

BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 43

**" Slate – Am Brink "
der Stadt Parchim**



16. März 2016

Stadt Parchim

Landkreis Ludwigslust -Parchim

**Bebauungsplan Nr. 43 „Slate – Am Brink“
für das Gebiet der Gemarkung Slate, Flur 2, Flurstücke 44/1, 44/2, 49/10, 49/11,
47/6, 47/7 und Teilflächen aus den Flurstücken 42/8, 42/10, 42/12, 43/1, 45/1,
46/1, 47/5, 48 – zwischen der Bundesstraße B 321 im Süden und Wohnbebauung im Westen
sowie Hausgarten- und Wiesenflächen im Norden und Osten**

Auftraggeber: Stadt Parchim
Blutstraße 5

19370 Parchim

Auftragnehmer: ECO-CERT
Planungsbüro Dr. Kuhlmann
Sehlsdorfer Weg 3
19399 Techentin

Telefon 038736 80 911
Telefax 038736 80 910

th.kuhlmann@eco-cert.com

Bearbeiter: Dr. Thomas Kuhlmann
Lajos Bihari
Claudia Borchert

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsgrundlagen/Verfahren	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsziel/Standortwahl	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	7
6.	Planinhalt	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Verkehrerschließung	9
6.5	Ver- und Entsorgung	9
6.6	Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft	12
6.7	Denkmalschutz	12
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	13
7.1	Auswirkungen	13
7.2	Einwirkungen	13
8.	Klimaschutz	13
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	14
10.	Städtebaulicher Vertrag	14
11.	Städtebauliche Daten	14
12.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	14
13.	Hinweise	16

Planzeichnung

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

mit Fachgutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Biotopbestand im Plangebiet
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015 S. 344; 30.12.2015 S. 590; ber. 2016 S. 20),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30 und 36),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

1.2 Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Parchim haben am 08.07.2015 beschlossen, für das Gebiet „Slate – Am Brink“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Plangeltungsbereich liegt zwischen der Hauptstraße (Bundesstraße B 321) im Süden und Wohnbebauung im Westen sowie Hausgarten- und Wiesenflächen im Norden und Osten.

Der Bebauungsplan wird im normalen Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust-Parchim vom Juni 2015. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude und Nutzungsartengrenzen nach. Sie wurde ergänzt durch die Ergebnisse der Vermessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Roland Hilscher vom 03.11.2014, 24.11.2014 und 20.10.2015.

Der Gehölzbestand, die befestigten Flächen, sonstige Gebäude und Anlagen und die verkehrliche Anbindung an die Hauptstraße (B 321) wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. durch Ortsbegehung aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 43 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Slate aus der Flur 2 die Flurstücke 44/1, 44/2, 49/10, 49/11, 47/6, 47/7 und Teilflächen aus den Flurstücken 42/8, 42/10, 42/12, 43/1, 45/1, 46/1, 47/5 und 48. Die Fläche ist ca. 2,6 ha groß.

Eigentümer des Flurstückes 44/2 ist die Stadt Parchim. Das Flurstück 44/1 ist in Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Flurstücke 42/8, 42/10, 42/12, 43/1, 45/1, 46/1, 49/10, 49/11, 47/5, 47/6, 47/7 sowie das im Plangeltungsbereich enthaltene Teilstück aus dem Flurstück 48 befinden sich in Privateigentum.

An das Plangebiet grenzt im Westen ein Wohngrundstück an. An die Grenze im Norden und Osten schließen die Gartenflächen der jeweiligen Privateigentümer der Grundstücke sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an, die einer Grünlandbewirtschaftung unterliegen. Die Gehwegkante an der B 321 bildet die südliche Begrenzung.

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die historisch entstandene, ehemals landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im vorderen Bereich der Grundstücke befinden sich Gebäude, die als Wohnungen genutzt werden. Im von der Hauptstraße abgewandten Bereich befinden sich landwirtschaftliche Nebengebäude unterschiedlicher Größe, an die Hausgärten und Grünflächen anschließen.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche bzw. technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Planungsziel/Standortwahl

Die vorhandene Bebauung entspricht teilweise nicht mehr heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort und energetischen Anforderungen. Der auch durch den Generationswechsel anstehende Eigentumswechsel führt zunehmend zu umfangreichen Bestrebungen zu Sanierungen, Erweiterungen und Ersatzbebauungen. Neben einer modernen Gestaltung wird im Zuge der Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude oftmals auch eine höhere bauliche Ausnutzung der verhältnismäßig großen Grundstücke angestrebt, was neben der Nutzungsänderung auf längere Sicht zu einer Veränderung der gewachsenen Strukturen führen wird.

Gegenwärtig dürfen insbesondere die Gebäude in zweiter Reihe nicht für Wohnzwecke oder nicht störendes Gewerbe umgebaut und genutzt werden. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplans beschränken sich ausschließlich auf zukünftige Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Vorrangig beinhalten diese Wohnen und nicht störendes Gewerbe.

Das Plangebiet beansprucht ein bereits anthropogen überformtes Gebiet, in dem sich schon befestigte Flächen und Gebäude befinden und bereits bebaute Flächen angrenzen. Lediglich im nordöstlichen Teilbereich werden bisher unbebaute Flächen einbezogen.

Die Fläche fügt sich in den bebauten Ortsrandbereich im Nordosten der Ortschaft Slate ein.

Ländliche Räume stabilisieren und integrieren - durch starkes Gemeinschaftsleben unterstützen und fördern, hohe eigene Identität des Wohnens stärken, Vernetzung durch Landschaft erlebbar machen - ist ein wichtiges Entwicklungsziel in der Stadt Parchim (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Parchim; ISEK 2015).

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Parchim gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust-Parchim, sie ist Kreisstadt des Landkreises. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 40 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Neben Slate als Ortsteil gehören zu Parchim die Ortsteile Dargelütz, Kiekindemark, Neuhoof und Neu Klockow. 2014 kam die Gemeinde Damm mit den Ortsteilen Malchow, Möderitz und Neu Matzlow zum Stadtgebiet hinzu.

Per 31.12.2013 hatte der Ortsteil Slate 472 Einwohner.

An das Gemeindegebiet Parchim grenzen die Nachbargemeinden Domsühl, Groß Godems, Lewitzrand, Obere Warnow, Rom, Spornitz, Siggelkow, Tessenow und die Stadt Neustadt-Glewe an.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V von Mai 2005 (LEP M-V) ist die Stadt Parchim als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen, der weiter zu stärken ist. Wohnbauflächen sind vorrangig durch Umnutzung bzw. Erneuerung bebauter Gebiete im Innenbereich zu entwickeln.

Entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist Parchim als *Mittelzentrum* eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln. Der Ortsteil Slate liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusedentwicklungsraum und außerhalb von Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Innenbereich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zu konzentrieren.

Gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.08.2015 stehen raumordnerische Belange der Planung nicht entgegen.

Die Bebauung im Plangebiet ist durch eine ehemals landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gemäß PS 4.1 (1) RREP WM soll die Siedlungsstruktur in den Grundzügen erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Slate der Stadt Parchim. Gemäß RREP WM ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage unter Nutzung vorhandener Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren (PS 4.1 (2) (Z) RREP WM).

Mit der Planung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Objekte für die Siedlungstätigkeit umgenutzt.

Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 15.12.2015 wurde festgestellt, dass dem Bebauungsplan keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

Der Bebauungsplan folgt somit den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Auch weitere großräumige Planungen im Stadtgebiet, der Landschaftsplan der Stadt Parchim (2003), dessen Neuaufstellung in Vorbereitung ist sowie der Verkehrsentwicklungsplan (2002), dessen Neuaufstellung geplant ist, stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

In der unmittelbaren Nähe des Plangebiets bestehen keine weiteren Bebauungspläne. In ca. 270 m Entfernung (südlich) besteht der rechtskräftige VE-Plan Nr. 11 „OT Slate“. Wechselwirkungen oder Nutzungskonflikte zwischen dem Plangebiet und dem VE-Plan Nr. 11 sind nicht gegeben.

5. Bestand

Die Gebäude in erster Reihe mit den Hausnummern der Hauptstraße 20, 21, 22, 23 und 23a sowie mit den Hausnummer 19 und 19a im Südosten des Plangebietes werden als Wohnhäuser genutzt. Bei den übrigen Bestandsgebäuden in zweiter Reihe handelt es sich vorwiegend um Nebengebäude aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung (Scheunen, Kleintierställe). Hinzu kommen teilweise überdachte PKW-Stellplätze und Carports sowie sonstige befestigte Flächen.

Die verkehrliche Anbindung der Flurstücke 42/8 und 42/12 erfolgt über direkte, gepflasterte Zufahrten von der B 312 über den Geh- und Radweg. Auch die gepflasterte Zufahrt zum Flurstück 43/1 führt über den Geh- und Radweg direkt an die B 321. Die übrigen Flurstücke sind über öffentliche, teilbefestigte Verkehrswege auf dem Flurstück 44/2 (Eigentum der Stadt Parchim) erreichbar. Der Ausfahrtsbereich zur B 321 ist gepflastert.

Es ist umfangreicher Baumbestand im Plangebiet vorhanden.

Die nicht von Verkehrsflächen eingenommenen Bereiche des städtischen Grundstückes 44/2 werden teils als Vorgärten, teils als Scherrasenflächen gepflegt.

Auf dem Flurstück 44/2 verläuft ein 20 kV-Erdkabel der WEMAG Netz GmbH.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Das in Fachwerkbauweise errichtete Wohnhaus auf dem Flurstück 42/12 ist denkmalgeschützt.

Es sind bisher keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Munitionsfunde sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK abgefordert werden.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der unmittelbaren Nähe der Wohnbebauung die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Für diese ausgeschlossene Nutzung gibt es Angebote im Stadtgebiet.

Mit dieser Eingruppierung sind wesentliche Festsetzungen bei der Nutzung der geplanten baulichen Anlagen verbunden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch Terrassen, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Gemäß BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 für die Baufelder 1 und 3 festgesetzt. Für das Baufeld 2, das durch großflächige Grundstücke gekennzeichnet ist, wurde die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung, wird die Geschossigkeit im Gebiet festgelegt. Für die drei Baufelder wird mindestens ein Vollgeschoss festgesetzt sowie eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen. Staffelgeschosse sind nicht möglich. Die Oberkante Fußboden wird mit 50 cm über den jeweiligen Erschließungsweg vorgegeben, um die zulässige Zweigeschossigkeit auf die jetzigen Höhen der bestehenden Gebäude in etwa zu begrenzen.

Die Einschränkungen der Geschossigkeit baulicher Anlagen dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des vorhandenen Ortsbildes bzw. des Landschaftsbildes.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für die drei Baufelder wurde in der offenen Bauweise die Baukörperlänge auf max. 30,00 m sowie die Größe der Grundflächen auf den einzelnen Baugrundstücken bis zu insgesamt 300 m² in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Gebiet begrenzt – eingeschränkt durch die Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert, die u.a. unter Beibehaltung der vorhandenen Bebauungstiefe der Gebäude in erster Reihe festgesetzt wurden. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude unter Beachtung der festgesetzten Firstrichtung möglich.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung der Einzelgrundstücke erfolgt über die bestehenden bzw. historisch entstandenen Einfahrten von der B 321 bzw. über die vorhandenen Verkehrsflächen auf dem Flurstück 44/2. Diese sind öffentlich und als solche gewidmet.

Die Straßenverkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen genutzt (Befahrmöglichkeit für die Abfallentsorgung, Feuerwehr u.a.).

6.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird gesichert über die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Netz der Stadtwerke Parchim sichergestellt. Die Löschwasserversorgung des überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Plangebietes von 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden (gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW) kann bei Entnahme aus dem Roten Bach und der Müritz-Elde-Wasserstraße gewährleistet werden.

Der Löschbereich / Wirkradius der möglichen Wasserentnahmestellen, wie an der Brücke des Roten Baches an der B 312 und im Bereich der Fähre an der Müritz-Elde-Wasserstraße von maximal 300 m überdeckt das gesamte Plangebiet.

Zur Erstbrandbekämpfung stehen die mit Wassertanks ausgerüsteten Einsatzfahrzeuge der städtischen Feuerwehr zur Verfügung.

Elektroenergie

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Stadtwerke gewährleistet werden. Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten.

Gasversorgung

Das Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, sind an das Gasversorgungsnetz (Erdgas) der Stadtwerke Parchim angeschlossen. Im gesamten Stadtgebiet, auch im Planbereich, betreiben die Stadtwerke ein leistungsfähiges Netz.

Fernmeldeversorgung

Die telekommunikative Erschließung (Übertragung von Sprache, Bild, Text und Daten) ist über die bestehenden Einrichtungen und Anschlüsse der entsprechenden Träger sichergestellt. Bei der weiteren Planung sind die im Planbereich vorhandenen TK-Anlagen zu berücksichtigen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz in Zuständigkeit des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim einzuleiten. Die Verlegung von erforderlichen Schmutzwasserleitungen auf den Grundstücken erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist niederschlagswasserseitig erschlossen. Im Plangebiet befinden sich Anlagen zur Regenentwässerung. Auf Grundlage § 32 Abs. 4 des Landeswassergesetzes wird durch diese Satzung in einer textlichen Festsetzung darüber hinaus geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, (erlaubnisfrei) zu versickern ist. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen. Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich anfallender Bauabfälle aus dem Abbruch bestehender Gebäude, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes bzw. im Rahmen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Siedlungsabfall wird ortsüblich entsorgt. Für Regelungen in Bezug auf die Einhaltung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft verantwortlich.

Der Nachweis über die Entsorgung von Abfällen während der Bautätigkeiten wird der zuständigen Behörde auf Verlangen vorgelegt.

Erdarbeiten

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich ist hinsichtlich Altlasten oder dem Verdacht auf altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) von keiner Vorbelastung auszugehen.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen.

Für Geländemodellierungen und zur Planierung von Flächen wird vordergründig das anstehende Bodenmaterial verwendet. Bei Verwendung von Fremdböden ist ausschließlich unbelasteter Bodenaushub zu verarbeiten. Die Herkunft des Erdmaterials muss dabei bekannt sein. Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll, sind die gültigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Verunreinigungen von Grundwasser und Boden sind zu vermeiden. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Sonstige

Beginn und Ablauf von Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf den Grundstücken im Planbereich werden schriftlich neben der Baubehörde bei allen relevanten Versorgungsbetrieben angezeigt.

6.6 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht begründet und festgelegt.

Die im Ergebnis der Eingriffsregelung festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (Teil B) in die Satzung zum Bebauungsplan ein.

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) behandelt. Erforderliche artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden unter den textlichen Festsetzungen (Teil B), Hinweise benannt und in den entsprechenden Maßnahmenblättern gemäß des AFB detailliert beschrieben.

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Bäumen. Den Erfordernissen entsprechend werden die nach Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) § 18 Abs. 1 geschützten Bäume als zu erhaltende Bäume dargestellt.

Auszug aus NatSchAG M-V:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

6.7 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Für bestimmte Teilflächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Auf dem Grundstück in der Hauptstraße 23 (Flurstück 42/12) befindet sich ein Baudenkmal, ein in Fachwerkbauweise errichtetes Wohnhaus.

Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1 Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend Wohnnutzungen im Westen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 321, auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes haben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung o.a. Belastungen auf die angrenzenden Nutzungen.

7.2 Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da das Umfeld ebenfalls vom Wohnen geprägt wird. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt gemäß der guten fachlichen Praxis.

Zur Beurteilung der Lärmsituation sind die Verkehrsbelegungen der angrenzenden B 321 von Bedeutung.

8. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bereits bebaute Fläche innerhalb des bebauten Ortsgebietes von Slate. Eine Überplanung bisher unbebauter Flächen erfolgt lediglich im nordöstlichen Bereich und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen nicht wesentlich erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem Bebauungsplan auf die Weiternutzung von Siedlungsstruktur mit historischem Wert orientiert.

Einschränkende Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen. Die Errichtung von solaren Energieanlagen auf Dachflächen ist nicht ausgeschlossen.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Zur Sicherung der Umsetzung der Planungsvorhaben wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Parchim und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

10. Städtebaulicher Vertrag

Die Eigentümer der bebaubaren Grundstücke im Plangeltungsbereich haben sich zur Gesellschaft „Am Brink GbR“ zusammengeschlossen. Zwischen der Stadt Parchim und der „Am Brink GbR“ wurde ein städtebaulicher Vertrag (Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Parchim vom 15.04.2015; Nr. 78/14) abgeschlossen, in dem sich die „Am Brink GbR“ als Vorhabenträger verpflichtet, die Planungskosten, Kosten für ggf. erforderliche Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich zu tragen.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 24.610 m ²
Baufeld 1	ca. 10.400 m ²
Baufeld 2	ca. 7.810 m ²
Baufeld 3	ca. 3.530 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 580 m ²
Geh- und Radweg	ca. 180 m ²
Grünflächen	ca. 2.110 m ²

12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die Ortslage einfügen und somit in einem weitestgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild präsentieren. Dabei sind Boden- und Klimaschutz relevante Belange zu beachten.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft des Umgebungsbereiches zu sichern, und ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wurde die Dacheindeckung geregelt. Für die Hauptgebäude sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.

Stellungen der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Firstlinien gewährleisten die Aufrechterhaltung des derzeitigen Erscheinungsbildes.

Befestigte Flächen

Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien auf befestigten Flächen dient dem Schutz des Bodens zur Reduzierung des Grades der Vollversiegelung.

Energiegewinnung

Die Erzeugung von Strom und Wärme auf der Basis von Sonnenenergie ist ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz.

13. Hinweise

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 23.07.2015 und 16.12.2015

Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 18.08.2015 und 17.12.2015

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK eingeholt werden.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD Zivil-, Brand- und Katastrophenschutz vom 31.08.2015 und 08.01.2016

Für Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß § 5 der LBauO M-V zu gewährleisten. Es sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Bodenschutz vom 31.08.2015

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch, anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies (auf der Grundlage § 23 Abfallwirtschafts- u. Altlastengesetz M-V) der Antragsteller dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Es sind sofort vor Ort Sicherungsmaßnahmen einzuleiten, die eine Ausbreitung der Schadstoffe ausschließen.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Immissionsschutz vom 31.08.2015 und 08.01.2016

1. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.

2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

3. Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen wie Freileitungen und Transformatorenstationen so umzuverlegen bzw. so zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

4. Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

Stellungnahme der WEMAG AG vom 25.08.2015 und 06.01.2016

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der WEMAG AG. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am **15.03.2016**.

Ausgefertigt am

.....

Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)

.....

1. Stellvertreter des Bürgermeisters
(Unterschrift und Siegel)