

Damit kann festgestellt werden, dass der Ausgleich aller durch den B-Plan ausgelöster, ausgleichspflichtiger Eingriffe mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes M-V rechnerisch ausgeglichen werden kann.

Das Flurstück 122/11 ist Eigentum der Stadt Parchim, die Ausgleichsmaßnahmen somit ausführbar.

6.4. Eingriffe in gem. § 20 LNatG M-V geschützte Biotope

Es werden durch das Vorhaben keine nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotop beseitigt.

6.5. Eingriffe in Waldflächen

Durch die Anlage der Zufahrt zum Gelände der Angelteichanlage wird eine Fläche von 207 qm Größe im Randbereich des Waldgebietes Buchholz betroffen. Da es sich um einen artenreichen, naturnahen Waldrandbereich handelt, wird von einem Kompensationsverhältnis von 1:3 ausgegangen. Zur Kompensation des Eingriffs in diesen Waldbestand wird auf dem Flurstück 122/11 der Flur 15 im Anschluss an die betroffene Waldfläche eine Aufforstung mit einer Fläche von 605 qm vorgenommen.

Dieses Flurstück ist in städtischen Besitz. Der Zugriff auf diese Fläche ist somit gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann aus dem Netz der Stadtwerke Parchim ausreichend erfolgen. Dafür sind rechtzeitig Anträge einschließlich der Bedarfsmengen und Projektunterlagen an die Stadtwerke Parchim zu stellen.

Trinkwasserversorgung

Die **Wasserversorgung** wird über den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung AZ NW 300 sichergestellt. Der Anschlusspunkt liegt nordwestlich des geplanten Gebietes in der Straße „Am Buchholz“. Die Versorgungsbedingungen sind mit den Stadtwerken Parchim als Betreiber der öffentlichen Wasserversorgung vertraglich zu vereinbaren.

Zur Speisung der Wasserteiche ist die Errichtung der **Wasserpumpen** notwendig. Die Zulässigkeit der Versorgung der Baugebiete dienender Nebenanlagen wird nach § 14 (2) BauNVO geregelt.

Die **Löschwasserversorgung** soll über das öffentliche Wassernetz erfolgen. Die Anordnung der Hydranten hat nach den Hydrantenrichtlinien zu erfolgen. Für die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserhaushalt ist die Genehmigung der Stadtwerke Parchim einzuholen.

Abwasser

Alle anfallenden **Abwässer** sind in das zentrale Abwassernetz der Stadt Parchim einzuleiten. Das Abwasser, getrennt nach Schmutz- und Regenwasser, wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgenommen.

Energieversorgung

Die **Energieversorgung** wird durch die Stadtwerke Parchim gewährleistet. Die Versorgungsspannung beträgt 20 kV. Die Anschlussbedingungen werden mit WEMAG abgestimmt. Eventuell ist die Einordnung einer Trafostation erforderlich.

8. Allgemeine Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten 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.
- Sollten bei den Erdarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen usw.) auftreten, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Landrat als zuständige Behörde zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
- Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Parchim ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Parchim erfolgen kann.
- Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.
- Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

9. Städtebauliche Daten

Größe des Bebauungsplangebietes:	ca. 5,28 ha
davon	
Wasserflächen:	
<i>vorhandene:</i>	ca. 0,03 ha
<i>geplante:</i>	ca. 1,19 ha
Verkehrsfläche:	
<i>Planstraße A:</i>	ca. 0,23 ha
<i>Dammwege:</i>	ca. 0,50 ha
<i>vorh. unbefest. Wege:</i>	ca. 0,15 ha
<i>Verkehrsgrün:</i>	ca. 0,17 ha
überbaubare Fläche:	
<i>Baufeld 1</i>	ca. 0,23 ha
<i>Baufeld 2</i>	ca. 0,14 ha
Grünfläche:	ca. 1,85 ha
Wald:	ca. 0,71 ha

Der Bürgermeister