

Begründung zur Einbeziehungssatzung
„Schweriner Chaussee II“ der Stadt Parchim



Parchim, Oktober 2025

INHALT**BEGRÜNDUNG**

1. Allgemeines	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2. Räumliche Abgrenzung	3
1.3. Satzungsbestandteile	3
1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen	3
1.5. Voraussetzungen und Verfahren nach dem BauGB	4
2. Übergeordnete Planungen	6
3. Angaben zum Plangebiet	7
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2. Bestand	7
3.3. Schutzgebiete	7
3.4. Erschließung	8
4. Satzungsinhalte	10
4.1. Einbeziehungssatzung	10
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.3. Örtliche Bauvorschriften	12
4.4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5. Immissionschutz	12
6. Umweltbelange	12
6.1. Boden- und Klimaschutz	12
6.2. Naturschutz	12
6.3. Artenschutzrechtliche Belange	13
6.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
7. Auswirkungen der Planung	13
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Parchim erhielt den Antrag zur Überplanung der Flurstücke 96/4 und 97, Flur 53 in der Gemarkung Parchim. Diese Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet und eine Bebauung ist nicht möglich. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für diesen Bereich herzustellen und den bestehenden Siedlungsansatz der Stadt Parchim maßvoll weiter zu entwickeln, ist die Schaffung von Baurecht nach dem BauGB erforderlich. Als Instrument wird eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB herangezogen, welche eine verhältnismäßige Erweiterung des planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) in den Außenbereich zulässt.

Die Parchimer Stadtvertretung fasste den entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 11.06.2025.

1.2. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Parchimer Stadtgebiets und wird dem Stadtgebietsteil 04.01 Nordstadt zugeordnet. Nördlich vom Plangebiet befindet sich eine Freifläche mit nicht-landwirtschaftlicher Nutzung. Nordwestlich am Plangebiet vorbeilaufend befindet sich eine aktive Bahnstrecke. Der Geltungsbereich grenzt östlich und südlich an bestehende (Wohn)Bebauung sowie einem nichtstörenden Gewerbebetrieb (Projektbüro) und befindet sich unmittelbar anschließend an der Bundesstraße Schweriner Chaussee. Im Westen grenzen die Bebauungspläne Nr. 1 „Möderitzer Weg“ und Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche“, welche die Zulässigkeit von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel beinhalten. Dementsprechend befindet sich westlich eine Tankstelle sowie ein Einzelhandelsbetrieb. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4265 m².

1.3. Satzungsbestandteile

Die Einbeziehungssatzung der Stadt Parchim besteht aus:

- Teil A Planzeichnung (Maßstab 1:1000)
- Teil B Satzungstext (Inhaltliche Festsetzungen)
- Verfahrensvermerke
- Berichtigung des Flächennutzungsplans

Diese Begründung mitsamt der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden der Satzung beigelegt.

1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990

(BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

1.5. Voraussetzungen und Verfahren nach dem BauGB

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt Parchim die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Einbeziehungssatzungen dürfen nach dem § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Einbeziehungssatzung erfolgt die parallele Berichtigung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des geringen Umfangs des Plangebiets (auch im Vergleich zur Ortslage) liegt ein Abweichungsrahmen vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung.

Aufgrund der Verfestigung des Innenbereichs auf gegenüberliegender Straßenseite des Plangebiets ist eine Abrundung mithilfe der vorliegenden Satzung städtebaulich gewollt und mithilfe der Berichtigung des Flächennutzungsplans mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Vorgehensweise in Form der Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 06.11.2024 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim bestätigt.



Abbildung 1: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Parchim mit Plangebiet ohne Maßstab (blau umrahmt), Datum: 10.06.2025

Die Einbeziehungsflächen müssen durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt sein. Bei den einzubeziehenden Flächen handelt es sich nicht um klassische Baulücken nach § 34 BauGB, sondern um Arrondierungsflächen im nördlichen Teil des Stadtgebiets. Eine bauliche Entwicklung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Schweriner Chaussee (südlich des Plangebiets) ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mithilfe ergänzender Festsetzungen innerhalb der Satzung wird die künftige Bebauung geregelt. Unter Beachtung des Einfüge-Gebots entsprechend § 34 BauGB ist nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V bedürfen.

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung berührt keine Schutzgebiete. Natura 2000-Gebiete sind weder berührt noch beeinträchtigt. Es bestehen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der übergeordneten Ziele des Naturschutzes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereiches von Störfallanlagen. Es bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung

der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Tatbestände zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind somit gegeben.

Es sind die Verfahrensregeln gemäß § 34 Abs. 6 BauGB anzuwenden. Das Verfahren erfolgt im Sinne des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss durch die Parchimer Stadtvertretung wurde am 11.06.2025 gefasst und durch das Amtsblatt UnsPütt am 11.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Eine Einstellung auf der Internetseite der Stadt Parchim sowie dem Bauleitplanserver M-V erfolgte parallel.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt ebenfalls. Nachfolgende Verfahrensschritte werden im Weiteren durch die folgenden Kapitel ergänzt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Mit Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.07.2025 mit Antwortschreiben vom 22.07.2025 geht die Stadt Parchim davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Parallel zur Erarbeitung der Einbeziehungssatzung erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die Planung wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird als geeignet betrachtet.

3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt das Plangebiet als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dar. Anderweitige planungsrechtliche Grundlagen liegen nicht vor. Es gibt keinen beschlossenen Landschaftsplan (Stand Vorentwurf 2007), welcher als Selbstbindungsinstrument wirken könnte.

Die Flächen werden als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB betrachtet. Die Flurstücke im Plangebiet werden im Wohnbaulandentwicklungskonzept der Stadt Parchim aus dem Jahr 2017 als Wohnbaupotenzialflächen geführt. Dementsprechend liegt die vorliegende Einbeziehungssatzung in Übereinstimmung mit einem bestehendem informellen Planungsinstrument und die Stadt Parchim handelt im Sinne dieses beschlossenen Konzeptes.

3.2. Bestand

Die Flächen wurden im Rahmen einer städtebaulichen Bestandsaufnahme in Bezug auf Ihre Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft. Die Fläche unterliegt aktuell keiner aktiven Nutzung und liegt brach. Seitens des Flächeneigentümers erfolgen lediglich regelmäßige Mäharbeiten.

3.3. Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Das am nächsten gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Sonnenberg bei Parchim“ (DE 2336-301) befindet sich südwestlich von Parchim und ist ca. 4,7 km vom Plangebiet entfernt. Das nächst gelegene Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ (DE 2638-471) befindet sich ca. 4,8 km östlich vom Plangebiet. Aufgrund der Lage sind keinerlei Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete innerhalb des bzw. angrenzend zum Parchimer Stadtgebiet(s). Südlich vom Plangebiet befindet sich in ca. 2,2 km Entfernung das „Buchholz bei Parchim“ (LSG_025). Ca. 450,0 östlich vom Plangebiet befindet sich das LSG „Wockersee und Wockertal“ (LSG_026).

In der Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das am nächsten gelegene NSG „Sonnenberg“ (NSG_045) liegt mit ca. 4,7 km südwestlich vom Plangebiet.

Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

Flächennaturdenkmale (FND)

Ca. 4,2 km westlich vom Plangebiet befindet sich das FND „Böckerried bei Neuklockow“ (fnd pch 19) und ca. 4,9 km östlich des Plangebiets das FND „Löddisee (oder Pichersee) bei Paarsch“ (fnd pch 23). Aufgrund der Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Geschützte Biotope

Innerhalb der Einbeziehungssatzung befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Schutzobjekte

Innerhalb des Satzungsgebiets befinden sich 5 Einzelbäume, die z.T. gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Der Ältere Einzelbaum (BBA, Birne, rot markiert) untersteht als Obstbaum nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

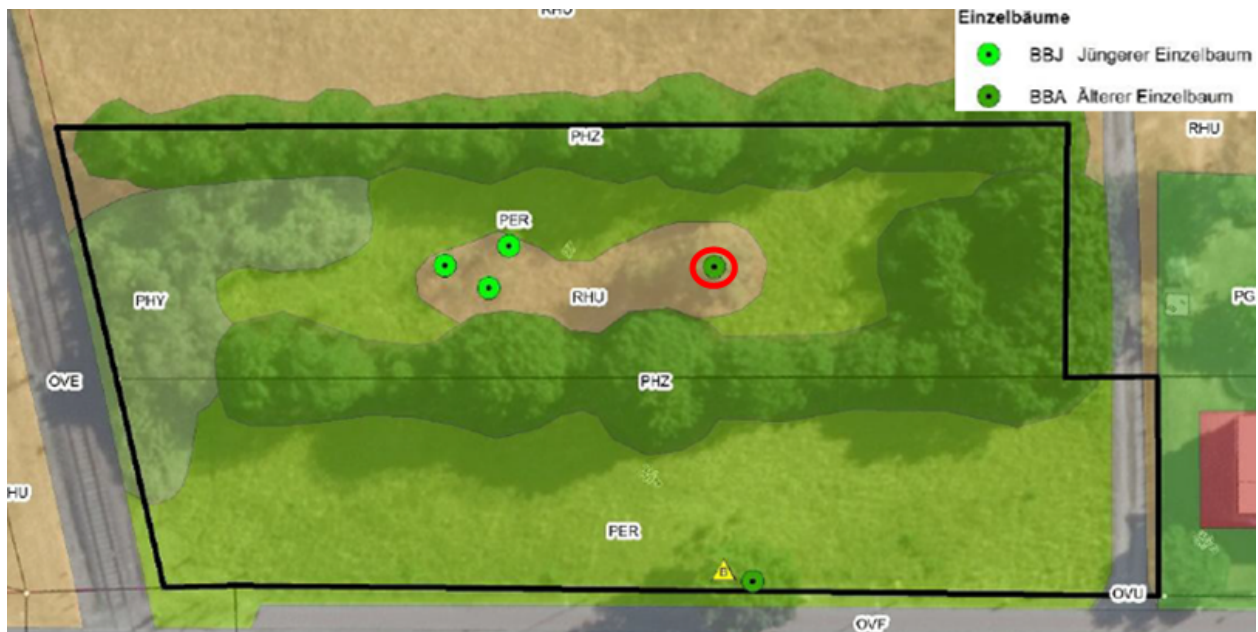


Abbildung 2: Auszug aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Einbeziehungssatzung „Schweriner Chaussee II“

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße Schweriner Chaussee und ist seitens des Vorhabenträgers herzustellen. Mit der Stadt Parchim sind entsprechende Gestattungsverträge zu schließen. Das Straßenbauamt Schwerin wird im Verfahren beteiligt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Parchim GmbH. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungsunternehmen für die Herstellung der Hausanschlüsse frühzeitig abzustimmen. Die Stadt Parchim geht von keiner Notwendigkeit von Erschließungsverträgen aus.

Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim erfolgt im Verfahren.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Die Möglichkeiten der Rückhaltung bzw. Versickerung auf dem Baugrundstück sind zu nutzen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist in seiner gültigen Fassung bei den Versickerungseinrichtungen heranzuziehen. Ein Versickerungsnachweis für die Baugrundstücke ist innerhalb des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserentsorgungsbetrieb Parchim, als Eigenbetrieb der Stadt Parchim. Die Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen für die Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen. Die Stadt Parchim sieht keine Notwendigkeit für Erschließungsverträge, da die Anbindung der Grundstücke an das System der Schmutzwasserbeseitigung durch die Herstellung der Hausanschlüsse abgesichert wird.

Eine Beteiligung des Abwasserentsorgungsbetriebs erfolgt im Verfahren.

Löschwasserversorgung

Im Sinne des § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juli 2024 – GVOBl. M-V S. 494) ist es Aufgabe der Städte die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Straßenzug Schweriner Chaussee. Die Stadt geht davon aus, dass die Löschwasserversorgung durch das vorhandene Löschwasserdargebot abgesichert werden kann. Eine abschließende Aussage erfolgt im Planverfahren. Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim GmbH und der Freiwilligen Feuerwehr Parchim erfolgt im Verfahren.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorschriften durch den öffentlichen Abfallentsorgungsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Es sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Parchimer Stadtgebiets erfolgt über die Stadtwerke Parchim GmbH. Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim erfolgt im Verfahren.

Telekommunikation

Die Stadt Parchim ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es wird an-

genommen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz möglich sind. Für einen rechtzeitigen Netzausbau bzw. für die Herstellung der Hausanschlüsse ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsträger aufzunehmen. Eine Beteiligung der Deutschen Telekom AG erfolgt im Verfahren.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Parchim GmbH. Die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz werden angenommen. Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim erfolgt im Verfahren.

4. SATZUNGSINHALTE

4.1. Einbeziehungssatzung

Mithilfe der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Das Instrument einer Klarstellungssatzung wird aus Sicht der Stadt Parchim als nicht notwendig erachtet, da sich die Begrenzung aus der vorhandenen Bebauung selbst ergibt und es keiner weiteren klarstellenden Satzung bedarf.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets richtet sich nach Inkrafttreten dieser Satzung nach § 34 BauGB. Alle weiteren Aspekte laufen über Bauanträge bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

§ 2 dieser Satzung regelt demnach folgendes:

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nachfolgend handelt es sich um eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Maßgebend und prägend für die Beurteilung von Vorhaben im Satzungsgebiet ist die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs in der Schweriner Chaussee. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch entspricht dies einer gemischten Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Sinne des § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB macht die Stadt Parchim von Festsetzungen innerhalb der Einbeziehungssatzung Gebrauch. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Ordnung (neben der vorhandenen baulich geprägten Umgebung) zu sichern.

Bei den Festsetzungen innerhalb dieser Satzung wurde der § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB herangezogen und beachtet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

Es werden die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Teil B dieser Satzung) getroffen:

- § 3.1: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 23)

Diese Festsetzung dient der Begrenzung der Bebauungsdichte bzw. Vermeidung von Grundstücksüberbauungen in unverhältnismäßigen Dimensionen. Somit wird sichergestellt, dass die natürliche Funktion des Bodens (Durchlässigkeit, Versickerung) nicht weiter negativ beeinflusst wird. Ebenso ist der Erhalt von Freiflächen (insbesondere im hinteren Grundstücksbereich des Satzungsgebiets) wichtig für den Natur- und Artenschutz.

- Innerhalb der Planzeichnung (Teil A) ist eine Baulinie festgesetzt. Es gilt § 23 Abs. 2 BauVO entsprechend.

Zur Schaffung einer einheitlichen Bauflucht entlang der vorhandenen Bebauung in der Straße Schweriner Chaussee wurde auf eine Baulinie zurückgegriffen. Diese Festsetzung trägt zur Gestaltung/ bzw. dem Erhalt eines harmonisierten Stadtbildes bei.

Die künftige Hauptnutzung muss sich zwingend an der Baulinie orientieren. Für die restlichen baulichen Anlagen gilt die Verortung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der textlichen Festsetzung 3.2 dieser Satzung.

- Innerhalb der Planzeichnung (Teil B) sind Baugrenzen festgesetzt. Es gilt § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend.

Zur Wahrung einer optischen Einheitlichkeit wurde diese Festsetzung gewählt, da so vermieden wird, dass bauliche Anlagen mit gewissen Gewicht bis an die hintere Grundstücksgrenze herangebaut werden. Ebenso dient das dem Freihalten des hinteren Grundstücksbereichs.

- § 3.2: Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Satz 1 gilt nicht für Kinderspiel-Einrichtungen, Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken, Einfriedungen, überdachte und nicht überdachte Garten-Freisitze und Nebengebäude (hier: Garten-, Gewächs- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 10 m²). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Diese Festsetzung regelt demnach, welche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baulinie und Baugrenze umgrenzt) entstehen dürfen. Essentiell ist, dass zwischen der Straße Schweriner Chaussee und der Baulinie keine Garagen/ Carports und Nebenanlagen entstehen dürfen, sondern ausschließlich Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken. Dies dient ebenso der Wahrung der vorhandenen Bauflucht.

- § 3.3: Die nicht überbaubare Fläche hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzung ist bis zur Baulinie (Vorgarten) gärtnerisch mit standortgerechten Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten benötigt wird. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist nicht zulässig: ausgenommen sind Zugänge und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB).

Zum Schutz des Artenreichtums sowie des Mikroklimas erfolgt diese Festsetzung zur Vorgartengestaltung. Eine Pflanzliste ist dieser Satzung nicht beigelegt, sodass künftige Grund-

stückseigentümer zwecks Gestaltung nicht gebunden sind und für sich selbst standortgerechte Pflanzen wählen können.

4.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Parchim geht davon aus, dass aufgrund der Ortstypik keine Vorgaben notwendig sind bzw. sich die restlichen Anforderungen durch § 34 BauGB ergeben.

4.4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 4.1: Der Ausgleich der Eingriffe für 4.350 Eingriffsflächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ erfolgt durch den Erwerb von 4.350 Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-086 „Naturwald Schafbrücke Jasnitz“. Die verbindliche Reservierung durch den Vorhabenträger muss vor Baubeginn erfolgen.

Das Gesamtkompensationserfordernis für die Versiegelung und den Biotopverlust beläuft sich auf 4.350 Eingriffsflächenäquivalente, welche durch das Ökokonto LUP-086 „Naturwald Schafbrücke Jasnitz“ abgedeckt werden. Das Ökokonto ist in der Landschaftszone 5, Gemarkung Jasnitz, Flur 2, Flurstück 26/3 verortet. Die Maßnahme umfasst die Sicherung von Alt- und Totholzflächen eines ehemaligen Wirtschaftswaldes mit entsprechender Aufgabe jedweder forstwirtschaftlichen Nutzung. Seitens des Vorhabenträgers sind die entsprechenden Reservierungsnachweise der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Rahmen von Bauantragsverfahren sind die Nachweise entsprechend beizufügen.

- § 4.2: Einzelbäume im Geltungsbereich sind zu erhalten. Ist ein Eingriff unumgebar, ist die Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) zu leisten.

Im Plangebiet befinden sich 5 Einzelbäume, wovon 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V schützenswert sind. Sollten diese Einzelbäume aus relevanten Gründen weichen müssen, sind entsprechende Fällanträge rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

5. IMMISSIONSCHUTZ

Die Planung führt zu keiner Verschärfung von möglichen Immissionskonflikten. Weitere Belange hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Aspekte sind im späteren Bauantragsverfahren zu regeln.

6. UMWELTBELANGE

6.1. Boden- und Klimaschutz

Mithilfe der Einbeziehungssatzung werden Flächen in Anspruch genommen, die der kleingärtnerischen Nutzung unterliegen. Die Flächen sind erschlossen und befinden sich unmittelbar angrenzend an ein Einfamilienhausgebiet. Im Sinne des Grundsatzes der innerstädtischen Nachverdichtung wird diese Maßnahme als geeignet angesehen.

6.2. Naturschutz

Direkte Beeinträchtigungen von Schutzgebieten können aufgrund der Lage des Satzungsgebietes ausgeschlossen werden. Die Eingriffe durch diese Satzung werden ausgeglichen.

6.3. Artenschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten. Es erfolgen ebenso präventive Maßnahmen innerhalb der textlichen Festsetzungen unter § 5. Darüber hinaus gelten die jeweiligen Auflagen und Bedingungen innerhalb der Bauantragsverfahren.

6.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In Verbindung mit der Neubebauung sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Es erfolgte eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die der Begründung zur Einbeziehungssatzung beigelegt ist und als Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen dient. Sie ist Bestandteil der Satzung.

Das Gesamtkompensationserfordernis von 4.350 Eingriffsflächenäquivalenten wird durch das Ökokonto LUP-086 innerhalb der Landschaftszone 5 abgedeckt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Einbeziehungssatzung sind keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandene Bebauung wird berücksichtigt und es erfolgt eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Straße Schweriner Chaussee sowie Ver- und Entsorgung), sodass der Bestand optimal weiterentwickelt wird. Es handelt sich um die maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers und die Abrundung des Ortsbildes. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt und entsprechende Belange des Naturschutzes sind aufgrund der Vorprägung des Siedlungsbereichs nicht gravierend betroffen. Hierzu greifen jedoch in jedem Fall die präventiven Maßnahmen innerhalb der textlichen Festsetzungen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind aus Sicht der Stadt Parchim nicht betroffen.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind dem Text (Teil B) zu entnehmen.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am:

.....

Ausgefertigt am:

.....

.....

Der Bürgermeister