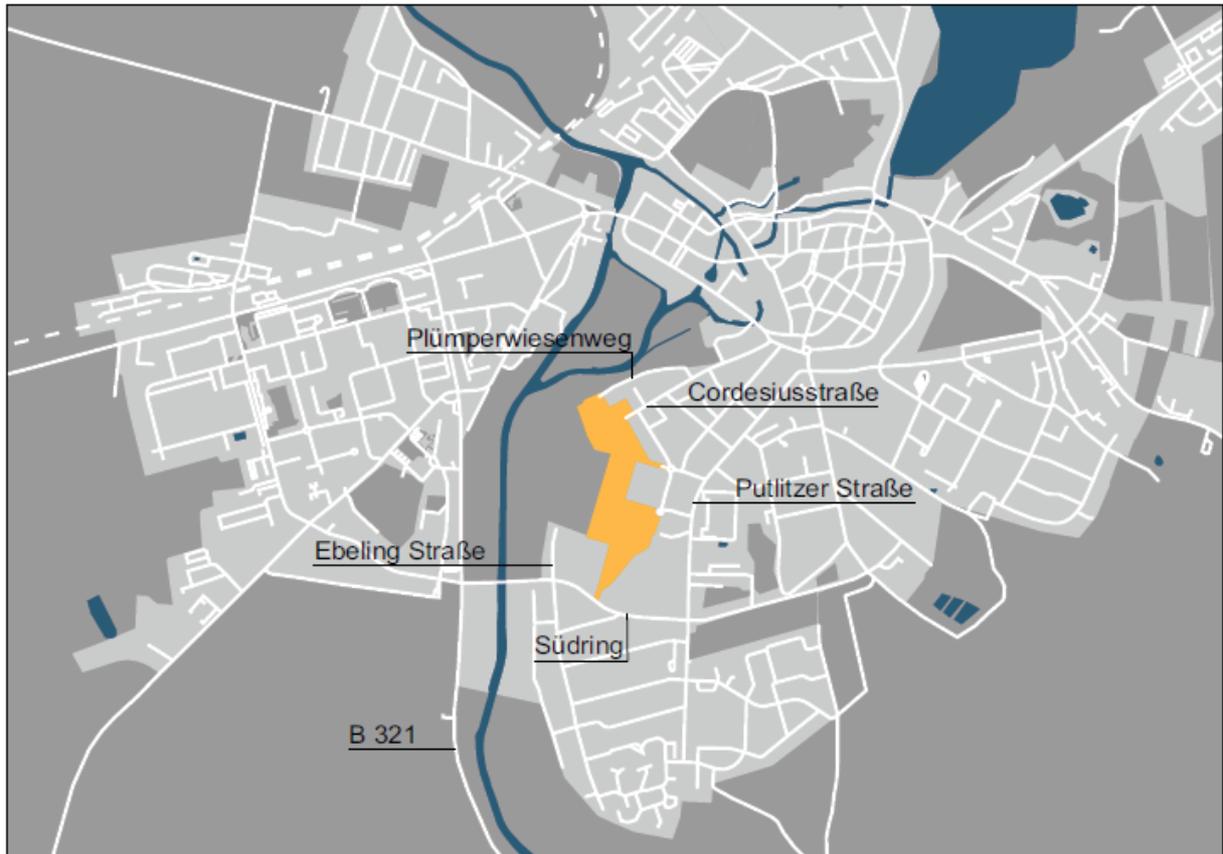


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a BauGB



Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“

der Stadt Parchim
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Februar 2020

Flörke
Bürgermeister

Gemäß § 10a Baugesetzbuches (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

1	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	2
3	VERFAHRENSABLAUF	3
4	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
5	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
6	PLANUNGSAALTERNATIVEN	6

1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Parchim bestand die Notwendigkeit neues Wohnbauland zu erschließen. Bereits im ISEK 2015 ist dieser Bedarf herausgearbeitet worden, das Monitoring der Stadt Parchim geht von einer weiteren Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner aus, was die erhöhte Nachfrage begründet. Im Wohnbaulandentwicklungskonzept 2017 wurde das Potenzial der Brachfläche der Regimentsvorstadt als innerstädtischer integrierter Wohnstandort mit einer besonderen Lagegunst hervorgehoben. Die Bedeutung der zu entwickelnden Fläche wird durch die exponierte Lage zwischen der historischen Altstadt Parchims, der bevölkerungsreichen Weststadt sowie der großflächigen Südstadt hervorgehoben. Die Brachfläche der ehemaligen Regimentsvorstadt hat damit eine wichtige räumliche wie auch funktionelle Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen.

Der Masterplan formulierte die städtebaulichen und freiraumplanerischen Absichten und gab das baulich räumliche und funktionelle Konzept vor, das eine Entwicklung und Ergänzung des innerstädtischen Wohnraumangebotes vorsieht und dabei ein breites Angebot an Baugrundstücken in unterschiedlichen Größen für verschiedenen Gebäudetypen ermöglicht. Daneben stehen Flächen für ergänzende dringend erforderliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindertagesstätte und Sporthalle bereit.

2 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer Stadtbaufläche und ihre städtebauliche Neuordnung im Sinne einer integrierten Standortentwicklung zu schaffen.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Parchim die folgenden Absichten:

- Festigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Parchim als Mittelzentrum, Wohnstandorte und die erforderliche Infrastruktur vorzuhalten und zu entwickeln
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und städtebauliche Neuordnung zur Herstellung von gesunden und sicheren Wohnverhältnissen - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für frei stehende Einfamilienhäuser/ Reihenhäuser/ Stadtvillen zur Deckung der gestiegenen Nachfrage und Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung - § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- Schaffung von erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Sporthalle sowie weitere Einrichtungen der Kinderbetreuung
- im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen untersuchen und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festlegen
- abschließende Klärung der Belange des Umweltschutzes/ Immissionsschutzes, der Abfallwirtschaft sowie der Erschließung
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein für den Standort verträgliches Maß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 9,7 ha.

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes soll auch zukünftig über die Anbindung an die vorhandenen Straßen erfolgen. Von den bestehenden Kreisverkehren im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ausgehend, wurden die Scharnhorststraße und die Dragonerstraße in westliche Richtung weitergeführt. Sie stellen die Haupterschließungselemente der inneren Verkehrserschließung dar und sichern die Erschließung des Schulstandortes, der Nahversorgungs- / Dienstleistungsfläche und der Wohnbebauung. Der Plümperviesenweg und die Cordesiusstraße führen als Wohnsammelstraßen auf die verlängerte Scharnhorststraße. Die Erschließung des Wohngebietes im Süden wird über eine Ringerschließung gewährleistet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein zusätzliches Parkplatzangebot wird im öffentlichen Straßenraum der vorgesehenen Erschließung untergebracht.

Der Schulbusverkehr wird vom Südring aus in das Gebiet geführt. Hier ist ein sicheres Ein- und Aussteigen der Schüler*innen gewährleistet. Zudem werden hier weitere öffentliche Parkplätze entstehen.

3 VERFAHRENSABLAUF

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Parchim in ihrer Sitzung vom 04.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden bestimmt.

Mit Schreiben vom 23.04.2018 wurden die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ vom 30.04.2018 bis zum 18.05.2018 durchgeführt. Die Information zur Auslegung wurde im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt „Uns Pütt“ am 24.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertretung am 13.03.2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde ortsüblich und zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Parchim veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50, mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 10.05.2019 öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden auf der Sitzung der Stadtvertretung am 06.11.2019 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu Änderungen der textlichen Festsetzungen, insbesondere der bauordnungsrechtlichen/ gestalterischen Belange.

Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mit Schreiben vom 20.11.2019 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss wurde auf der Stadtvertreterversammlung am 06.11.2019 gefasst.

4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan Nr. 50 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan systematisch bewertet. Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden von der Stadt Parchim in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt. Diese basieren auf vorhandenen Planungsgrundlagen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg, dem Flächennutzungsplan der Stadt Parchim sowie Informationen aus ergänzend erarbeiteten Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen der Bauleitplanung nicht veranlasst.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden vorhandene Daten des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) des LUNG M-V ausgewertet.

Es wurde eine schalltechnische Prognose erstellt und im Plangebiet eine Kartierung der Biotoptypen sowie der Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Heuschrecken durchgeführt. Für den Artenschutzfachbeitrag, der dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist, wurde für weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotoptypen durchgeführt. Im Artenschutzfachbeitrag wurden entsprechende Vorgaben und Hinweise erarbeitet und in den B-Plan übernommen, wie bei der Planumsetzung artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden sind.

Von dem Bebauungsplan sind die Umweltbelange Schutzobjekte des Naturschutzes nach Naturschutzausführungsgesetz (hier: nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (Sandmagerrasen, Feldgehölze, Feldhecken, Gebüsche, Röhricht), nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume), Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturschutzhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Menschen, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der vorgenannten Schutzgüter betroffen, so dass die tatsächlichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter näher zu betrachten waren.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Zerstörung von Sandmagerrasen, Ruderalflurbiotopen und Biotopen des Siedlungsbereichs, der Rodung von Feldgehölzen, Hecken, Gebüschen, Baumgruppen und Einzelbäumen sowie der Bodenversiegelung voraussichtlich zu überwiegend mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens. In Verbindung mit den Eingriffen in den Boden entstehen zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung und Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die umfangreiche Versiegelung und die Zulässigkeit von Gebäuden bis zu einer Firsthöhe von maximal 12,5 m in den Wohngebieten entstehen darüber hinaus Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bereits eine Vorbelastung durch die umliegend vorhandene Bebauung besteht und es sich bei den unbebauten Flächen im Plangebiet überwiegend um ehemals bebaute, und nach dem Abbruch der Gebäude brachgefallene Flächen handelt. Die Funktionseignung für das Schutzgut Landschaftsbild ist im Bestand gering bis mittel. Es kommt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V vorgenommen, die in der Anlage zum Umweltbericht dokumentiert ist.

Von den europarechtlich geschützten Tierarten können im Plangebiet potenziell die Art Moorfrosch sowie Fledermausarten vorkommen, die über den Brachflächen jagen und vorhandene ältere Gehölze als Tages-, Zwischen- bzw. Sommerquartier nutzen. Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich Amphibien entstehen nicht. Aufgrund des Verlusts potenzieller Fledermausquartiere werden eine Bauzeitenregelung sowie eine CEF-Maßnahme für Fledermäuse erforderlich. Zum Schutz von Vogelarten, die auf den Freiflächen, in bzw. an Gehölzen bzw. deren Krautsaum brüten, vor Verletzung oder Tötung von Individuen bzw. der Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten ist eine Bauzeitenregelung i.V.m. einer ökologischen Baubegleitung für Vögel vorzusehen. Weiterhin wird eine CEF-Maßnahme für Gehölzhöhlenbrüter erforderlich. Ein dauerhaftes Umsetzungshindernis für den Bebauungsplan oder die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Befreiungen ergibt sich aus der Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht.

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von ca. 5,5 ha Fläche vorbereitet, auf der die Versickerung von Niederschlagswasser erheblich eingeschränkt wird. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll wenn möglich auf den Grundstücken versickert werden. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist die Anpflanzung einer Hecke westlich der Fläche für Gemeinbedarf sowie die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus werden zwei Kompensationsmaßnahmen westlich des Plangebietes zugeordnet, in deren Rahmen Magerrasen gepflegt und entwickelt sowie parkartige Grünflächen entwickelt und erhalten werden. Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Kiekindemark zugeordnet. Dort erfolgt eine Umwandlung von Acker zu Magerrasen sowie die Pflanzung einer Feldhecke. Die weitere Kompensation erfolgt über zwei Ökokonten. Beide Ökokonten umfassen den Rückbau von baulichen Anlagen mit anschließender parkartiger Gestaltung bzw. Aufforstung. Als Gestaltungsmaßnahmen sind die

Begrünung von (Teilen der) nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde durch eine zweiwöchige Offenlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Bedenken wurden in dieser Phase der Planung nicht vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung/ Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei Schreiben von Bürgern aus Parchim sowie ein Schreiben der Unabhängigen Bürger für Parchim (UBFP) und des ADFC Landesverband MV OG Parchim ein. Die Stellungnahmen enthielten Anregungen zu den Themen:

- Verkehrserschließung im Gebiet
- fahrradfreundliche Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den WA- Gebieten.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Naturschutzes
- Belange des Immissionsschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Im Ergebnis der Beteiligung konnten der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange ermittelt werden. Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen führten auch dazu, dass ergänzende Fachgutachten erarbeitet und weitergehende Untersuchungen, die Auswirkungen auf die Planung haben könnten, durchgeführt- und zum Bestandteil der Planung wurden.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Immissionsschutzmaßnahmen
- verkehrliche Erschließung (insbes. Fahrradverkehr) und diesbezügliche Auswirkungen
- örtlichen Bauvorschriften
- Leitungstrassen

Zeitgleich mit 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 Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange vorgebracht.

Der Umweltbericht und alle im Verlaufe der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden abwägungsrelevanten Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entsprechend dem Abwägungsbeschluss wurden die Auflagen der Stadtvertretung beachtet und die erforderlichen Änderungen in der Planausfertigung des Bebauungsplans eingearbeitet. Die gestalterischen Fest-

setzungen wurden redaktionell geändert. Die Begründung zum Bebauungsplan vom Februar 2020 wurde im Vergleich zu der Version vom Oktober 2019 entsprechend angepasst.

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

6 PLANUNGSAalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 50 erfolgten eine Untersuchung von ca. 60 Standorten und eine Analyse von ca. 40 Reserveflächen für Wohnbauland über das Wohnbaulandentwicklungskonzept 2017. Die Regimentsvorstadt hat sich in den Vorprüfungen aufgrund der besonderen Lagegunst im Übergangsbereich zwischen der historischen Altstadt Parchims, der bevölkerungsreichen Weststadt und der großflächigen Südstadt sowie der ansprechenden Größe der bebaubaren Flächen als geeignete Potenzialfläche herausgestellt.

Durch die Überplanung ehemals militärisch genutzter Flächen im Stadtgebiet von Parchim werden bislang unbebaute Flächen am Stadtrand geschont. Auch verringert sich der Erschließungsaufwand, vor allem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und die daraus resultierende Flächenversiegelung gegenüber einer Planung am Siedlungsrand. Weiterhin werden im Stadtgebiet soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie Einzelhandelseinrichtungen dringend benötigt. Das Plangebiet weist eine hohe Eignung für die Erreichung der verfolgten städtebaulichen Ziele auf; alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.