

**Stadt Parchim**

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8  
für das Gebiet „Illekrietweg“**

Satzungsentwurf August 2018

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanung Beims  
Schwerin



Begründung gem. § 9 (8) BauGB

## Inhalt

<b>1 Einführung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes.....	4
<b>2 Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>4</b>
2.1 Strukturkonzept .....	4
<b>3 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1 Nutzung des Plangebietes .....	6
3.2 Erschließung .....	6
3.3 Umweltbelange .....	6
3.4 Sicherung der städtebaulichen Qualität .....	6
<b>4 Planverfahren</b> .....	<b>6</b>
4.1 Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB .....	7
4.2 Ergebnis .....	8
4.3 Verfahrensschritte .....	8
<b>5 Bestandssituation</b> .....	<b>9</b>
5.1 Strukturen und Nutzungen .....	9
5.2 Natur und Landschaft.....	9
5.3 Erschließung .....	10
5.4 Ver- und Entsorgung .....	10
5.5 Wasser .....	10
5.6 Umweltsituation .....	10
<b>6 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
6.1 Rechtlich zu beachtende Tatbestände .....	11
6.1.1 Ziele der Raumordnung .....	11
6.1.2 Flächennutzungsplan .....	11
6.2 Andere beachtliche Tatbestände .....	12
6.2.1 Denkmalschutz.....	12
6.2.2 Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
6.2.3 Baumschutz .....	14
6.2.4 Artenschutz .....	14
<b>7 Begründung der einzelnen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	14
7.2 Geänderte zeichnerische Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung .....	14
7.3 Maß der baulichen Nutzung .....	15
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen .....	15
7.5 Mindestens- und Höchstmaß der Baugrundstücke .....	16
7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
7.7 Erschließung .....	16
7.8 öffentliche Grünflächen .....	17
7.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	17
7.10 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern .....	18
7.11 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Einwirkungen.....	18
7.12 Technische Ver- und Entsorgung.....	18
7.13 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung .....	19
<b>8 Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>20</b>
8.1 Wasserschutzgebiet.....	20
8.2 Anbauverbotszone und Ortsdurchfahrtsgrenzen .....	20
<b>9 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes .....</b>	<b>21</b>
<b>10 Durchführungsrelevante Hinweise .....</b>	<b>21</b>
<b>11 Flächenbilanz .....</b>	<b>23</b>

## **1 Einführung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.8 „Illekrietweg“ der Stadt Parchim in einem räumlich begrenzten Teilbereich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.8 „Illekrietweg“ der Stadt Parchim liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Fassung vom 08.07.1992 vor.

### **1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungsbebauungsplanes betrifft den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha und stellt sich derzeit als eine brachliegende Fläche des Gartenbaubetriebes Flora dar.

Im Norden grenzt eine unbebaute Wohnbaufläche an, welche im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Illekrietweg“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist. Im Osten befinden sich brachliegende Teilflächen des Gartenbaubetriebes Flora. Südlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Westen grenzen Pachtgärten und Gärten auf Eigenland an.

## **2 Planungsanlass und -erfordernis**

Der seit dem 08.07.1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Illekrietweg“ hat für den Änderungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der nunmehr beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Illekrietweg“ sollen die Planinhalte neu definiert werden. Dies betrifft vorrangig die vorhandene ehemals gewerblich genutzte Bebauung entlang der Meyenburger Straße.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass der Standort für gewerbliche Ansiedlungen nicht besonders attraktiv ist. Nach der Aufgabe der Nutzung der noch vorhandenen Gebäude, die ehemals dem Gartenbaubetrieb „Flora“ dienten, gab es kein Interesse anderer Gewerbebetriebe an einer Nachnutzung.

Die gewerbliche Entwicklung hat sich in Parchim vorrangig im Norden und im Westen der Stadt vollzogen. Hier gibt es eine Vielzahl von Gewerbebetrieben und Neuansiedlungen. Die Stadt Parchim will aufgrund der guten Standortvoraussetzungen Gewerbe und Industrie vorrangig dort weiterentwickeln.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 kann daher eine andere Nutzung vorgesehen werden. Aufgrund der nachhaltigen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau soll das Gebiet daher für ein Wohngebiet vorgesehen werden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht, auf einem ausgewählten Teilbereich der Rückbauflächen nunmehr die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Damit besteht die Chance, das Wohnungsangebot in Parchim zu erweitern und so einen Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Standortes zu leisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die gewünschte kleinteilige Bebauungsstruktur, die sich von der Umgebung absetzt, planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern. Auch die Erschließung der neuen Wohnbaufläche ist zu regeln.

### **2.1 Strukturkonzept**

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (Strukturkonzept) wurde für die brachliegenden Flächen ein Bebauungskonzept für Wohnen entwickelt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern mit einer mittig in das Plangebiet hineinführenden Erschließungsstraße vor. Zur Steigerung der Wohnqualität und zur Sicherung des Landschaftsbildes soll das Wohngebiet angemessen begrünt sein.



**Abb.1: Auszug aus den Strukturkonzept**

Die übergeordnete Haupterschließung ist über neu zu schaffende, von der südlich des Plangebietes gelegenen Meyenburger Straße abzweigende Erschließungsstraße vorgesehen. Darüber hinaus ist zur internen Erschließung eine Ringstraße geplant. Ergänzend sind im geplanten Wohngebiet Fußwege in Richtung des nördlich geplanten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 8) vorgesehen. Die verkehrsberuhigte interne Ringstraße wird als Wohnstraße gestaltet. Durchgangsverkehr ist hier nicht möglich, wodurch sich eine gesteigerte Wohnqualität ergibt.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Darüber hinaus sind sechs öffentlichen Parkplätzen entlang der Ringstraße vorgesehen.

### 3 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der gewerblichen Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Mit der Nachnutzung der innerstädtischen Rückbauflächen zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Grundsätzlich werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Bruchfläche,
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien und Doppelhäusern und geordnete Erschließung des Gebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in enger Zusammenarbeit von Stadtverwaltung.

### **3.1 Nutzung des Plangebietes**

Die Flächen sollen vorrangig zu Wohnzecken mit kleinteiliger Bebauungsstruktur entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob bestimmte nach BauNVO zulässige Nutzungen auszuschließen sind. Zur Absicherung der angestrebten Einfamilien- und Doppelhausbebauung müssen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um andere Bauformen auszuschließen.

### **3.2 Erschließung**

Im Rahmen der Planaufstellung gilt es, über die Erschließung des neu anzulegenden Wohngebietes zu befinden. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bislang über die Meyenburger Straße angebunden. Diese Anbindung soll auch zukünftig beibehalten werden.

Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrserschließung. Lediglich ein Wirtschaftsweg entlang der östlich verlaufenden Grenze des Geltungsbereiches gewährleistet eine Teilerschließung des Areals. Das vorliegende Strukturkonzept empfiehlt, die innergebietsliche Erschließung in Form einer Ringstraße anzulegen. Die neu anzulegenden Verkehrsflächen sind durch den Bebauungsplan festzusetzen.

### **3.3 Umweltbelange**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sollen rechtsverbindlich festgesetzt werden, um die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen.

Entlang der nördlichen und südlichen Randbereiche des Plangebietes soll die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen, um zur Eingrünung des Wohngebiets beizutragen. Zu gleich ist den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen.

### **3.4 Sicherung der städtebaulichen Qualität**

Zur Sicherung der hohen städtebaulichen Qualität des Standortes ist es beabsichtigt, Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. überbaubare Grundstücksfläche, Höhe der Gebäude, Abstand der Bebauung zu Wegen und Straßen, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude) soll ebenfalls zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und eines hohen Wohnwerts beigetragen werden.

## **4 Planverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Illekrietweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung beschlossen.

Voraussetzung für den Gebrauch des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Teilflächen sind derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 "Illekrietweg":

*„Da es sich hier um Flächen innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen... Mit den Zielen einer Innenentwicklung sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung,*

*Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. In Betracht kommen hier insbesondere - innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert ... werden soll.“ (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13a, S. 20, Rd-Nr. 27, S. 25, Rd-Nr. 35).*

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche mit guten Erschließungsvoraussetzungen.

Die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen nördlich der Meyenburger Straße ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um ehemalige Gewerbeflächen, die bis vor einigen Jahren durch stark ruinöse bauliche Anlagen und Brachflächen gekennzeichnet waren und nun einer erneuten baulichen Inanspruchnahme und einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Durch die Planung erfolgt keine Ausweitung des bestehenden Siedlungskörpers in den weiteren Außenbereich.

Die Nutzung der Konversionsflächen zeigt, dass es sich hier zweifelsfrei nicht mehr um einen Freiraum handelt, der einer Überplanung nach § 13a BauGB entzogen ist.

#### **4.1 Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB**

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

#### Zulässige Grundfläche

Im vorliegenden Fall wird nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm eröffnet: Denn bei einer Plangebietsgröße von rund 21.000 qm und bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 6.500 qm. Damit entfällt die Notwendigkeit einer „überschlägigen Prüfung“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB.

#### Kumulierungsregelung

Zu berücksichtigen ist lt. Gesetz jedoch, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen sind.

Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben bei der Berechnung außer Betracht.

Auch die Notwendigkeit einer summarischen Bewertung zulässiger Grundflächen aus mehreren aneinandergrenzenden Bebauungsplänen scheidet allein schon aufgrund der fehlenden Gleichzeitigkeit mehrerer Aufstellungsverfahren bzw. Aufstellungsverfahren vergleichbaren Planungsstandes aus.

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

*Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 2,1 ha und der daraus resultierenden zulässigen (geplanten) Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Somit ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht erforderlich.*

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht vorliegen.

- Das betroffene Gebiet besitzt auch keine Bedeutung bzw. Sensibilität aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten. Genauso ist es durch keinerlei Festlegungen von Schutzgebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz oder Landeswasserrecht betroffen. Es ist auch nicht bekannt, dass hier etwaige Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
- Ebenso liegen im Geltungsbereich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmalensembles oder Bodendenkmäler; der Geltungsbereich ist ebenso wenig als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Europäischen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete).
- Weitere Schutzgebiete und -objekte im Sinne der Anlage 2 zum BauGB (Nr. 2.6.2 bis 2.6.6) wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete sowie sonstige besonders zu schützende Bereiche sind durch den Plan ebenfalls nicht berührt.
- Durch die Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebietes in ein Wohngebiet auf einer Fläche von rd. 21.000 qm werden umweltschützende Pläne / Programme (Landschaftsplan u. ä.) nicht berührt.

#### Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

### **4.2 Ergebnis**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

### **4.3 Verfahrensschritte**

Mit Beschluss- Nr. 170/16 vom 15.03.2016 haben die Stadtvertreter der Stadt Parchim den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Illekrietweg“ gefasst.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur vorliegenden 1. Änderung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Pütt“ am 26.03.2016 ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

Hier wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB



abgesehen. Allerdings erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit in der Zeit vom 02. Mai 2016 bis zum 02. Juni 2016, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.06.2017. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 31.07.2017 die Möglichkeit gegeben frühzeitig Stellung zu nehmen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Anregungen und Hinweisen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

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

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten eingeflossen. Die Hinweise wurden– soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen– beachtet.

- Nach Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Illekrietweg“ wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung nach entsprechender ortsüblicher Bekanntmachung durchgeführt.

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Stadt Parchim die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

## **5 Bestandssituation**

### **5.1 Strukturen und Nutzungen**

Der Änderungsbereich ist ein innerstädtisches, überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet des ehemaligen Gartenbaubetriebes „Flora“ mit heterogener Bebauungsstruktur: es weist keine aktive Nutzung auf.

Auf dieser Fläche befinden sich mehrere gewerbliche Bauten und befestigte Flächen, die sich in einem desolaten Zustand befinden. Der ruinöse Gebäudebestand reicht von Schuppen bzw. Garagen bis zu hin zweigeschossigen Gewerbegebäuden.

Heterogen geprägt ist auch die *Grundstücksituation*: Neben den kleineren Grundstücksparzellen im süd-südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches gibt es im restlichen Teil vergleichsweise große Grundstücke.

### **5.2 Natur und Landschaft**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die weitgehend von versiegelten Flächen geprägt ist.

Die im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages erstellte Bestandskarte stellt die natürlichen Gegebenheiten wie folgt dar.



**Abb. 2: Biototypen „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ – Stand. November 2016**

Quelle: BHF Bendfeldt Herrmann Franke GmbH

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von Laub- und Nadelbäumen in unterschiedlichen Wachstumsstadien. Der Baumbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Bestandskartierung im November 2016 erfasst. Bei der Bestandsaufnahme wurden die Bäume aufgrund ihrer Art, ihrer Vitalität, Stammdurchmesser, Kronenbreite und ggf. vorhandener Schädigungen bewertet.

Darunter befinden sich auch einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Im südlichen Bereich verlaufen Laub- und Nadelbäume (hier: Kirsche, Fichten) parallel der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und schließen diesen an dieser Stelle vollständig ab. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Laubbäume (hier: Ahorn, Birke und Kirsche) als Einzelbäume und Baumgruppen. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung des Gartenbaubetriebes Flora befindet sich auf dem Areal eine freiwachsende Wiese mit eingestreuten Strauch- und Staudenbewuchs.

### 5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die südlich gelegene Meyenburger Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Nordöstlich führt diese ins Stadtzentrum von Parchim, in südöstliche Richtung verläuft sie als Landesstraße L09 weiter.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist um Umfeld (Meyenburger Straße) bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

### 5.5 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### 5.6 Umweltsituation

Die ökologische Bedeutung des Plangebiets hinsichtlich Wasser, Boden, Natur und Landschaft ist nicht übermäßig ausgeprägt.

Das Landschaftsbild ist als Ortsrandlage zu bezeichnen, umgeben von Wohnbebauung, Kleingärten, ein Betriebsgelände einer Gärtnerei und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

## 6 Planerische Rahmenbedingungen

### 6.1 Rechtlich zu beachtende Tatbestände

#### 6.1.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Parchim ist nach dem LEP M-V und dem RREP WM als Mittelzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich gemäß RREP WM zum geringfügigen Teil im Vorranggebiet Trinkwasser, generell im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum.

Grundsätzliches Ziel ist es, die zentralen Orte zu stärken. Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte ausrichten soll. Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden.

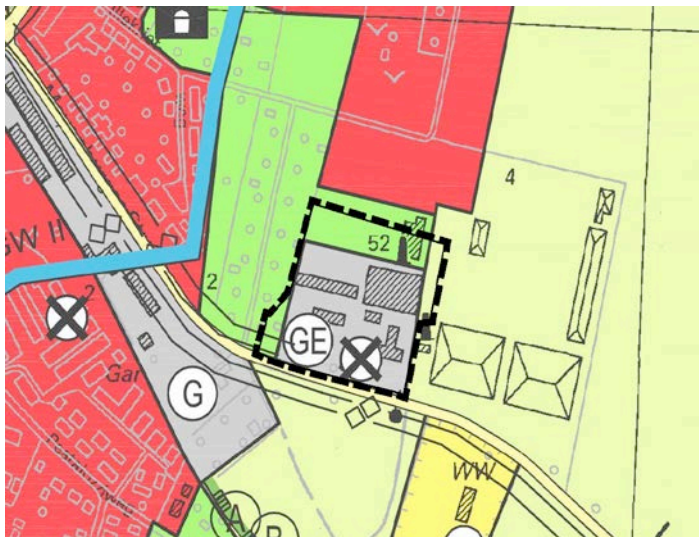
Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 05. April 2016 angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 06. April 2009 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Illekrietweg“ der Stadt Parchim entspricht gemäß 4.1 (3) RREP WM den Erfordernissen der Raumordnung.

#### 6.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Parchim weist für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 gewerbliche Bauflächen und Grünflächen aus. Zusätzlich ist diese Fläche gemäß § 5 (3) 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnte, gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



**Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan****6.2 Andere beachtliche Tatbestände****6.2.1 Denkmalschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).“

**6.2.2 Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen****Verkehrslärm**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten des Landkreises Ludwigslust-Parchim darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm, ausgehend von der Meyenburger Straße, belastet ist. Im Zuge der Bauleitplanung wurde durch die Stadt Parchim eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Prognose liegt seit dem 03.11.2017 mit folgendem Ergebnis vor:

„Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert (OW) der DIN 18005 von 55 dB(A) tags innerhalb der überbaren Grenzen im Bebauungsplangebiet eingehalten wird. Der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts wird weitgehend eingehalten und nur in dem, in Anhang 4.2 gekennzeichneten Bereich (gelbe Darstellung), geringfügig überschritten. Darüber hinaus sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV vollständig tags und nachts eingehalten.

Die überbaubaren Flächen liegen maximal im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Da die Anforderungen des LPB II der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile mit üblicher Bauausführung erfüllt werden, sind keine textlichen Festsetzungen zu den erforderlichen Schalldämm - Maßen der Außenbauteile erforderlich.

Da jedoch die Dämmung eines Fensters nur in geschlossenem Zustand schalltechnisch vollumfänglich wirksam ist, empfehlen wir den durch Verkehrslärm belasteten Bereich mit Beurteilungspegel nachts von mehr als 45 dB(A) (vgl. Anhang 4.2 zur Schalltechnische Untersuchung, gelbe Darstellung) zu kennzeichnen.

Weiterhin ist hier in den Obergeschossen der Gebäude entlang der südlichen Baugrenze, in den Räumen mit Nachtnutzung (Schlaf-, Kinderzimmer) und mit Orientierung zur lärmzugewandten südlichen Seite, der Einbau von Lüftungseinrichtungen festzusetzen.

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

**Gewerbelärm**

In der Stellungnahme des Fachdienstes Bauleitplanung des Landkreises wird auf die mögliche Störung aus dem benachbarten Gewerbegebietes bzw. östlich vorhanden Windpark verwiesen. Für die Beurteilung der Vereinbarkeit der geplante Wohnnutzung ist eine schalltechnische Untersuchung im Auftrag der Stadt Parchim durchgeführt worden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass im direkten Umfeld des Bebauungsplanes liegen keine gewerblichen Nutzungen mit relevantem schalltechnischem Einfluss auf die geplante Wohnnutzung vor.

Neben der Überprüfung der bestehenden Verkehrslärmbelastung wurden seitens der Stadt Parchim auch die potentiellen Belastungen des geplanten Wohngebietes durch den östlich des B-Plangebietes gelegenen **Windpark** betrachtet.

Hier liegt der Stadt Parchim eine gutachterliche Stellungnahme vom 30.06.2017 zu Geräuschemissionen und periodischen Schattenwurf durch benachbarten Windpark vor:

„Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg liegen für den Windpark, östlich von Parchim, aktuell eine Schall-Immissionsprognose (Akustik Bureau Dresden GmbH, 16.07.2015 (ABD 41440-17e-03/15)) und eine Schattenwurfprognose (IGUS Ingenieurgesellschaft Umweltschutz Meß- und Verfahrenstechnik GmbH, 09.01.2015 (084/074/1879/14)) vor. Bezugnehmend auf diese Prognosen werden in den B-Plan folgende Aussagen aufgenommen, um das Gebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einschätzen zu können:

#### Schall:

Östlich des Bebauungsplans Nr. 8 „Illekrietweg“, ca. 1.200 m entfernt, beginnt das Windeignungsgebiet Parchim. Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens von zwei Windenergieanlagen (WEA) in diesem Windeignungsgebiet erfolgte in einer Schall-Immissionsprognose (Akustik Bureau Dresden GmbH, 16.07.2015 (ABD 41440-17e-03/15)) die Ermittlung der Gesamtlärmbelastung (nachts). Die Ermittlung der Gesamtlärmbelastung erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten zwei WEA, der 25 WEA (teilw. vorhanden, teilw. genehmigt, teilw. beantragt), der WEA des Gutes Parchim, der zwei vorhandenen Biogasanlagen am nordöstlichen Stadtrand, des Umspannwerks und der Trafostation bei Neuburg.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsraums der Schall-Immissionsprognose.

Für das B-Plangebiet, mit einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet, gilt laut TA Lärm nachts ein Immissionsrichtwert von 40 dB(A). Laut Schall-Immissionsprognose liegt das B-Plangebiet in einem Bereich, für den eine Gesamtlärmbelastung von >35-40 dB(A) prognostiziert wurden. Die zulässigen Immissionsrichtwerte (nachts) laut TA Lärm werden eingehalten.

#### Schattenwurf:

Östlich des Bebauungsplans Nr. 8 „Illekrietweg“, ca. 1.200 m entfernt, beginnt das Windeignungsgebiet Parchim. Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens von zwei Windenergieanlagen (WEA) in diesem Windeignungsgebiet wurde eine Schattenwurfprognose (IGUS Ingenieurgesellschaft Umweltschutz Meß- und Verfahrenstechnik GmbH, 09.01.2015 (084/074/1879/14)) erstellt.

Die Prognose erfolgte unter Berücksichtigung der 25 teilw. betriebenen, genehmigten, beantragten WEA innerhalb des Windeignungsgebietes.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsgebiets der Prognose.

Aus der Schattenwurfprognose geht hervor, dass das B-Plangebiet deutlich außerhalb des Bereichs mit optischen Einwirkungen durch periodischen Schattenwurf liegt. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.“

#### **Altlasten**

Weiterhin gilt es im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen.

Dabei steht im Fokus insbesondere die Belastung des Bodens durch die in der Vergangenheit ansässiger Gartenbetrieb ausschließen zu können. Zu diesem Zwecke werden gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen durchgeführt. Das entsprechende

Material und die Ergebnisse sind auszuwerten und abzuwägen sowie erforderliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### **6.2.3 Baumschutz**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend dem Planungskonzeptes ist die Fällung zahlreicher Bäume im Geltungsbereich unvermeidlich. Da die betroffenen Bäume z.T. den besonderen Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V unterliegen, ist eine Bilanzierung der geplanten Fällungen und Ersatzpflanzungen erforderlich, obwohl die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgrund der Innenbereichslage nicht anzuwenden ist.

Die Erforderlichkeit der Fällungen im Geltungsbereich ergibt sich daraus, dass das Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Insofern sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V zutreffend.

### **6.2.4 Artenschutz**

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung möglicherweise planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind, ist eine Potenzialabschätzung des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten auf der Grundlage der im UR vorkommenden Biotoptypen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum überplanten Bereich erstellt worden. Der Untersuchungsumfang für die Auswahl der Artengruppen (Fledermäuse und Gebäudebrüter) erfolgte nach fachlichen Gesichtspunkten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderung- sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für bestimmte Arten vermieden werden.

## **7 Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans durch Planzeichen 15.13. gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

### **7.2 Geänderte zeichnerische Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung**

Anstelle der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und öffentliche Grünfläche gemäß § 15 BauGB werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht; Die Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung ist damit zulässig, ergänzende und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sollen ebenfalls zulässig sein. Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe des Plangebiets und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen; des Weiteren entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Einzel- und Doppelhäuser zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Parchim bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ 0,3
- First- und Traufhöhe

Für das allgemeine Wohngebiet wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversiegelung gewährleistet.

Gemäß § 19 (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. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: First- und Traufhöhe) orientiert sich an der umliegenden Bebauungsstruktur. Für die Einzel- und Doppelhäuser wird eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Zusätzlich wird die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 0,4 m durch eine textliche Festsetzung geregelt.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

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

- Baugrenze,
- offene Bauweise,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In der Planzeichnung werden für jedes Teilgebiet des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets Baugrenzen in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird ein Rahmen für die Anordnung der Gebäude geschaffen. Die Festsetzung der Baugrenzen orientieren sich an dem Strukturkonzept.

Bei der Tiefe des Baufensters wird ein Maß von 20,0 m zu Grunde gelegt. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht aus städtebaulicher Sicht nicht.

Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Damit werden zum einen Abstandsflächen definiert und zum anderen soll Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der kleinteiligen Wohnsiedlung genommen werden.

#### Offene Bauweise

Für den Bebauungsplan gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet.

#### Hausformen

Zudem werden als zulässige Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser bestimmt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um kleinteilige Wohnbebauung abzusichern.

Die Festsetzung „Einzelhaus“ in der Planzeichnung (Teil A) genügt zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielstellung nicht, da die Rechtsprechung entschieden hat, dass ein „Einzelhaus“ ein allseits freistehender Baukörper mit einer Länge bis zu 50 m ist, der auf einem ungeteilten Grundstück steht. Nach der Rechtsprechung besteht der Unterschied

zwischen einem Einzelhaus und einem Doppelhaus allein darin, dass ein Doppelhaus durch eine Grundstücksgrenze geteilt sein muss. Das Doppelhaus besteht nach dieser Definition aus zwei Gebäuden, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind und damit zu einer baulichen Anlage zusammenwachsen (*OVG Niedersachsen, 08.12.1995 - 1L 3209/94, BRS 57 Nr. 83 BauR 1996, S. 354, sowie: BVerwG 04.10.1995 - 4 B 68.95, BRS 57, Nr. 95, ). Ein Einzelhaus kann dem gegenüber auch aus einem Mehrfamilienhaus oder einem Reihnhaus bestehen - wenn nur die Gebäudelänge von max. 50 m eingehalten und an keiner Seite an die Grundstücksgrenze herangebaut wird.*

Auch ein Doppelhaus im Sinne der Rechtsprechung kann bei ausreichender Größe wie ein großes Mehrfamilienhaus wirken. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

### **7.5 Mindestens- und Höchstmaß der Baugrundstücke**

Um das stadtgestalterische Ziel – die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im architektonischen Sinne – abzusichern, wird durch die textliche Festsetzung eine Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke festgesetzt.

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke ergibt sich aus der Planungskonzeption, die eine aufgelockerten Bebauung auf kleinstädtisch orientierten Grundstücksgrößen vorsieht. Baugrundstücke müssen demzufolge mindestens 600 qm und dürfen höchstens 1200 qm betragen. Unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,3 wird eine angemessene Bebauung mit Grundflächen zwischen 180 qm und 360 qm inkl. direkt angebauter Terrassen möglich sein

Erst in der Kombination dieser Einzelfestsetzungen kann das stadtgestalterische Ziel der Errichtung von einzelstehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern abgesichert werden.

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

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen:

- offene Bauweise und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels „Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern“, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Gebäude begrenzt. Als Gebäude gelten ein Einzelhaus und eine jede Doppelhaushälfte.

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.

### **7.7 Erschließung**

#### **Straßenverkehrsfläche**

Die Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr ist allein über einen Knotenpunkt mit der Meyenburger Straße (L 09) vorgesehen. Der bestehende Knotenpunkt der Landesstraße im östlichen Teil des Plangebietes wird für die neue Achslage der geplanten Straßenverbindung verändert. Der neu zu schaffende Knotenbereich ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse werden in dem Knotenbereich der Meyenburger Straße Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte) eingetragen.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die innere Straßenerschließung der Wohnsiedlung erfolgt künftig über eine öffentliche



Ringstraßenerschließung, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Durch die Ringstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischprinzip. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurde die Erschließungsstraßen als „Wohnweg“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06“ klassifiziert und konzipiert. Die zu erwartende Verkehrsstärke in diesen Straßen setzt sich vornehmlich aus dem Individual- und Lieferverkehr zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 50 Kfz/h eingeschätzt. Aufgrund der geplanten Verkehrsführung ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr auszuschließen.

Die Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung befahrbarer, beidseitiger Bankettstreifen durchgehend 6,50 m breit. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze und Baumstandorte innerhalb der Planstraße gewährleistet.

#### Fuß- und Radverbindung

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „Illekrietweg“ ist nördlich des Änderungsbereiches eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und auf den Illekrietweg führt. Dieser führt in nordwestlicher Richtung auf die Meyenburger Straße, in nördlicher Richtung auf den Paarscher Weg.

Durch die Festsetzung von zwei, je 3 m breiten Fußwegen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird die Möglichkeit geschaffen, eine Anbindung an das im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Illekrietweg“ geplante Wegenetz zu realisieren, welches die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Wohnsiedlung und Pachtgärten ermöglicht.

#### Stellplätze

Östlich der Planstraße E wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Hier können je nach Ausführung der Erschließungsplanung 6 bis 7 öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung realisiert werden. Dem entsprechend wurden 6 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen, funktionalen und ökologischen Gründen.

### **7.8 öffentliche Grünflächen**

In der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Sie dienen zum einen der Abschirmung des kleinteiligen Wohngebietes von den angrenzenden Nutzungen und zum anderen sollen hier Pflanzungen zum Ausgleich von Baumverlusten und zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes untergebracht werden.

### **7.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Plangebiet wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für Bindungen für Bepflanzungen gem. § 25a BauGB festgesetzt, um neue Bäume und Sträuchern anzupflanzen und weitergehende Grünordnungsmaßnahmen zur Verbesserung und zum langfristigen Erhalt der gewünschten ökologischen Qualitäten durchzuführen:

- Im Rahmen der Umsetzung der Planung bedarf es der Rodung einer Vielzahl von Bäumen, um letztendlich dem städtebaulichen Ziel der Stadt gerecht werden zu können. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets, damit der offenkundigen Baulandnachfrage in der Stadt begegnet werden kann. Dafür erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Gewerbefläche mit guten Erschließungsvoraussetzungen, unter Berücksichtigung der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung. Auf Grund dessen wird die Rodung von Bäumen – abwärgungsgewichtet - für erforderlich erachtet.

- Das Büro BHF Bendfeldr Herrmann Franke LandschaftsArchitekten GmbH, Schwerin, hat im November 2016 eine Bestandsaufnahme des Areals vorgenommen. Das entsprechende Kompensationserfordernis für die Rodung eines gesetzlich geschützten Baumes erfolgt innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Grünflächen im Südwesten und Osten.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan vor, dass im Sinne einer Minimierung und zur Unterstützung des Ortsbildes ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist.

Im Straßenraum sind sechs kleinkronige und sechs großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **7.10 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Städtebauliches Ziel ist es, das Plangebiet durch die bestehenden Gehölzstrukturen in die Umgebung einzubinden. Die Baumreihe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze besteht aus mittelalten bis alten Fichten. Darüber hinaus befinden sich südlich des Zauns, der das Plangebiet abgrenzt, vereinzelt Kirschbäume. Diese sollen zum Erhalt festgesetzt werden, da sie prägend für das Stadtbild sind und auch eine biologische Wertigkeit besitzen.

#### **7.11 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Einwirkungen**

Um den Schutz der geplanten Wohnnutzungen nördlich der Meyenburger Straße vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bereits vorab planungsrechtlich zu sichern, sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg (vgl. Punkt 9) passive Lärmschutzmaßnahmen am südlichen Randbereich des Wohngebietsstandortes erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen. In der Planzeichnung wurden weiterhin die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

#### **7.12 Technische Ver- und Entsorgung**

##### 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.

##### 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 erreichbar.

##### Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter planerischen Gesichtspunkten beachtet. Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks 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 Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschatz). 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. 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.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung neuer Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit ausreichendem Löschwasser ist für das Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Bereich Meyenburger Straße sind es drei Hydranten die für das betreffende B- Plan Gebiet „Illekrietweg“ in Betracht zu ziehen wären.

Das sind die Hydranten Nr.10005, 10006 und 10007. Alle drei Hydranten befinden sich in der Nähe der zukünftigem Zufahrt des geplanten Wohngebiets . Der Hydrant Nr. 10005 befindet sich in Höhe der Meyenburger Straße 15, der Hydrant Nr. 10006 befindet sich in Höhe der Meyenburger Straße 17a und der Hydrant 10007 befindet sich gegenüber des provisorischen Martini Markt Parkplatzes.

Die Parameter der Hydranten:

Nr. 10005 Nennweite 150 Leistung 116m<sup>3</sup> / h bei 1bar

Nr. 10006 Nennweite 150 Leistung 116m<sup>3</sup> / h bei 1bar

Nr. 10007 Nennweite 150 Leistung 108m<sup>3</sup> / h bei 1bar

Alle Angaben beziehen sich auf den Hydrantenplan der Stadtwerke Parchim. Außerdem stehen bei der Feuerwehr Parchim 27000 Liter Löschwasser mobil für Bereiche mit problematischer Löschwasserversorgung bereit. Tanklöschfahrzeug 1 / 3000 Liter Wasser, Tanklöschfahrzeug 2 / 2000 Liter Wasser, Hilfeleistungslöschfahrzeug 2000 Liter Wasser und Großtanklöschfahrzeug 20000 Liter Wasser. Des weiteren werden 500 Meter mobile Schlauchreserve der Größe B für die Wasserversorgung über längere Wegestrecken vorgehalten.

### **7.13 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung**

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassadenoberflächen
- Fassadenfarbanstrich
- Dachgestaltung
- Einfriedung

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Für eine Konkretisierung der zu verwendenden Farbtöne bei Putzfassaden wird der

Hellbezugswert angegeben. Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Reines Weiß oder sehr helle Töne haben Hellbezugswerte von 70 – 100. Der Hellbezugswert für die festgesetzten Farben gelb und braunbeige darf aus gestalterischen Gründen 70 nicht unterschreiten.

Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen zulässig. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, dürfen sie jedoch nur parallel zur Dachfläche angebracht werden.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen**

Bei den nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan handelt es sich um allgemein gültige Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können und dürfen. Sie finden bei Genehmigungen und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten teilweise direktverbindlich, sind jedoch zur Information hier noch einmal aufgeführt.

### **8.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Parchim, Wasserwerk I (WWI), in der Zone III (MV-WSG-2537-02). Zusätzlich liegt die südöstliche Spitze des Geltungsbereiches in einer Trinkwasserschutzzone II (MV-WSG-2537-03).

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die für das Grundwasser zuständige untere Wasserbehörde kann auf Antrag nach § 136 Abs. 3 LWaG Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn sie dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten der TWSZ ist von der Stadt Parchim zu stellen.

Folgende Verbote sind aus wasserrechtlicher Sicht erforderlich. Sie sind Auflagen in der Ausnahmegenehmigung zu berücksichtigen.

- Errichtung und Betrieb von Grundwasserwärmepumpen
- Errichtung und Betrieb von Garten- und Beregnungsbrunnen
- Errichtung und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sowie Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen

Das anfallende häusliche Abwasser ist an das zentrale Abwassernetz anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist örtlich zu versickern (§ 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz in der zurzeit gültigen Fassung). Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Straßen und Wege) ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Erschließungsplanung ist mit mir abzustimmen.

Bei der Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen ist die RiStWag (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten, Ausgabe 2002) einzuhalten.

### **8.2 Anbauverbotszone und Ortsdurchfahrtsgrenzen**

#### Ortsdurchfahrtsgrenze

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die L 09 (Meyenburger Straße). Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist derzeit westlich des Geltungsbereiches festgelegt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen werden durch die zuständige Straßenbaubehörde festgelegt,

nach Anhörung der Gemeinde, der Baugenehmigungsbehörde und der Träger der Straßenbaulast. Nach der Realisierung des Bebauungsplans sollte eine entsprechende Verlegung der Ortsdurchfahrt, der künftigen bebauten Ortslageentsprechend, vorgenommen werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### Anbauverbot

Nach § 31 StrWG M-V dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 09 nicht angelegt werden.

## **9 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes**

Im Ergebnis des Artenschutzfachrechtlichen Fachbeitrages kann die Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen hinsichtlich der im Geltungsbereich nachgewiesenen, nach EU-Recht geschützten Arten durch geeignete Vermeidungs-, CEF- Maßnahmen und die Bauphase begleitende Maßnahmen sowie Beschränkungen gewährleistet werden.

### **CEF-Maßnahme für Fledermäuse und Vögel**

Durch das Vorhaben kommt es durch den Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude zum Verlust potenzieller Tages-, Zwischen- und Sommerquartiere von Fledermäusen. Derartige Habitatverluste können zu einer Beeinträchtigung der Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang führen, die nicht allein durch ein Ausweichen auf nicht durch das Vorhaben beeinträchtigte Lebensräume kompensierbar ist.

Durch das Vorhaben kommt es mit dem Abriss der Gebäude weiterhin nachweislich zum Verlust von einem Brutplatz des Hausrotschwanzes sowie von zehn Brutplätzen der Rauchschwalbe. Darüber hinaus können weitere Gebäude- und Nischenbrüter von dem Abriss der Gebäude betroffen sein (Bachstelze, Blau- und Kohlmeise, Grauschnäpper, Feldsperling, Haussperling)

Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion ist die Errichtung einer Artenschutzwand auf dem Flurstück 17/25, Flur 12, Gemarkung Parchim, geplant, an welcher Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie Ersatzniststätten für Vögel angebracht werden. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeabriss folgenden Brutzeit durchzuführen.

Für im Gebiet nachgewiesene Fledermäuse wurden bereits Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss beauftragt. Daher besteht kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan.

Das Flurstück 17/25, Flur 12, Gemarkung Parchim, befindet sich in einer Entfernung von  $\leq$  230 m zum Geltungsbereich und damit in geringer Entfernung zum Eingriff. Der räumlich funktionale Zusammenhang ist gegeben.

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Besitz der Stadt Parchim und ist von einem teils beschädigten Zaun umgeben.

## **10 Durchführungrelevante Hinweise**

### *Belange der Trinkwassersicherung*

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der Wasserfassungen I und III der Stadt Parchim. Es sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 in der jeweils geltenden Fassung, des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669) und die entsprechenden DIN-Normen, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

Aufgrund der Nähe zum Grundwasser und zu Oberflächengewässern sind schädigende Beeinträchtigungen durch wassergefährdende Stoffe, grundwasserabsenkende Maßnahmen

sowie Schmutzwasserversickerungen bei den vorgesehenen Maßnahmen auszuschließen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

#### *Grundwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und III. Die Schutzzone III umfasst das Einzugsgebiet der Grundwasserfassung und soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen, schützen. In der Zone III ist alles verboten, was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Hierzu gehört das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder auch von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund. Wohnsiedlungen ohne Anschluss an die öffentliche Entwässerung dürfen nicht errichtet werden.

Das Parken, Waschen oder Reparieren von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden und das Vornehmen von Ölwechsel sind nicht erlaubt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnungen verstößt, begeht letztendlich eine Ordnungswidrigkeit.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es ist, auch aufgrund der Zielsetzung zur Errichtung von so genannten Einfamilienhäusern, davon auszugehen, dass das künftige Wohngebiet die Qualität und die Neubildung des Grundwassers nicht negativ beeinträchtigen.

Die Versickerung von nichtmetallischen Dachflächenwasser kann als unbedenklich eingestuft werden, da der Bebauungsplan ausschließlich Dachsteine festlegt. Das Verkehrsflächenwasser ist in das Schmutzwassernetz abzuführen.

#### *Bodenschutz/Altlasten*

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

#### *Kampfmittel*

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.

### *Baugrundbohrungen*

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	rd. 2,1 ha
• Wohngebiet	rd. 1,7 ha
• Verkehrsfläche	rd. 0,2 ha
• Öffentliche Grünfläche	rd. 0,2 ha

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

Stadt Parchim, .....

.....

(Bürgermeister)