

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 3 "Südstadt"

der Stadt Parchim



16. Oktober 2024

Stadt Parchim

Landkreis Ludwigslust -Parchim

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“ für eine Teilfläche der Gemarkung Parchim, Flur 21, Flurstück 221 zwischen der Brunnenstraße im Westen, einer Grünfläche im Norden, Wohnbauflächen im Osten und der Pestalozzischule im Süden

Teil I - Begründung

Planverfasser:



ign

ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen	4
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Planungsziel	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.	Bestand	7
6.	Planinhalt	7
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	14
8.	Klimaschutz.....	14
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	15
10.	Städtebaulicher Vertrag	15

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- 1) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394),
- 2) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I NR. 176),
- 3) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- 5) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- 6) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

jeweils einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

1.2 Planungsgrundlagen/ Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Parchim haben am 20.03.2024 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3 „Südstadt“ einer 1. Änderung im vereinfachten Verfahren zu unterziehen. Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Nutzung einer Teilfläche auf dem Gelände der noch bestehenden Pestalozzischule in der Parchimer Südstadt der Gemarkung Parchim. Die Stadt Parchim hat ein Interesse daran, das auf dem Gelände die Grundstücknutzung für gesundheitliche und soziale Zwecke planungsrechtlich möglich gemacht wird.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Plangrundlagen wurde eine Vermessung vom 06.03.2024 verwendet.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude und Nutzungsartengrenzen nach. Der Gehölzbestand und die befestigten Flächen wurden ebenfalls aus der Vermessung übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung sowie Verfahrensvermerken und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim für den Bereich des plangegegenständlichen Gebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt ist, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Entsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Darüber hinaus werden lediglich berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit zur Stellungnahme aufgefordert. Im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Durchführung des abschließenden Monitorings abgesehen.

Das Verfahren kann gewählt werden, da weder die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 berührt werden noch Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst das Flurstück 221/2, Flur 21 in der Gemarkung Parchim. Die Fläche ist ca. 0,6 ha groß. Das vorgenannte Flurstück befindet sich noch im Eigentum des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Eine Eigentumsübertragung an den Vorhabenträger erfolgt im Laufe des Verfahrens. An das Plangebiet grenzt im Norden eine Grünfläche an. Im Osten befinden sich Wohngrundstücke. Im Süden befindet sich unmittelbar angrenzend die Pestalozzischule und im Westen die erschließende Brunnenstraße.

Das Plangebiet ist derzeit noch teilweise mit Anlagen für die Pestalozzischule bebaut, die bauliche Nutzung

der Umgebung prägt das Vorhaben ebenfalls vor. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3. Planungsziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 beabsichtigt die Stadt Parchim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hospizes. Im Landkreis Ludwigslust-Parchim, dem zweitgrößten Flächenlandkreis in Deutschland, gibt es bisher keinen Hospiz-Standort. Die Arbeit eines Hospizes verfolgt das Ziel, sterbenden Menschen jeden Alters ein würdiges und selbstbestimmtes Leben bis zum Ende zu ermöglichen. Der Grundgedanke dazu hat in den letzten Jahren deutschlandweit zunehmend an Bedeutung gewonnen und ist als Idee der Bevölkerung entsprungen. Um jedoch die geplante Nutzung zu realisieren, ist es erforderlich ein Bauleitplanverfahren für eine Nutzungsänderung einzuleiten.

Die Stadt Parchim möchte mit der Nutzungsänderung ein Vorhaben ermöglichen, das ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur der Stadt werden soll. Aufgrund der Eigenart der Nutzung ist der Standort bewusst gewählt, da er sowohl die erforderliche Öffentlichkeit als auch die nötige Ruhe bereitstellt.

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. Zur amtsfreien Stadt Parchim gehören neun Ortsteile.

Per 31.12.202 hatte die Stadt Parchim mit seinen Ortsteilen 18.278 Einwohner.

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

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) vorgegeben.

Nach dem LEP M-V vom Juni 2016 ist die Stadt Parchim als eines der 18 Mittelzentren in M-V (nach Programmsatz 3.2 (3) Z LEP M-V) bzw. 3.2.1 (3) Z RREP WM eingestuft und damit als Standort der mittelzentralen Versorgung der Bevölkerung und als für soziale Infrastruktur von Bedeutung. Festsetzungen oder Regelungen für die besondere Form der sozialen Einrichtung, wie im vorliegenden Fall als Planungsziel definiert, werden jedoch nicht getroffen.

Das Plangebiet liegt raumordnerisch im Stadtzentrum. Entsprechend gibt es keine entgegenstehenden Regelungen, die sich aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ableiten lassen oder die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar wären.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens berichtigt werden

Großräumige Planungen für das Stadtgebiet, wie der Landschaftsplan der Stadt Parchim (Entwurf, 2007) der Verkehrsentwicklungsplan sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

In der Nähe des Plangebiets bestehen keine Bebauungspläne, deren Einwirkungen zu berücksichtigen sind.

5. Bestand

Im Plangebiet befindet sich teilweise ein Nebengebäude der südlich angrenzenden Pestalozzischule. Mehrheitlich ist das Flurstück jedoch unbebaut und stellt sich als Grünfläche dar, die durch die umliegende Nutzung deutlich vorgeprägt ist. Insbesondere die Schule hat die Funktion der Fläche beeinträchtigt, weshalb die Umnutzung naheliegend und städtebaulich sinnvoll ist.

Entlang der Brunnenstraße sowie im Norden, in Richtung der Goethestraße, befinden sich Grünstrukturen. Weiterhin befinden sich einzelne Bäume innerhalb des Plangebietes.

Die Erschließung des Plangebietes soll unmittelbar über die Brunnenstraße erfolgen. Weiterhin steht im Norden des Plangebietes, in der Goethestraße, ein Haltepunkt des ÖPNV zur Verfügung.

Altlasten oder ein Altlastenverdacht sowie Bodendenkmäler sind für das Plangebiet nicht bekannt.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind die Zweckbestimmung des Gebietes sowie die zulässigen Nutzungen definiert. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Zulässigkeit ist damit abgeschlossen, da die Stadt Parchim keine davon abweichenden Nutzungen wünscht.

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 19 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 und des Gebäudebestandes gewährleistet werden kann sowie der Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung, wird die maximale Firsthöhe festgelegt. Es ist eine maximale Firsthöhe von 14,0 m, gemessen über der mittleren Geländerhöhe NHN (DHHN92), zulässig. Zeitgleich wird die maximal zulässige Geschoszahl auf zwei Geschosse festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die 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.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung.

Das Nutzungskonzept mit Einbeziehung des Gebäudebestandes macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen.

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

6.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Brunnenstraße erfolgen, da bereits die südlich angrenzende Schule über diese Straße erschlossen wird.

Es sind die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 1 LBauO M-V erfüllt, wonach aus Sicht der Bauordnung Gebäude nur errichtet oder geändert werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtliche Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Im Geltungsbereich sind Hofflächen, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme gesichert werden. Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Hierzu zählen die vorhandenen Anschlüsse:

- Elektroanschluss
- Wasseranschluss
- Schmutzwasseranschluss (zentrales Netz)
- Erdgasanschluss
- Telefonanschluss

Hauptversorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas sowie eine Schmutzwasserdruckleitung verlaufen im Bereich der Brunnenstraße und damit außerhalb des Plangebietes unmittelbar an diesem vorbei.

Die Ver- und Entsorgung wird damit durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsgeregelten Vorgaben der Stadt Parchim sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/unternehmen. Dieses gilt auch für die Abfallentsorgung. Überwiegend kann vorhandener Medienbestand mit den entsprechenden Anschlussmöglichkeiten weiter genutzt werden.

Bis auf die Fläche für die bestehende Trafostation ist die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung nicht erforderlich.

Elektroenergie

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

Im Sinne einer ressourcenschonenden Energiegewinnung und des Klimaschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Solarenergieerzeugung sind im Plangebiet zulässig.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Trink- und Löschwasserversorgung können über das öffentliche Netz der Stadtwerke Parchim GmbH sichergestellt werden. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen, ggf. unter Ertüchtigung der Brunnenanlage am Verwaltungsgebäude) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für die Löschwasserversorgung stehen außerhalb des Plangebietes in der näheren Umgebung Hydranten mit einem Durchsatz von mindestens 48 m³ pro Stunde zur Verfügung. Die Bestätigung der Leistungsfähigkeit des Hydranten sowie die Nutzungserlaubnis zur Löschwasserbereitstellung wird gegenwärtig vom Trinkwasserversorger (Stadtwerke Parchim GmbH) eingeholt und vor Satzungsbeschluss dem Fachdienst vorbeugender Brandschutz des Landkreises Ludwigslust vorgelegt.

Gasversorgung

Das Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, ist an das Gasversorgungsnetz (Erdgas) der Stadtwerke Parchim GmbH 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 Umsetzung der Planung sind die im Planbereich vorhandenen TK-Anlagen der Telekom zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- oder unterirdischen Kabelnetz der Telekom jederzeit möglich sind.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt einzuleiten. Das Plangebiet kann nur mittels Druckentwässerung schmutzwassertechnisch entsorgt werden.

Die Verlegung von ggf. 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 Oberflächenentwässerung.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich anfallender Gewerbe- und Bauabfälle, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) bzw. im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Siedlungsabfall wird ortsüblich entsorgt. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim ALP, Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim.

Für die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung sind Fahrflächen ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Es ist zu gewährleisten, dass eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle sind vorrangig zu vermeiden oder der Verwertung zuzuführen und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen.

Das Baugrundstück ist gegenwärtig über ausreichend dimensionierte öffentliche erreichbar. Die innerbetrieblichen Fahrflächen müssen eine ausreichende Tragfähigkeit für die Entsorgungsfahrzeuge (3-Achs-Abfallsammelfahrzeuge) gewährleisten oder die Entsorgung muss an der öffentlichen Erschließungsstraße realisiert werden.

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.

Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Brand- und Katastrophenschutz

Für die innere Erschließung ist zu beachten, dass sich einige Gebäude gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung der Vorhaben einvernehmlich mit den zuständigen Behörden/Versorgungsträgern sowie der Stadt Parchim geregelt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist auch die Stadt Parchim verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen. Um im Brandfall schnell reagieren zu können, müssen der Feuerwehr ausreichende Informationen über die Nutzung, die Größenordnung, die Zugänglichkeit sowie besondere Gefahrenquellen vorliegen.

Im Rahmen nachgeordneter baurechtlicher Genehmigungsverfahren kann ein Feuerwehrplan erforderlich werden, der nach DIN 14095 erstellt wird und der Brandschutzdienststelle zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird.

Sonstige

Beginn und Ablauf von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind entsprechend dem Genehmigungsbescheid schriftlich neben der Baubehörde bei allen relevanten Versorgungsbetrieben anzuzeigen.

Die Sicherheitshinweise bzw. Merkblätter zum Schutz von vorhandenen und entstehenden Versorgungsleitungen/-anlagen sind bei Bauarbeiten strikt einzuhalten.

Hinweise

- 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 Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den 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-WV).

- 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.
- Zum Schutz potentiell 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.
- 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.
- Es sind Photovoltaik-Module mit einer Beschichtung bzw. Oberfläche zu verwenden, die Reflexionen reduziert.

6.6 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befindet sich Bäume, die jedoch zu einem Großteil innerhalb der Baugrenzen liegen. Erforderliche Fällungen sind zu beantragen und falls erforderlich auszugleichen.

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.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen

durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Aufgrund der zulässigen Art der Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, ausgehen werden. Die festgesetzte Nutzung ist auch grundsätzlich in den angrenzenden Gebieten zulässig und lässt sich somit mit dem Bestand vereinbaren.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1 Auswirkungen

Es wurde geprüft, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier Wohnnutzungen im Osten und der Schule im Süden, auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten der Fläche für den Gemeinbedarf haben keine nachteiligen Auswirkungen 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.

8. Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB hat die Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Das Plangebiet beschränkt sich auf eine baulich vorgeprägte

Fläche innerhalb der Stadt Parchim. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem Bebauungsplan auf die Weiternutzung und Entwicklung von vorhandener Siedlungsstruktur orientiert.

Einschränkende Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht getroffen. Die Errichtung von solaren Energieanlagen auf Dach- und an Fassadenflächen wird nicht ausgeschlossen.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

10. Städtebaulicher Vertrag

Der Eigentümer der bebaubaren Grundstücke ist derweilen noch der Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die Eigentumsübertragung an den Vorhabenträger erfolgt unmittelbar mit Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Grundlagen. Zwischen der Stadt Parchim, dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Landkreis verpflichtet, die Planungskosten, und der Vorhabenträger verpflichtet, Kosten für ggf. erforderliche Erschließungsanlagen sowie für die Ausführung zu tragen.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am

Ausgefertigt am

.....

Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)