

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“

i.V.m.

**der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Parchim**



August 2022

Flörke
Bürgermeister

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "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".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Planungsziel

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

Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ folgt im Wesentlichen der schon im Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“ 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

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Umweltbericht

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zudem ist von einer wahrnehmbaren Veränderung des Ortsrand- bzw. Landschaftsbildes durch die ermöglichten Wohngebäude auszugehen, wobei aber mit der vorgesehenen offenen Bebauung aus überwiegend Einzelhäusern (als Maximum verbindlich festgesetzt) und der Festsetzung von (restriktiven) absoluten Gesamthöhen in Anlehnung an den umgebenden Bestand eine ortsbildgerechte Eingliederung gesichert wird. Diese Vorgaben und

die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier: II als Höchstmaß) stellen die optische Anpassung an die südwestlich vorhandene Wohnbebauung sicher.

Im Umweltbericht wird auch auf die Auswirkungen auf die lokal- bzw. siedlungsklimatische Situation im Falle der Umsetzung der Bebauungsplanung eingegangen. Dort wird ausgeführt, dass die potenziellen siedlungs- bzw. kleinklimatischen Beeinträchtigungen angesichts der vorhandenen Situation (Vegetationsbestand, Topografie, Abflusssituation etc.), der getroffenen Festsetzungen ohne Zweifel als vertretbar und somit als hinnehmbar für die umliegenden Anwesen zu bewerten sind.

Artenschutz

Auf Grundlage einer bewertenden Bestandsaufnahme, die im Rahmen des Faunistischen Bestandserfassung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Beitrag zum Umweltbericht [Gutachterbüro Martin Bauer, 2022] erstellt wurde, wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter untersucht, wobei jeweils die durch die Bebauungsplanung ermöglichten maximal zulässigen Eingriffe zugrunde gelegt wurden.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

Im Umweltbericht wurden zunächst die umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die im Hinblick auf die Umweltbelange planungsrelevanten Vorgaben aufgeführt. Sodann erfolgte zunächst eine (nach Schutzgütern differenzierte) Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete. Außerdem wurden naturschutzfachliche Zielvorstellungen bei Nicht- Durchführung der Planung formuliert, um die sog. „Null-Variante“ im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), auch als Eingriffsbewertungsgrundlage, zu beschreiben. Darauf basierend, wurde -wieder getrennt nach den einzelnen Schutzgütern unter Berücksichtigung potenzieller Wechselwirkungen- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der vorliegenden Planung erstellt.

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um eine ältere Kleingartenanlage. Über die Hälfte der Gärten ist bereits aufgelassen. Die aufgelassenen Parzellen werden von den Arten Landreitgras, Kanadischer Goldrute und Japanischer Staudenknöterich dominiert. Es sind ältere Obstbäume mit einem Durchmesser von maximal 30 cm vorhanden. Es herrschen Hainbuchenhecken und Koniferen-Hecken vor. Einzelne Fichten stehen im Plangebiet. In das Untersuchungsgebiet wird teilweise (artbezogen) der Bereich östlich des Plangebietes mit einbezogen, der ebenfalls als ältere Kleingartenanlage bzw. als Gartenbrache genutzt wird.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Vorhabengebietes.

Am Baumbestand wurden keine Hinweise für eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zur Inanspruchnahme von Winterquartieren der Fledermäuse.

Im Untersuchungsgebiet kommen insgesamt 11 Brutvogelarten im Gehölzbestand vor. Arten der Freiflächen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Im Zuge des Abbruchs der Gartenlauben ist der Bestand im Jahr vor dem Abbruch noch einmal gutachterlich zu bewerten, da zwischenzeitlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingetreten sein können. Für die Brutvogelarten, die mehrjährig denselben Neststandort nutzen (Hausrotschwanz und Bachstelze), ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

Für die Artengruppe der Brutvögel sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme sind die Fällung der Bäume und der Abbruch der Gartenlauben und Nebenglässe im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Im Gebiet kommen Blindschleiche, Waldeidechse und Ringelnatter vor. Alle Arten besitzen im Vorhabenbereich keine Vermehrungshabitate. Das Vorhabengebiet besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher

Habitatbestandteil für diese Arten. Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und im Ergebnis der Kartierung auszuschließen.

Innerhalb des Vorhabengebietes bzw. im näheren Umfeld befinden sich keine Gewässer, die eine Funktion als Laichgewässer besitzen könnten. Im Plangeltungsbereich befindet sich eine künstlich angelegte Senke mit Steilufeln. Diese Senke weist keine submerse Vegetation eines Kleingewässers und keine Vegetation des Ufers auf.

Die ermittelten Umweltbelange wurden in der Planung insoweit frühzeitig berücksichtigt, als umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen festgelegt wurden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung sowie der Ausweisung von Grünflächen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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 m² die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke 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.

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegeben Vermeidungs-, und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Insbesondere sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind, wie im Umweltbericht (und seiner Anlage) ausführlich dargelegt wird – es sei auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Abwägungen zu umweltrelevanten Eingaben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ vom 28.05.2020 wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 10.02.2021 bis 15.03.2021. Die Öffentlichkeit konnte sich während der Auslegungszeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich während dieser Frist schriftlich oder mit Niederschrift zur Planung äußern. Im Rahmen der sind Frist keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2021 gemäß § 4 Abs.1 BauGB von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildeten die Vorentwürfe der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Parchim.

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.

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.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Umweltschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Die Überprüfung und Auswertung der Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Ergebnisse ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Ausfertigung des Planentwurfs dar.

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

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

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

Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplan-verfahren beziehen – beachtet.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 einschließlich der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 24.09.2021 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ortes und der Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, bekannt gemacht worden.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2021 beteiligt, zu Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat der Bebauungsplanes Nr. 51 in Ihrer Sitzung am 27.04.2022 beschlossen. Im Rahmen dessen wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Planungsalternativen

Um die Planungsintentionen und die Zulässigkeit der beabsichtigten Wohnnutzung zu erreichen, gibt es keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen. Das Plangebiet ist verfügbar, erschlossen und integriert. 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.