

Begründung
zur
Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB
„Regimentsvorstadt I“
- Einbeziehungssatzung -

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtvertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ausgefertigt am: 10.11.2010

Parchim,

Rolly
Bürgermeister

Parchim, August 2010

Stadt Parchim

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung**
- 3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 4 Beschreibung des Plangebiets**
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebiets
 - 4.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand
 - 4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
- 5 Inhalt der Satzung**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehrserschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.3 Grünordnung
- 6 Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Immissionsschutz
- 7 Technische Infrastruktur**
 - 7.1 Ver- und Entsorgung
 - 7.2 Niederschlagswasserableitung
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Planungs- und Erschließungskosten**
- 10 Gutachten**

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Regimentsvorstadt I“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes an der Putlitzer Straße, der durch zweigeschossige Wohngebäude (teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss) und dem „Haus der Jugend“ einer Anlage für kulturelle und soziale Zwecke geprägt wird. Das „Haus der Jugend“ grenzt an die Gneisenau Straße, seine Bautiefe soll auch für die geplante Bebauung maßgebend sein.

Ziel der Planung ist es auf vormals gewerblich genutzten Flächen (Gemarkung Parchim, Flur 30, Flurstücke 79/1 und 81/3 und Hausgärten (Flur 30 Flurstücke 82 und 85) Wohnbebauung zu entwickeln, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung, dem Quartier Putlitzer Strasse 36 bis zur Dragonerstraße und der Gneisenau Straße, einfügt.

Die Errichtung von Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise soll hier ermöglicht werden.

Die im Außenbereich liegenden Flächen sind durch die angrenzende Bebauung baulich geprägt. Mit der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB werden die im Plangebiet definierten einzelnen Außenbereichsgrundstücke in den Bebauungszusammenhang des Innenbereichs einbezogen und Planungsrecht geschaffen. Im Geltungsbereich der Satzung sind Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

2 Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung

Gegenstand einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung sind „einzelne Außenbereichsflächen“, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen (Kommentar Ernst – Zinkahn – Bielenberg Rn 115 bis 116)

Die gemäß § 34 (5) BauGB erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind erfüllt. Die Satzung sichert die geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung im unmittelbaren Übergang vom „Haus der Jugend“ bis zur Kleingartenanlage „Am Südring“ und zu den unbebauten ehemals militärisch genutzten Flächen. Die geplante Wohnnutzung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften. Durch die Satzung werden Europäische Vogelenschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt.

3 Entwicklung aus übergeordneter Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Einbeziehungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Entwurf des Landschaftsplanes enthält keine der beabsichtigten Entwicklung entgegenstehenden Ziele.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 55 m parallel zur Putlitzer Straße, nördlich grenzt das „Haus der Jugend“ und südlich das Wohngrundstück Putlitzer Straße 35a (Flurstück 87/2 der Flur 30, Gemarkung Parchim und die Kleingartenanlage „Am Süd-

ring“ (Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz) an den Geltungsbereich an. Westlich des Plangebietes befinden sich unbebaute Flächen der Regimentsvorstadt. Das Stadtzentrum ist 1 km entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,43 ha.

Der Geltungsbereich der Satzung wird

- im Norden durch das „Haus der Jugend“
- im Osten durch eine Linie im Abstand von 55 m zur Putlitzer Straße
- im Süden durch die Kleingartenanlage „Am Südring“ und das Flurstück 87/2 der Flur 30
- im Westen durch unbebaute Flächen der Regimentsvorstadt begrenzt.

4.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand

Beim Plangebiet handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen (Flurstücke 79/1 und 81/3 der Flur 30). Hier befand sich die Meditech – Vertriebs - GmbH, ein Unternehmen für Medikamentenhandel und Tierärztebedarf. Die Stadt Parchim erwarb die Grundstücke im Jahre 1997 zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele und siedelte das Unternehmen in das Gewerbegebiet am Möderitzer Weg um. Der Abriss der Betriebsgebäude erfolgte im Jahre 2006 durch die Stadt Parchim.

Die Flurstücke 82 und 85 der Flur 30 werden als Hausgärten genutzt, an der westlichen Grenze des Flurstücks 85 stehen zwei Garagen, die über einen unbefestigten Weg (Flurstück 80 der Flur 30) erschlossen werden.

4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung kann von der Putlitzer Straße über den befestigten Weg am Haus der Jugend (Flurstück 78 der Flur 30) und einen weiteren unbefestigten Weg (Flurstück 80 der Flur 30) erfolgen. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich müssen sich grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abfinden, den der jeweilige Innenbereich aufweist.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der öffentlichen Personennahverkehrs(ÖPNV).

Die Haltestelle Putlitzer Straße ist 100m entfernt. Hier verkehren Omnibuslinien.

Alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas) sind im Bereich der Putlitzer Straße vorhanden.

Im Weg (Flur 30, Flurstück 78) liegen eine Schmutzwasserleitung und eine Elektroleitung (20kV). Der Anschluss der Baugrundstücke muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

5 Inhalt der Satzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept, der Rahmenplan „Regimentsvorstadt“ (am 07.08.1996 durch die Stadtvertretung der Stadt Parchim beschlossen) sieht ein allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise vor. Durch Erlass der Satzung soll die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern möglich sein. Gleichzeitig definieren diese Gebäude die Grenze zum unbebauten Gelände der Regimentsvorstadt.

Um die beabsichtigte Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die Art der Nutzung im zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Einfügen in die nähere Umgebung soll durch die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse erreicht werden. Die Bebauungstiefe des „Hauses der Jugend“ wirkt prägend auf das Plangebiet. Die Verlängerung der westlichen Bauflucht des „Hauses der Jugend“ wird deshalb für den Satzungsbereich als Baugrenze übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Einzelbebauung entsteht, welche die vorhandene Bebauung arrondiert und den direkten Übergang zum Naturraum durchlässig gestaltet.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird ausgeschlossen. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die getroffene Festsetzung entsprechen denen vergleichbarer Wohngebiete und ermöglichen eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Bau NVO eingehalten. Durch den Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl wird eine Minimierung der baulichen Eingriffsflächen im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bewirkt. Eine Vorbildwirkung für Flächen in unmittelbarer Umgebung (weiterer Erlass von Satzungen) besteht nicht. Die südlich angrenzenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen. Sie werden vom Kleingartenverein „Am Südring“ (Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz) bewirtschaftet. Die Stadt Parchim ist Eigentümerin dieser Flächen und beabsichtigt, diese Nutzung beizubehalten.

5.2 Verkehrserschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird über vorhandene Wege erschlossen (Flurstücke 78 und 80 der Flur 30). Die Anbindung an die Putlitzer Straße ist gewährleistet. Dieser Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Erschließung endet an der westlichen Grenze des Wohngebiets.

Weiterhin wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück 81/3 der Flur 30 die verkehrliche Erschließung des Flurstückes 82 und somit auch des Flurstückes 85 möglich, denn diese Flächen sind wegen ihrer geringen Grundstücksbreite nur zusammen bebaubar.

Eine weitere Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung bietet eine privatrechtliche Regelung zur Überfahrt der Grundstücke Putlitzer Straße 37 und 38.

Den künftigen Bauherren steht es frei, welche Variante der verkehrlichen Erschließung sie nutzen.

Die Verlängerung der Gneisenau Straße bis zum Südring ist in einem mittelfristigen Zeitraum geplant, dann können die Baugrundstücke innerhalb des Satzungsbereichs auch diese Erschließungsanlage nutzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf dem Flurstück 81/3 der Flur 30 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies ermöglicht den Eigentümern des Flurstückes 81/1 der Flur 30 (Putlitzer Straße 39) eine Zufahrtmöglichkeit zu ihren Garagen und den Eigentümern des Flurstückes 82 der Flur 30 die Anbindung an den befestigten Weg (Flurstück 78 der Flur 30), in dem technische Erschließungsanlagen vorhanden sind.

Die Heranführung von technischen Erschließungsanlagen an die Bauflächen ist durch das Leitungsrecht ebenfalls gesichert.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Bebauung ist auf den Grundstücken zu decken. Die Anlage von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens nicht erforderlich.

5.3 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, das Gebiet der Einbeziehungssatzung an den bestehenden Freiraum der Regimentsvorstadt anzubinden und gleichzeitig den Übergang von Siedlungsfunktion und Freiraum erkennbar zu machen.

Um das Gebiet einzubinden und den Übergang zu gestalten, wurden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor allem am westlichen Rand des Satzungsgebiets konzentriert (M1 und M3). Eine weitere Fläche befindet sich entlang des Flurstücks 78 (M2).

Auf der Fläche M2 wird das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Hecken festgesetzt. Diese markieren den Übergang in den Siedlungsbereich und dienen der Gliederung des Übergangs vom nutzungsintensiveren Haus der Jugend in das Wohngebiet.

Auf den Flächen M1 und M3 ist das Ziel der Ausgleichsmaßnahme die Anlage von parkartigen Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung. Durch diese Maßnahme soll der Erholungsbedarf der neuen Anwohner gesichert werden und die bestehende Freifläche der Regimentsvorstadt um einen qualitätvollen Freiraumtyp bereichert werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist eine Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich. Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe der Umsetzung des Baukonzepts bewerten zu können wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Neben den im vorhergehenden Abschnitt „Grünordnung“ dargelegten Maßnahmen im Plangebiet sind zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe der vorliegenden Einbeziehungssatzung zusätzlich Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich, die über das Ökokonto der Stadt Parchim abgedeckt werden können.

Neben den im Abschnitt „Grünordnung“ dargelegten Maßnahmen im Plangebiet und direkt an das Plangebiet angrenzend, werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe der vorliegenden Einbeziehungssatzung von der Maßnahme „Abriss Hans – Beimler -Straße 42 - 49“ (Aktiva von 1.454,40 Flächenäquivalent) die erforderlichen 1399,00 Flächenäquivalent vom Ökokonto der Stadt Parchim bereitgestellt.

Um sicher zu stellen, dass durch die vorliegende Satzung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet werden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In diesem Beitrag wird dargelegt, dass durch eine Bauzeitenregelung (Einschränkung der Baufeldfreimachung

auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (März-August) artenschutzrechtliche Verstöße bei der Umsetzung der Satzung vermieden werden können.

6.2 Bodenschutz

Altlasten waren im Plangebiet nicht bekannt und infolge der vorherigen gärtnerischen und gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

Sollten im Zuge konkreter Bauvorhaben andere Ablagerungen entdeckt werden, sind diese im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen und entsprechend durch die Grundstückseigentümer zu entsorgen.

6.3 Immissionsschutz

Durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage) für das Plangebiet durchgeführt. In der Untersuchung erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes für die Einbeziehungssatzung westlich der Putlitzer Straße durch den Straßenverkehr (Putlitzer Straße) sowie durch Nutzung bestehender Sport- und Freizeiteinrichtungen (Skate-, Beachvolleyball- und Streetballanlage) hervorgerufen werden.

Die Berechnungen zeigen, dass die Straßenverkehrsgeräusche von nachrangiger Bedeutung sind. Die Geräuschemissionen der Sport- und Freizeitanlagen halten im Lastfall 2 (Trainingsbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeit) den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit im überwiegenden Teil des Plangebietes ein. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird der Richtwert für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Für den schalltechnisch kritischen Lastfall 3 (Spielbetrieb sonntags außer und innerhalb der Ruhezeiten) ergeben die Berechnungen, dass der Richtwert für allgemeine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) nur in den südlichen und östlichen Bereichen des Plangebietes eingehalten wird. Zum Schutz vor Geräuschemissionen der Sport- und Freizeitanlagen sind Lärmschutzwände oder ein Lärmschutzwall aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, daher kommt nur eine lärmabgewandte Raumorientierung in Frage.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sowie Außenwohnbereiche müssen in Richtung Süden (lärmabgewandte Seite) errichtet werden.

Die Baugenehmigung zur Errichtung der Beachvolleyballanlage enthält Auflagen zum Immissionsschutz. Bei Nutzung der Anlage als Veranstaltungsstätte (Lastfall 3) werden die Immissionsrichtwerte laut Prognose überschritten. Da aber beabsichtigt wird, die Veranstaltungen ca. dreimal im Jahr durchzuführen, können die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (bis höchstens 18 Kalendertage eines Jahres) werden außerhalb wie innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

In der Putlitzer Straße sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Im Weg am „Haus der Jugend“ liegt eine Schmutzwasserleitung und eine Elektroleitung (20 kV). Die Anschlussmöglichkeiten werden im Verfahren geprüft.

7.2 Niederschlagswasserableitung

Das Plangebiet befindet sich in einer Sanderlandschaft der Weichseleiszeit. Oberflächen nah steht im gesamten Gelände eine Mutterbodendeckschicht an, unter welcher Sande und Kiessande der Sander anstehen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist möglich.

Aufgrund der nur mäßigen Filterfunktion der die Grundwasserleiter überlagernden Sedimente und eines geringen Flurabstandes von nur 1,2 bis 3m ist bei der Versickerung darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe mit dem Oberflächenwasser versickern und somit das Grundwasser gefährden.

7.3 Abfallentsorgung

Der Wohnstandort wird über den Weg am „Haus der Jugend“ erschlossen, eine Wendemöglichkeit besteht nur am Ende des Weges auf unbefestigter Fläche. Gleichartige Verhältnisse bestehen auch an anderen Standorten in der Stadt Parchim.

Sofern die Entsorgungsfahrzeuge nicht rückwärts fahren können oder dürfen und die Wendemöglichkeit auf der unbefestigten Fläche nicht genutzt werden kann, müssen die Sammelbehälter für Bioabfall und Restmüll am Abfuhrtag zur Entleerung an geeigneter Stelle in der Nähe der Einmündung des Weges am „Haus der Jugend“ / Putlitzer Straße bereitgestellt werden. Für die Entsorgung von Papier, Pappe, Glas (Flaschen) und Leichtverpackungen sind die im Stadtgebiet vorhandenen Sammelbehälter zu nutzen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	4.343 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.781 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche:	1.917 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	245 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	568 m ²
Maßnahmenflächen:	
M1	162 m ²
M2	587 m ²
M3 (liegt nicht im Plangebiet)	161 m ²

9 Planung- und Erschließungskosten

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Stadt Parchim. Erschließungskosten fallen nicht an. Die Anschlusskosten für die Baugrundstücke sind von den Bauherren zu tragen.

10 Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung der vorliegenden Satzung herangezogen und in die Abwägung eingestellt:

- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnische Untersuchungen der TÜV NORD GmbH & Co. KG (Anlage)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Landschaftsarchitekturbüros BENFELDT – HERRMANN – FRANKE, Schwerin