

TEXT Teil B

Einbeziehungssatzung „Schweriner Chaussee II“ der Stadt Parchim

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) 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 sowie aufgrund des § 5 Absatz 1 der 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) wurde nach Beschlussfassung der Parchimer Stadtvertretung vom folgende Einbeziehungssatzung, erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind im Teil A im Maßstab 1:1000 festgelegt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten 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.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
- (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).
- (3) Die nicht überbaubare Fläche hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzung ist bis zur Baulinie (Vorgarten) 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).

§ 4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

- (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.

- (2) Einzelbäume im Geltungsbereich sind zu erhalten. Ist ein Eingriff unumgehbar, ist die Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) zu leisten.

§ 5 Artenschutz

- (1) Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind zum Schutz potenziell vorkommender, geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.
- (2) Im Vorfeld von Umbau- oder Abrissmaßnahmen bzw. Gehölzeingriffen sind die betroffenen Gebäudeteile bzw. Gehölze auf das Vorhandensein von Gebäudebrütern oder Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Werden Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt, sind die weiteren Maßnahmen (ggf. Bauzeitenbeschränkungen/ Umsiedlung/ Ersatzmaßnahmen) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bevor die Baumaßnahme begonnen wird.
- (3) Bäume und Gehölzstrukturen dürfen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) zu beachten.
- (4) Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/ Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o.ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.
- (5) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass auf der Vorhabenfläche keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vorhanden sind bzw. durch die geplanten Eingriffe beeinträchtigt werden. Sollten Hinweise auf das Vorkommen entsprechender Arten bestehen, etwa Nester hügelbauender Waldameisenarten, ist das weitere Vorgehen in enger Abstimmung mit dem zuständigen Umweltplanungsbüro sowie der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Gegebenenfalls sind artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen zu ergreifen.

§ 6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- (1) Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der Unteren

Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragtem des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiter, dem Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).