

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

---

**13. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim**  
für den Bereich „Fontaneweg Ost“



August 2022

Gemäß § 6 Absatz 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan (FNP) 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.

Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Der Flächennutzungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

## **Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim ist u. a. der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung für den Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Fontaneweg Ost“. Die Stadtvertreter der Stadt Parchim haben in ihrer Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Fontaneweg Ost“ gefasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim 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 allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zur Errichtung eines innenstadtnahen Wohngebietes 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.

Mit der Beschlussfassung wurde die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, den Flächennutzungsplan der Stadt Parchim für den betreffenden Bereich zu ändern.

## **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Der Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Fontaneweg Ost“, in dessen Rahmen ein Umweltbericht erstellt wurde. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten.

Im Umweltbericht wurden neben einer Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist- Zustandes der Flächen, die Entwicklung bei Nicht- Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung dargestellt.

### Umweltbericht

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, welcher sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 "Fontaneweg Ost" bezieht, wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mithilfe der Umweltprüfung wurden die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Unter Hilfestellung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detailierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt. Im Umweltbericht erfolgte neben der Darstellung der planerischen Rahmenbedingung auf der Basis einer Bestandsaufnahme eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse sowie eine Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans ggf. vorbereitet werden würden.

Im Ergebnis ist zusammenfassend festzuhalten, dass durch die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Flächennutzungsplan die Beeinträchtigung der Eignung der Landschaft als Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere infolge von Flächenverbrauch, Schadstoffbelastung und Verlärmung

vorbereitet werden kann. Bedeutung und Empfindlichkeit der Landschaft werden dabei bestimmt von den natürlichen Standorteigenschaften, dem Struktureichtum und der Nutzungsintensität. Abschließend kann jedoch festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanung vorbereitet werden.

#### Artenschutz

Die Prüfung zu den besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG durchgeführt.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Der Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im April 2021 erfolgten gemäß Eingriffsregelung M-V, Anlage 6 a Kartierungen der vorab genannten Artengruppen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

### **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 vorliegende 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB

Daraufhin wurden die Verfahrensschritte nach den §§ 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmung mit den Nachbargemeinden) und 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuches (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 Frist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2021 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Naturschutzes
- 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 ergänzt. Die Ergebnisse stellen 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 Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

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

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Ort 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.

#### Förmliche 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 parallel mit Schreiben vom 04.10.2021 beteiligt.

#### Abwägungsbeschluss / Abschließender Beschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ihrer Sitzung am 27.04.2022 beschlossen. Im Rahmen dessen wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

#### Genehmigung

Der Bürgermeister reichte die beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes am 13.07.2022 zur Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch beim Landkreis Ludwigslust- Parchim ein. Der Antrag ist am 14.07.2022 bei dem Landkreis eingegangen. Die zuständige Genehmigungsbehörde hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim mit Schreiben vom 05.08.2022 genehmigt.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

## **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 trotz Stadtrandlage 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 Wohnbaulandentwicklungskonzeptes 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.

Parchim,

Flörke

Bürgermeister