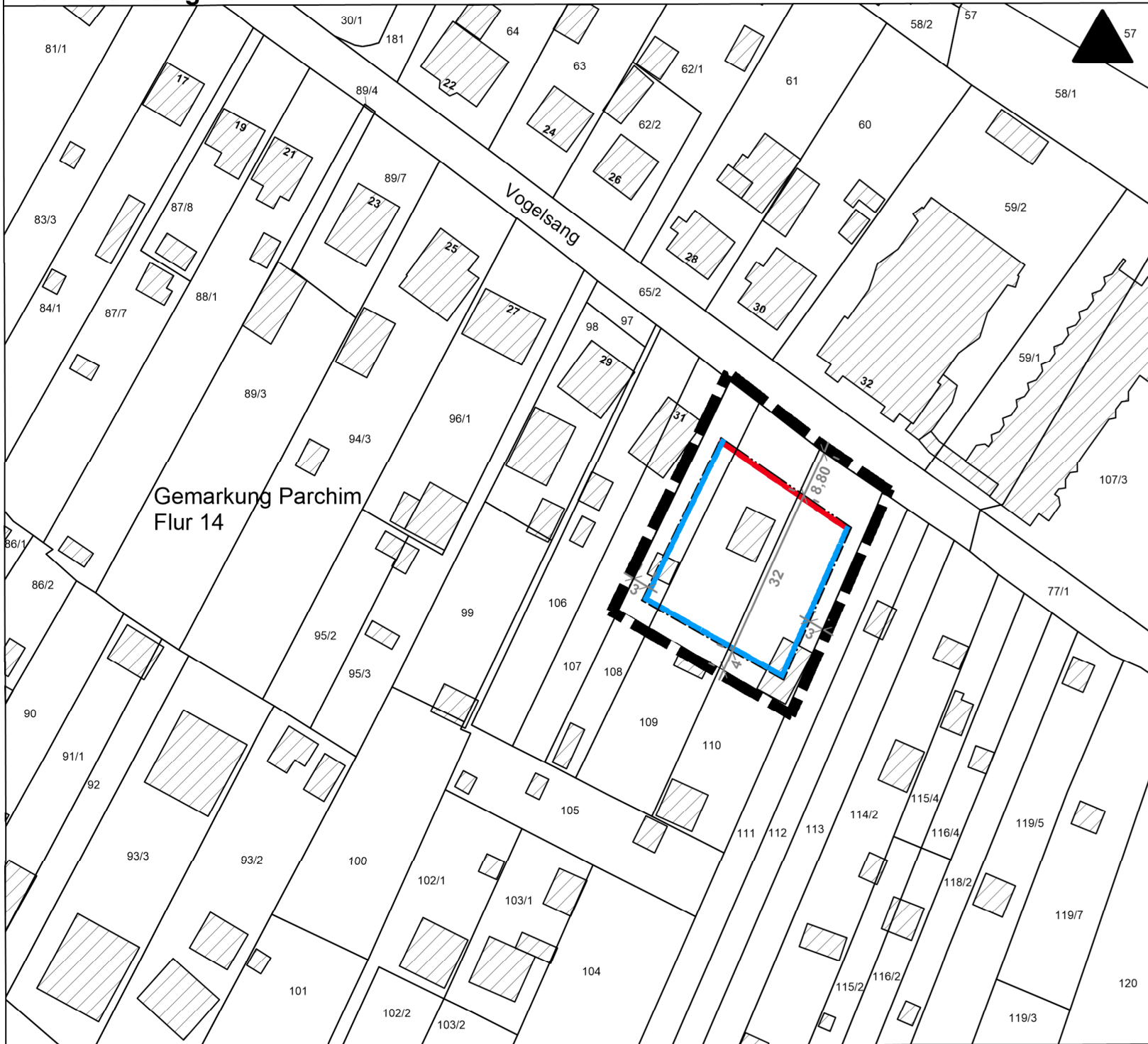


Planzeichnung Teil A

M 1:1000



Planzeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Baulinie (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Bemaßung in Metern
	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude (mit Hausnummern)



1. Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am 02.04.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.05.2025 im amtl. Bekanntmachungsblatt UnsPütt Nr. 5.
2. Mit Datum vom2025 wurde der Entwurf der Einbeziehungssatzung sowie die Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung bestehend aus dieser Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurden vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Parchim und dem Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Die Bekanntmachung zur Veröffentlichung am erfolgte im Amtsblatt UnsPütt Nr. sowie auf der Parchimer Internetseite und enthielt folgende Hinweise:
 - dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
 - dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
 - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung unberücksichtigt bleiben können.Darüber hinaus wurden die Entwurfsunterlagen vom bis zum während der Zeiten:

Mo, Mi, Do	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Di	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Fr	8:00 - 12:00 Uhr

im Parchimer Stadthaus, Raum A111, Blutstraße 5 in 19370 Parchim öffentlich ausgelegt.
5. Die Parchimer Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Einbeziehungssatzung wurde durch die Stadtvertretung am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Parchim, den Flörke, Bürgermeister Siegel

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Parchim, den Siegel

8. Die Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Anlage wird hiermit ausfertigt.

Parchim, den Flörke, Bürgermeister Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtl. Bekanntmachungsblatt UnsPütt Nr. und auf der Parchimer Internetseite orstüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB), § 5 der Kommunalverfassung M-V und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Einbeziehungssatzung "Vogelsang II" ist am in Kraft getreten.

Parchim, den Flörke
Bürgermeister

Siegel

§ 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB

Entwurf Stand Mai 2025

Stadt Parchim
Schuhmarkt 1
19370 Parchim

M 1:1000



TEXT Teil B

Einbeziehungssatzung „Vogelsang 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 als Höchstmaß 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB).

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

- (1) In der Gemarkung Parchim, Flur 14, Flurstücke 108 und 109 sind mit Umsetzung der Bauvorhaben zwei standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können ebenso außerhalb des Plangebiets in den genannten Flurstücken gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind artengleich zu ersetzen.
- (2) In der Gemarkung Parchim, Flur 14, Flurstück 110 sind mit Umsetzung der Bauvorhaben zwei Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können ebenso außerhalb des Plangebiets im genannten Flurstück gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind artengleich zu ersetzen.
- (3) Die Pflanzvorgaben richten sich nach der Hilfe zur Eingriffsregelung (HzE), Anlage 6 Kompensationsmaßnahmen und ihre naturschutzfachliche Bewertung, Maßnahme 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen:

Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und

horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m zu berücksichtigen. Die Baumscheiben sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

- (4) Von dem städtischen Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung“ sind seitens der Grundstückseigentümer 1085 KFÄ/ m² käuflich zu erwerben. Ein Nachweis ist innerhalb des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

Es erfolgt die Aufschlüsselung nach Grundstücksgrößen:

Flurstücke 108 und 109: 694 KFÄ/ m²

Flurstück 110: 391 KFÄ/ m²

§ 5 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 Werktage 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).
- (2) Bäume dürfen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten.
- (3) Im Vorfeld von Umbau- oder Abrissmaßnahmen sind die betroffenen Gebäudeteile auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder Gebäudebrütern 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.
- (4) Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Beseitigung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig.
- (5) 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.

§ 6 In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.