

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

Datum: Dezember 2020

Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB

Verfahren: Regelverfahren

## Kurzbeurteilung gem. § 5 (5) BauGB

---

### Inhalt

1	PLANUNGSANLASS- UND ERFORDERNISS .....	3
2	ERFORDERLICHKEIT UND ENTWICKLUNGSGEBOT .....	3
3	VERFAHREN .....	3
4	GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICH / DARSTELLUNG .....	3
5	RECHTSGRUNDLAGEN .....	4
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	4
7	ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES.....	4
7.1	Grenze des Änderungsbereichs .....	4
7.2	Art der Bodennutzung .....	4
8	ERSCHLIEßUNG .....	4
9	AUSWIRKUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	5
9.1	Stadtplanerische Auswirkungen.....	5
9.2	Standortalternativen .....	5
9.3	Bevölkerungsentwicklung.....	5
9.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel.....	5
9.5	Umwelt	5
10	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN .....	5
10.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	5
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	6
10.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	6
10.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	6
10.5	Schlussabwägung.....	6

## 1 PLANUNGSANLASS- UND ERFORDERNISS

Die Stadtvertreter der Stadt Parchim haben in ihrer Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ gefasst. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Mit der Beschlussfassung wurde die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, den Flächennutzungsplan der Stadt Parchim für den betreffenden Bereich zu ändern.

## 2 ERFORDERLICHKEIT UND ENTWICKLUNGSGEBOT

Im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim in der Fassung der 10. Änderung vom 28.02.2020 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ setzt jedoch überwiegend aber allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zur Errichtung eines innenstadtnahen Wohngebiets fest. Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich. Daraus resultieren die Planungsziele des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft ausschließlich die in dieser Begründung beschriebenen Änderungen der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim. Die Änderung beschränkt sich im Wesentlichen darauf, die in der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ durch die Darstellung von Wohnbauflächen zu ersetzen und somit die gegenwärtig verfolgten Nutzungsbestrebungen darzustellen.

Die Änderungsfläche entspricht in etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 Fontaneweg Ost“. Außerhalb der vorliegenden Änderungen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim in der Fassung der 10. Änderung vom 06.12.2010 weiter.

## 3 VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren ist dabei zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan - als vorbereitendem Bauleitplan - und dem Bebauungsplan – als verbindlichem Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Gleichzeitig mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim wird der Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ aufgestellt (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt.

## 4 GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICH / DARSTELLUNG

Der Änderungsbereich wird mit seinen Inhalten den jeweiligen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt. Dabei erfolgt die ausschnittsbezogene Darstellung der Änderungsbereiche mit Kennzeichnung der jeweiligen Änderungsteilbereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000, dem Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus der digitalen topografischen Karte (DTK) im Maßstab M 1: 10.000.

In § 5 Abs. 2 - 4a BauGB sind die möglichen Inhalte des Flächennutzungsplanes gesetzlich geregelt.

## 5 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. IS. 1728)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I.S. 2808) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Ziele der Raumordnung

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 06.07.2020 angezeigt. Eine Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 14.08.2020 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ der Stadt Parchim mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

## 7 ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

### 7.1 Grenze des Änderungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans durch Planzeichen 15.13 gemäß der Planzeichenverordnung abgegrenzt.

Die Grenze des Änderungsbereichs ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Norden und Osten durch die verbleibenden Parzellen der Kleingartenanlage „Hoffmannsruh“
- im Westen durch die Wohnbebauung im Fontaneweg- Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“
- im Süden durch die Kastanienallee und die angrenzenden Waldflächen

Der Änderungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 1,7 ha.

### 7.2 Art der Bodennutzung

Teil der bislang an die Wohnbauflächen angrenzenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ werden im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbauflächen umgewandelt.

### Begründung:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans greift die im Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ vollzogene Abgrenzung von Geltungsbereich auf. Der Änderungsbereich wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## 8 ERSCHLIEßUNG

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Vom öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbus) wird der Bereich durch die Haltestellen in der Putlitzer Straße und am Südring bedient.

Die Grundstücke des neu zu entwickelnden Plangebietes werden über das vorhandene Erschließungssystem der Südstadt erreicht.

## **9 AUSWIRKUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **9.1 Stadtplanerische Auswirkungen**

Mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan soll eine wirtschaftliche tragfähige Nachnutzung der z.T. aufgegebenen Flächen der kleingärtnerischen Nutzung eröffnet werden. Eine Nachnutzung von Brachflächen trägt regelmäßig zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und ist daher städtebaulich zu begrüßen. Im Rahmen der im Jahr 2017 von der Stadt beauftragten Machbarkeitsstudie wurde die angestrebte Wohnnutzung als städtebaulich verträglich und sinnvoll eingestuft.

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 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.

### **9.2 Standortalternativen**

Hier ist anzumerken, dass derzeit keine Fläche mit gleicher oder mit annähernd gleicher Eignung als Bebauungsfläche zur Fortführung des bestehenden Neubaugebietes verfügbar ist. Da die neuen Erschließungsabschnitte jeweils in enger Anbindung an den vorherigen Abschnitt geplant werden, ist derzeit unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung kein anderer Standort besser geeignet.

### **9.3 Bevölkerungsentwicklung**

Mit der Entwicklung des Wohnstandortes kommt es zu einem Anstieg der Einwohnerzahl im Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

### **9.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet grenzt direkt an ein erschlossenes Gebiet an. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Mit der geplanten Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **9.5 Umwelt**

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem nachfolgenden Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, zu entnehmen. Die Grundlage bildete der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 51 "Fontaneweg Ost". Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## **10 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN**

### **10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 10.02.2021 bis zum 15.03.2021 statt.

Die Stadt Parchim führt eine frühzeitige Beteiligung durch öffentliche Auslegung bei der Stadtverwaltung Parchim im Stadthaus, Blutstraße 5, 19370 Parchim. Die Bekanntgabe über Zeitpunkt, Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung bzw. auf der Homepage der Stadtverwaltung der Stadt Parchim.

Durch die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Kurzbegründung konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Hier wurde ausdrücklich die Möglichkeit gegeben sich zu der Planung zu äußern.

### **10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.2021. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum xx.xx.2021 die Möglichkeit gegeben, zur anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, welches den Schwerpunkt in seinen Darstellungen auf den Planinhalten und –zielen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ legte.

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.

### **10.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

- wird fortgeschrieben –

### **10.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- wird fortgeschrieben –

### **10.5 Schlussabwägung**

- wird fortgeschrieben -

Stadt Parchim, .....

.....

(Bürgermeister)