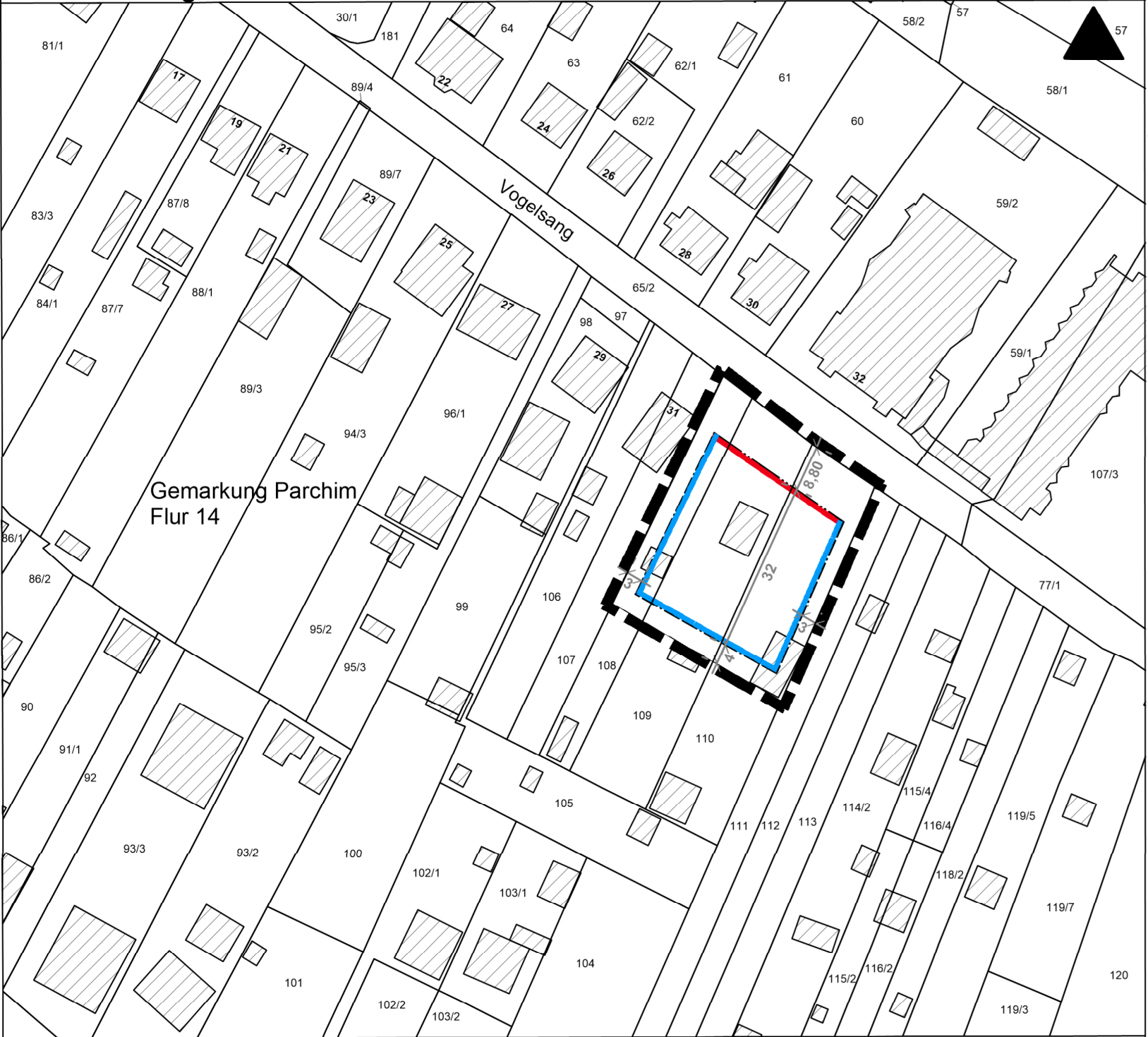


Einbeziehungssatzung der Stadt Parchim "Vogelsang II"  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Planzeichnung Teil A

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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



Verfahrensvermerke

- 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.
- Mit Datum vom .....2025 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.
- 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 Stellungnahm aufgefodert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.
- 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.
- Die Parchimer Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Einbeziehungssatzung wurde durch die Stadtvertretung am ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Parchim, den ..... Flörke, Bürgermeister Siegel

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

Parchim, den ..... Siegel

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

Parchim, den ..... Flörke, Bürgermeister Siegel

- 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. Bekannzmachungsblatt 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

Einbeziehungssatzung "Vogelsang II"  
der Stadt Parchim

§ 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 m<sup>2</sup>).
- (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 m<sup>2</sup> unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> käuflich zu erwerben. Ein Nachweis ist innerhalb des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

Es erfolgt die Aufschlüsselung nach Grundstücksgrößen:

Flurstücke 108 und 109: 694 KFÄ/ m<sup>2</sup>

Flurstück 110: 391 KFÄ/ m<sup>2</sup>



## **§ 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.



Begründung zur Einbeziehungssatzung  
„Vogelsang II“ der Stadt Parchim



**INHALT****BEGRÜNDUNG**

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1. Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2. Räumliche Abgrenzung	3
1.3. Plangrundlage	3
1.4. Satzungsbestandteile	3
1.5. Wesentliche Rechtsgrundlagen	3
1.6. Voraussetzungen und Verfahren nach dem BauGB	4
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3. Angaben zum Plangebiet</b>	<b>6</b>
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2. Bestand	6
3.3. Schutzgebiete	6
3.4. Erschließung	7
<b>4. Satzungsinhalte</b>	<b>9</b>
4.1. Einbeziehungssatzung	9
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.3. Örtliche Bauvorschriften	11
4.4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>6. Immissionschutz</b>	<b>12</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>12</b>
7.1. Boden- und Klimaschutz	12
7.2. Naturschutz	12
7.3. Artenschutzrechtliche Belange	12
7.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>13</b>

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadt Parchim erhielt den Antrag zur Überplanung der Flurstücke 108, 109 und 110, der Flur 14 in der Gemarkung Parchim. Diese werden zum jetzigen Zeitpunkt dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für diesen Bereich herzustellen und den bestehenden Siedlungsansatz der Stadt Parchim im Sinne des Flächennutzungsplanes baulich weiter zu entwickeln, ist die Schaffung von Baurecht nach dem BauGB erforderlich.

Als Instrument wird eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB herangezogen, welche eine maßvolle Erweiterung des planungsrechtlichen Innenbereichs in den Außenbereich hinein zulässt.

Die Parchimer Stadtvertretung fasste am 02.04.2025 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße Vogelsang zu schaffen.

### **1.2. Räumliche Abgrenzung**

Die Einbeziehungssatzung befindet sich im Osten des Parchimer Stadtgebiets und wird dem Stadtgebietsteil 04.10 Vogelsang zugeordnet. Die unmittelbare Umgebung ist durch die Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern, einem Altenpflegeheim sowie diversen Kleingärten geprägt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.850 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen im hinteren Bereich der Grundstücke vorgesehen, welche außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

### **1.3. Plangrundlage**

Als Plangrundlage für die Einbeziehungssatzung liegt ein Flurkartenauszug auf Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) vor.

### **1.4. Satzungsbestandteile**

Die Einbeziehungssatzung der Stadt Parchim besteht aus:

- Planzeichnung (Maßstab 1:1000)
- Satzungstext (Inhaltliche Festsetzungen)
- Verfahrensvermerke

Diese Begründung mitsamt der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden der Satzung beigelegt.

### **1.5. Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch 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.



- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 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)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

### **1.6. Voraussetzungen und Verfahren nach dem BauGB**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt Parchim die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Einbeziehungssatzungen dürfen nach dem § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar, was eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung mit sich führt. Unmittelbar östlich anschließend an das Plangebiet befinden sich Kleingärten, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt sind. Die möglich künftige Gefahr einer weiteren Fortentwicklung des Siedlungscharakters besteht nicht, da die Darstellung im Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang des § 35 Abs. 3 BauGB gewertet wird und eine Umnutzung in Bauland nicht ohne städtisches Eingreifen möglich ist.

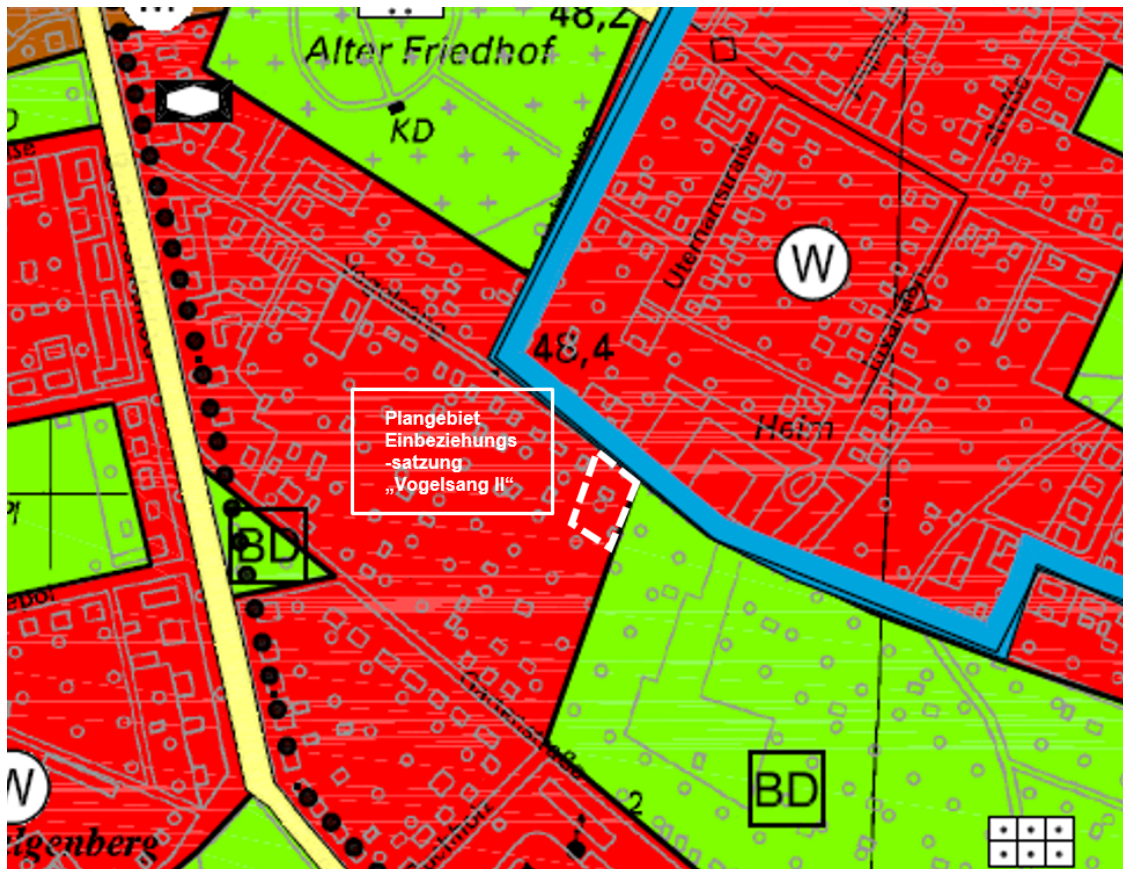


Abbildung 1: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Parchim mit Plangebiet ohne Maßstab, Datum: 08.05.2025

Eine bauliche Entwicklung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Straße Vogelsang (westlich des Plangebiets) ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Unter Beachtung des Einfügegebots gemäß § 34 BauGB ist nicht davon auszugehen, dass die zuässigen Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V bedürfen.

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung berührt keine Schutzgebiete. Natura 2000-Gebiete sind weder berührt noch beeinträchtigt. Es bestehen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der übergeordneten Ziele des Naturschutzes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereiches von Störfallanlagen. Es bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Tatbestände zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind somit gegeben.

Es sind die Verfahrensregeln gemäß § 34 Abs. 6 BauGB anzuwenden. Das Verfahren erfolgt im Sinne des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss durch die Parchimer Stadtvertretung wurde am 02.04.2025 gefasst und durch das Amtsblatt

UnsPütt Nr. 5 am 09.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Eine Einstellung auf der Interseite der Stadt Parchim sowie dem Bauleitplanserver M-V erfolgt parallel. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB durchzuführen. Weitere Verfahrensschritte werden im Weiteren durch die folgenden Kapitel ergänzt bzw. sind den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Mit Datum vom 11.06.2025 wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beteiligt. Laut landesplanerischer Stellungnahme vom 30.06.2025 entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## **3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

### **3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Anderweitige planungsrechtliche Grundlagen liegen nicht vor. Es gibt keinen beschlossenen Landschaftsplan (Stand Vorentwurf 2007), welcher als Selbstbindungsinstrument wirken könnte.

### **3.2. Bestand**

Die Flächen wurden im Rahmen einer städtebaulichen Bestandsaufnahme in Bezug auf Ihre Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft. Eine planungsrechtliche Regelung liegt derzeit nicht vor. Die derzeitige Nutzung erfolgt als Kleingartenfläche, welche keinem Regionalverband angehört und im privaten Eigentum liegt. Die Flurstücke im Plangebiet finden sich in keinen informellen Planungskonzept der Stadt wieder (Kleingartenentwicklungskonzept, Wohnbaulandentwicklungskonzept).

### **3.3. Schutzgebiete**

#### Natura 2000-Gebiete

Das am nächsten gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Sonnenberg bei Parchim“ (DE 2336-301) befindet sich südwestlich von Parchim und ist ca. 3,9 km vom Plangebiet entfernt. Das nächst gelegene Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ befindet sich ca. 4,0 km östlich vom Plangebiet. Aufgrund der Lage sind keinerlei Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der Umgebung befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete. Südlich vom Plangebiet befindet sich in ca. 280,0 m Entfernung das „Buchholz bei Parchim“ (LSG\_025). Ca. 1,0 km nördlich vom Plangebiet befindet sich das LSG „Wockersee und Wockertal“ (LSG\_026). In der Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das nächste NSG „Sonnenberg“



(NSG\_045) liegt mit ca. 4,1 km südwestlich vom Plangebiet.  
Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

#### Flächennaturdenkmale (FND)

Ca. 3,8 km westlich vom Plangebiet befindet sich das FND „Böckerried bei Neukolockow“ (fnd pch 19) und ca. 4,0 km östlich des Plangebiets das FND „Löddisee (oder Pichersee) bei Paarsch“ (fnd pch 23). Aufgrund der Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb der Einbeziehungssatzung befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Mögliche Beeinträchtigungen von in der Umgebung vorhandenen Biotopen können durch sachgerechte Bewirtschaftung verneint werden. Auswirkungen auf geschützte Biotope werden somit ausgeschlossen.

#### Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzobjekte (Einzelbäume, Alleen, Baumreihen) im Sinne der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.4. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Vogelsang. Grundstückszufahrten sind seitens der Eigentümer herzustellen und mit der Stadt Parchim entsprechende Gestattungsverträge zu schließen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Parchim GmbH und kann durch diese abgesichert werden. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungsunternehmen für die Herstellung der Hausanschlüsse frühzeitig abzustimmen. Die Stadt Parchim geht von keiner Notwendigkeit von Erschließungsverträgen aus. Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim erfolgt im Verfahren.

#### Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Die Möglichkeiten der Rückhaltung bzw. Versickerung auf dem Baugrundstück sind zu nutzen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist in seiner gültigen Fassung bei den Versickerungseinrichtungen heranzuziehen. Ein Versickerungsnachweis für die Baugrundstücke ist innerhalb des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

### Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserentsorgungsbetrieb Parchim, als Eigenbetrieb der Stadt Parchim. Die Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen für die Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen. Die Stadt Parchim sieht keine Notwendigkeit für Erschließungsverträge, da die Anbindung der Grundstücke an das System der Schmutzwasserbeseitigung durch die Herstellung der Hausanschlüsse abgesichert wird.

Eine Beteiligung des Abwasserentsorgungsbetriebes erfolgt im Verfahren.

### Löschwasserversorgung

Im Sinne des § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juli 2024 – GVOBl. M-V S. 494) ist es Aufgabe der Städte/ Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Straßenzug Vogel-sang. Die Stadt geht davon aus, dass die Löschwasserversorgung durch das vorhandene Löschwasserdargebot abgesichert werden kann. Eine abschließende Aussage erfolgt im Planverfahren. Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim GmbH und der Freiwilligen Feuerwehr Parchim erfolgt im Verfahren.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorschriften durch den öffentlichen Abfallentsorgungsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Es sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

### Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Parchimer Stadtgebiets erfolgt über die Stadtwerke Parchim GmbH. Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim erfolgt im Verfahren.

### Telekommunikation

Die Stadt Parchim ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es wird angenommen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz möglich sind. Für einen rechtzeitigen Netzausbau bzw. für die Herstellung der Hausanschlüsse ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsträger aufzunehmen.

Eine Beteiligung der Deutschen Telekom AG erfolgt im Verfahren.

## Elektroenergieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Parchim GmbH. Die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz werden angenommen. Eine Beteiligung der Stadtwerke Parchim erfolgt im Verfahren.

## **4. SATZUNGSINHALTE**

### **4.1. Einbeziehungssatzung**

Mithilfe der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Das Instrument einer Klarstellungssatzung wird aus Sicht der Stadt Parchim als nicht notwendig erachtet, da sich die Begrenzung aus der vorhandenen Bebauung selbst ergibt und es keiner weiteren klarstellenden Satzung bedarf.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets richtet sich nach Inkrafttreten dieser Satzung nach § 34 BauGB.

§ 2 dieser Satzung regelt demnach folgendes:

Innerhalb der in § 1 festgesetzten 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.

Nachfolgend handelt es sich um eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Maßgebend und prägend für die Beurteilung von Vorhaben im Satzungsgebiet ist die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs in der Straße Vogelsang. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch entspricht dies einer gemischten Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

Für die noch vorhandene kleingärtnerische Nutzung im Plangebiet greift Bestandsschutz so lange, bis es zu baulichen Veränderungen von gewissem Gewicht kommt.

### **4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Sinne des § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB macht die Stadt Parchim von Festsetzungen innerhalb der Einbeziehungssatzung Gebrauch. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Ordnung (neben der vorhandenen baulich geprägten Umgebung) zu sichern.

Bei den Festsetzungen innerhalb dieser Satzung wurde der § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB herangezogen und beachtet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.



Es werden die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Teil B dieser Satzung) getroffen:

- Innerhalb der Planzeichnung (Teil A) ist eine Baulinie festgesetzt. Es gilt § 23 Abs. 2 BauNVO entsprechend.

Zur Schaffung einer einheitlichen Bauflucht entlang der vorhandenen Bebauung in der Straße Vogelsang wurde auf eine Baulinie zurückgegriffen. Diese Festsetzung trägt zur Gestaltung/ bzw. dem Erhalt eines harmonisierten Stadtbildes bei.

Die künftige Hauptnutzung muss sich zwingend an der Baulinie orientieren. Für die restlichen baulichen Anlagen gilt die Verortung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der textlichen Festsetzung 3.2 dieser Satzung.

- Innerhalb der Planzeichnung (Teil B) sind Baugrenzen festgesetzt. Es gilt § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend.

Zur Wahrung einer optischen Einheitlichkeit wurde diese Festsetzung gewählt, da so vermieden wird, dass bauliche Anlagen beliebig auf dem Grundstück platziert werden können.

- § 3.1: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Diese Festsetzung dient der Begrenzung der Bebauungsdichte bzw. Vermeidung von Grundstücksüberbauungen in unverhältnismäßigen Dimensionen. Somit wird sichergestellt, dass die natürliche Funktion des Bodens (Durchlässigkeit, Versickerung) nicht weiter negativ beeinflusst wird. Ebenso ist der Erhalt von Freiflächen (insbesondere im hinteren Grundstücksbereich des Satzungsgebiets) wichtig für den Natur- und Artenschutz. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfolgt die Festsetzung von 0,4 als Höchstmaß. Somit sind die ansonsten zulässigen Überschreitungen um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) nicht zulässig. Unter Betrachtung der näheren Umgebung ist eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß nach wie vor verhältnismäßig und machbar.

- § 3.2: 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 m<sup>2</sup>). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Diese Festsetzung regelt demnach, welche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baulinie und Baugrenze umgrenzt) entstehen dürfen. Wichtig ist, dass zwischen der Straße Vogelsang und der Baulinie keine Garagen/ Carports und Nebenanlagen entstehen dürfen, sondern ausschließlich Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken. Dies dient ebenso der Wahrung der vorhandenen Bauflucht.

- § 3.3: Die nicht überbaubare Fläche hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzung ist bis zur Baulinie (Vorgarten) gärtnerisch mit standortgerechten Bepflanzungen anzulegen.

gen 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)

Zum Schutz des Artenreichtums sowie des Mikroklimas erfolgt diese Festsetzung zur Vorgartengestaltung. Eine Pflanzliste ist dieser Satzung nicht beigelegt, sodass künftige Grundstückseigentümer zwecks Gestaltung nicht gebunden sind und für sich selbst standortgerechte Pflanzen wählen können.

#### **4.3. Örtliche Bauvorschriften**

Die Stadt Parchim geht davon aus, dass aufgrund der Ortstypik keine Vorgaben notwendig sind bzw. sich die restlichen Anforderungen durch § 34 BauGB ergeben.

#### **4.4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die jeweiligen Verursacher zu erbringen, wenn das Bauvorhaben beginnt. Ein Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Stadt Parchim unaufgefordert vorzulegen.

Durch die Realisierung der Einbeziehungssatzung entsteht ein Eingriff in Höhe von 1.185 m<sup>2</sup> EFÄ. Das Satzungsgebiet wird faktisch in zwei Baugrundstücke unterteilt. Baugrundstück eins sind die Flurstücke 108 und 109, Flur 14 der Gemarkung Parchim und Baugrundstück zwei ist das Flurstück 110, Flur 14 der Gemarkung Parchim. Pro Baugrundstück sind zwei Bäume zu pflanzen, wobei die textlichen Festsetzungen (§ 4 dieser Satzung) heranzuziehen sind. Die insgesamt vier Ausgleichspflanzungen können ebenso auf den rückwertigen Grundstücksflächen außerhalb des Satzungsgebiets durchgeführt werden und sind den jeweils bebaubaren Grundstücken zuzuordnen.

Pro Baum darf eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> angesetzt werden, wobei der Kompensationswert 1,0 beträgt.

Mit Abzug dieser Ausgleichspflanzungen verbleibt ein Eingriffsflächenäquivalent von 1085 m<sup>2</sup> EFÄ, die über Ökokontomaßnahmen abgedeckt werden. Hierzu erfolgt der Umlegeschlüssel auf die jeweilige Grundstücksfläche, wodurch sich folgende Aufteilung ergibt:

Baugrundstück eins:	694 m <sup>2</sup> EFÄ
Baugrundstück zwei:	391 m <sup>2</sup> EFÄ

Die Stadt Parchim stellt die Ökokontomaßnahme Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung“ zur Verfügung. Die jeweiligen Punkte müssen durch die Verursacher erworben werden. Ein entsprechender Nachweis ist Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

### **5. FLÄCHENBILANZ**

Die Einbeziehungssatzung nimmt eine Fläche von ca. 1850 m<sup>2</sup> ein.

Die überbaubare Fläche (siehe Baufenster) nimmt etwa 952 m<sup>2</sup> ein, wovon eine Grundflächenzahl von 0,4 die maximale Versiegelung regelt.

## **6. IMMISSIONSCHUTZ**

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich weitere Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser, ein Altenpflegeheim innerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie diverse Kleingärten. Die Planung führt zu keiner Verschärfung von möglichen Immissionskonflikten. Weitere Belange in dieser Hinsicht sind im späteren Bauantragsverfahren zu regeln.

## **7. UMWELTBELANGE**

### **7.1. Boden- und Klimaschutz**

Mithilfe der Einbeziehungssatzung werden Flächen in Anspruch genommen, die der kleingärtnerischen Nutzung unterliegen. Die Flächen sind erschlossen und befinden sich unmittelbar angrenzend an ein Einfamilienhausgebiet. Im Sinne des Grundsatzes der innerstädtischen Nachverdichtung wird diese Maßnahme als geeignet angesehen.

### **7.2. Naturschutz**

Direkte Beeinträchtigungen von Schutzgebieten können aufgrund der Lage des Satzungsgebietes ausgeschlossen werden. Die Eingriffe durch diese Satzung werden ausgeglichen.

### **7.3. Artenschutzrechtliche Belange**

Bezugnehmend auf den Standort ergeben sich aus Sicht der Stadt Parchim keine weitergehenden Anforderungen. Artenschutzrechtlich-relevante Lebensräume werden nicht berührt. Die allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes sind gleichwohl zu beachten.

### **7.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

In Verbindung mit der Neubebauung sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Es erfolgte eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die der Begründung zur Einbeziehungssatzung beigelegt ist und als Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen dient. Sie ist Bestandteil der Satzung.

Es ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 1.185 m<sup>2</sup> EFÄ, welche durch Baumpflanzungen sowie des Ökokontos Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung“ kompensiert werden.

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Durch die Einbeziehungssatzung sind keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandene Bebauung wird berücksichtigt und es erfolgt eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Straße Vogelsang sowie Ver- und Entsorgung), sodass der Bestand optimal weiterentwickelt wird. Es handelt sich um die maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers, sodass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt und entsprechende Belange des Naturschutzes sind aufgrund der Vorprägung des Siedlungsbereichs nicht gravierend betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind aus Sicht der Stadt Parchim nicht betroffen.



## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind dem Text (Teil B) zu entnehmen.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am: .....

Ausgefertigt am: ..... ..

Der Bürgermeister

# Einbeziehungssatzung „Vogelsang II“ der Stadt Parchim

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wismar, den 03.07.2025

Stadt Parchim  
Fachbereich 6 - Bau und Stadtentwicklung  
Stadtplanung  
Blutstraße 5  
19370 Parchim

Bearbeitung:  
Freiraum und Landschaft  
Planungsbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann  
Alter Holzhafen 17 b  
23966 Wismar

Tel. 03841 / 758-3420  
mail@fl-planung.de



## Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	<u>ANLASS UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>GRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG</u>	<u>4</u>
3.1	BESTANDSBESCHREIBUNG	4
3.2	ERMITTLUNG BIOTOPWERT	4
3.3	FOTODOKUMENTATION	6
<u>4.</u>	<u>EINGRIFFSBILANZIERUNG</u>	<u>9</u>
4.1	ERMITTLUNG DES LAGEFAKTORS	9
4.2	BILANZIERUNG VON BIOTOPBEEINTRÄCHTIGUNG UND -VERÄNDERUNG	9
4.3	BILANZIERUNG VON VERSIEGELUNG	9
4.4	BERECHNUNG EINGRIFFSFLÄCHENÄQUIVALENT FÜR FUNKTIONSBEEINTRÄCHTIGUNGEN VON BIOTOPEN (MITTELBARE WIRKUNGEN)	10
4.5	ERMITTLUNG DES ADDITIVEN KOMPENSATIONSBEDARFS (BERÜCKSICHTIGUNG DER FUNKTIONEN VON BESONDERER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN UND LANDSCHAFTSBILD SOWIE ABIOTISCHE SCHUTZGÜTER BODEN, WASSER, KLIMA/ LUFT)	10
4.6	BERECHNUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS	10
<u>5.</u>	<u>AUSGLEICHSBILANZIERUNG</u>	<u>12</u>
5.1	ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN	12
5.2	ÖKOKONTO	14

### *Anlage*

- Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan



# 1. Anlass und Beschreibung des Vorhabens

Die Parchimer Stadtvertretung fasste am 02.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des planungsrechtlichen Innenbereichs in Form einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es handelt sich um die drei Flurstücke 108, 109 und 110, der Flur 14 in der Gemarkung Parchim, die sich derzeit als Kleingärten (ohne Zugehörigkeit zum Kleingartenverband) darstellen. Planungsziel ist es, die vorhandene Wohnbebauung in der Straße Vogelsang in diesem Bereich fortzuführen.

Da sich die Grundstücke im Bestand im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, stellt die Einbeziehungssatzung einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) dar. Der Verursacher ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Aus diesem Grund werden nachfolgend der Eingriff in Natur und Landschaft sowie geeignete Ausgleichmaßnahmen bilanziert bzw. aufgezeigt.

## *Angaben zum anlagenbedingten Flächenumfang:*

Gesamtfläche der Einbeziehungssatzung:	1.602 m <sup>2</sup>
Betroffene Fläche innerhalb der Flurstücke 108 und 109:	974 m <sup>2</sup>
Betroffene Fläche innerhalb des Flurstücks 110:	628 m <sup>2</sup>

## *Angaben zur Versiegelung:*

Es wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung zugunsten von Nebenanlagen ist nicht zulässig.

# 2. Grundlagen

- Entwurf der Einbeziehungssatzung „Vogelsang II“ von Mai 2025, einschließlich Begründung
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Güstrow 2018 (HzE)
- Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007
- Luftbilder aus dem Geodaten-Portal M-V, Zugriff Juni 2025
- eine Vorort-Begehung im Juni 2025



### 3. Bestandsbeschreibung und -bewertung

#### 3.1 Bestandsbeschreibung

Für die Einbeziehungssatzung sollen die vorderen Grundstücksbereiche von zwei Kleingartengrundstücken an der Straße Vogelsang beansprucht werden.

Das Kleingartengrundstück, das sich auf den Flurstücken 108 und 109 befindet, hat eine betonierte Zufahrt mit Garage. Von dort führt ein unversiegelter Weg weiter in das langgestreckte Gartengrundstück zu einem Gartenhaus und Gemüsebeeten. Die Garage und das Gartenhaus sind in massiver Bauweise errichtet worden. Das Grundstück ist überwiegend mit Schnitthecken aus nichtheimischen Gehölzarten (Forsythie, Thuja) eingegrenzt. Zur Straße hin wächst eine Hecke aus Hartriegel. An dem Weg wurden Zierbeete angelegt. Es sind mehrere hoch- und halbstämmige Apfelbäume mit stark eingekürzten Baumkronen vorhanden. Auf den restlichen Freiflächen wächst intensiv gepflegter artenarmer Zierrasen. Im hinteren Bereich des Grundstücks (außerhalb der Einbeziehungssatzung) sind ein Gewächshaus, ein Schuppen und eine Rasenfläche mit Obstbäumen vorhanden. Aufgrund der intensiv gepflegten Gartenfläche, den kurz gehaltenen Obstbäumen und der massiv gebauten Gebäude wird dieser Teil der Einbeziehungssatzung dem Biototyp Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) zugeordnet.

Das Kleingartengrundstück auf dem Flurstück 110 ist im vorderen Bereich mit Rasengittersteinen befestigt. Ein großfugig verlegter Betonplattenweg führt in den hinteren Teil des Grundstücks. Im Teil der Einbeziehungssatzung steht ein massiv gebautes Gartenhaus. Vereinzelt und in geringer Zahl sind als Viertel- und Halbstamm Sauerkirsche und Apfelbäume vorhanden. Alle weiteren Flächen werden durch Rasen und Wiese eingenommen. Der hintere Teil des Gartengrundstücks ist geprägt von Wiesenflächen, Spielgeräten, Obstbäumen und einem Schuppen. Auch dieses Gartengrundstück wird dem Biototyp Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) zugeordnet. Als Gründe sind anzuführen das massiv gebaute Gartenhaus, große Rasenflächen und überwiegend niedrigstämmige Bäume.

Angrenzend an die Einbeziehungssatzung sind als Biototypen Strukturarme Kleingartenanlage und Verdichtete Einzelhausbebauung (OER) vorhanden. Geschützte Biotope oder geschützte Baumreihen / Alleen sind im Umfeld der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden. Auf dem südöstlich an Flurstück 110 angrenzenden Kleingarten steht eine Fichte mit Stammumfang > 1,0 m. Diesbezüglich ist der Wurzelschutz des Baumes zu beachten.

Das Vorhaben befindet sich in der Landschaftszone 5 - Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte.

#### 3.2 Ermittlung Biotopwert

Angaben zum eingriffsbedingt betroffenen Biototyp *Strukturarme Kleingartenanlage*

Code-MV:	PKA
Nr.	13.7.2
Regenerationsfähigkeit:	Stufe 0
Gefährdung:	Stufe 0
Ableitung allgemeiner Biotopwert:	1,0

Bei Biototypen mit Wertstufe 0 errechnet sich der Biotopwert aus 1 – Versiegelungsgrad. Folgender Versiegelungsgrad wurde bei den beiden Grundstücken festgestellt:





*Tabelle 1: überbaute Flächen innerhalb der Einbeziehungssatzung auf den Flurstücken 108 und 109*

Art des Bauwerks	Fläche in m <sup>2</sup>
Garage	52,2
Gartenhaus	20,3
Pflasterfläche	72,2
<b>Gesamtfläche Grundstück</b>	<b>974,0</b>

Das ergibt für die Flurstücken 108 und 109 einen Versiegelungsgrad von 14,9 % bzw. 0,15. Der Biotopwert für PKA beträgt für diesen Bereich 0,85.

*Tabelle 2: überbaute Flächen innerhalb der Einbeziehungssatzung auf dem Flurstück 110*

Art des Bauwerks	Fläche in m <sup>2</sup>
Gartenhaus	66,0
teilversiegelte Wegeflächen	114,0
<b>Gesamtfläche Grundstück</b>	<b>628,0</b>

Wenn die teilversiegelten Wegeflächen nur zur Hälfte berücksichtigt werden, ergibt sich für das Flurstück 110 ein Versiegelungsgrad von 19,6 % bzw. 0,2. Der Biotopwert für PKA beträgt für diesen Bereich 0,8.



### 3.3 Fotodokumentation



*Abb. 1: Flurstücke 108 und 109: befestigte Zufahrt, Hartriegel-Schnitthecke und Zierrasen*



*Abb. 2: Flurstücke 108 und 109: Zuwegung zum Gartenhaus mit Zierbeeten*







*Abb. 3: Flurstücke 108 und 109: Gemüsebeet und Zierbeet mit gestutzten Apfelbäumen*



*Abb. 4: Flurstück 110: Gartenhaus, Betonplattenweg und Rasen*







*Abb. 5: Flurstück 110: Sauerkirsche und Apfelbaum im Bereich der geplanten Baugrenze*



*Abb. 6: östliche Grenze von Flurstück 110; Fichte mit leicht in das Grundstück ragender Krone*



## 4. Eingriffsbilanzierung

### 4.1 Ermittlung des Lagefaktors

Aufgrund der Siedlungslage kann ein Lagefaktor von 0,75 durch siedlungsbedingte Störquellen zugrunde gelegt werden.

### 4.2 Bilanzierung von Biotopbeeinträchtigung und -veränderung

Durch das Vorhaben wird der Biototyp Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) im Bereich der Einbeziehungssatzung vollständig umgewandelt / beeinträchtigt. Da es sich um ein Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich handelt, ist diese Biotopveränderung vollständig zu bilanzieren.

Tabelle 3: Bilanzierung von Biotopbeeinträchtigung und -veränderung

Biototyp M-V	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup> (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Strukturarme Kleingartenanlage in den Flurstücken 108 und 109	974,0	0,85	0,75	620,9
Strukturarme Kleingartenanlage im Flurstück 110	628,0	0,8	0,75	376,8
Summe der Fläche:	1.602,0		Summe Eingriff:	<b>997,7</b>

### 4.3 Bilanzierung von Versiegelung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	---

Da sich auf den Grundstücken bereits versiegelte Flächen in Form von Gebäuden und Freiflächenbefestigung befinden, ist nur die zusätzliche Versiegelung, die durch die Einbeziehungssatzung ermöglicht wird, in Ansatz zu bringen.

Versiegelbare Fläche innerhalb der Flurstücke 108 und 109 bei einer GRZ von 0,4: 389,6 m<sup>2</sup>  
Abzüglich bereits versiegelter Flächen verbleibt eine zusätzliche Versiegelung von: 244,95 m<sup>2</sup>

Versiegelbare Fläche innerhalb des Flurstücks 110 bei einer GRZ von 0,4: 251,2 m<sup>2</sup>  
Abzüglich bereits versiegelter Flächen verbleibt eine zusätzliche Versiegelung von: 128,2 m<sup>2</sup>





*Tabelle 4: Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelung*

Nutzungsart	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Versiegelte Flächen in den Flurstücken 108 und 109	245,0	0,5	122,5
Versiegelte Flächen im Flurstück 110	128,2	0,5	64,1
	373,2	Summe:	<b>186,6</b>

#### 4.4 Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

Da sich innerhalb des 200 m Wirkradius des Vorhabens keine geschützten Biotope oder wertgebende Biotoptypen (ab Wertstufe 3) befinden, entfällt die Bilanzierung dieser Art von Beeinträchtigung. Es besteht keine Betroffenheit.

#### 4.5 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs (Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft)

Durch das Vorhaben sind keine Funktionen besonderer Bedeutung (siehe Anlage 1 / Hinweise zur Eingriffsregelung) betroffen. Der Eingriffsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist entsprechend vorbelastet. So sind beispielsweise keine besonderen Habitatstrukturen vorhanden. Die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten und Lebensgemeinschaften sind nicht in einer über das multifunktional oben bilanzierte Maß hinaus betroffen.

#### 4.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

*Tabelle 5: multifunktionalen Kompensationsbedarfs*

Multifunktionaler Gesamteingriff	Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
Biotopbeseitigung bzw.-veränderung	997,7
Versiegelung	186,6
Mittelbare Beeinträchtigung	0,0
<b>Summe EFÄ m<sup>2</sup></b>	<b>1.184,3</b>



Es ergibt sich insgesamt und aufgerundet ein Eingriffsflächenäquivalent von **1185 m<sup>2</sup> EFÄ**.

Nach Grundstücken ergibt sich folgende Aufschlüsselung:

Gesamteingriff Flurstücke 108 und 109	743,4 m <sup>2</sup> EFÄ
Gesamteingriff Flurstück 110	440,9 m <sup>2</sup> EFÄ



## 5. Ausgleichsbilanzierung

### 5.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Es sind zwei Bäume innerhalb des Grundstücks Flurstück 108 und 109 anzupflanzen und zwei Bäume sind innerhalb des Grundstücks Flurstück 110 anzupflanzen. Es können auch die außerhalb der Einbeziehungssatzung liegende Grundstücksbereiche genutzt werden. Es sollte ein Abstand von mindestens 4,0 m zu den Hausfassaden eingehalten werden.

#### Vorschläge für Baumarten:

Silber-Weide (*Salix alba*)  
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Gewöhnliche Buche (*Fagus sylvatica*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Die Anpflanzmaßnahme fällt in den Zielbereich 6 Siedlungen und hat die Nummer 6.22.

Folgende Anforderungen werden an die Anpflanzung vom LUNG vorgegeben (HzE 2018) und sind auf die Ausgleichsmaßnahme des Vorhabens zu beziehen:



### ***Vorgaben zur Umsetzung der Anpflanzungen***

- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,

### ***Pflanzvorgaben:***

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

### ***Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:***

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Als Bezugsfläche für die Ausgleichsbilanzierung darf je Baum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Der Kompensationswert beträgt 1,0.

*Tabelle 6: Ausgleichsbilanz Baumanpflanzungen*

Kompensationsmaßnahme	Bezugsfläche für die Maßnahme in m <sup>2</sup>	Kompensationswert	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
4 Baumanpflanzungen innerhalb der künftigen Hausgärten	100	1	100

Mit dieser Kompensationsmaßnahme verbleibt ein Eingriffsflächenäquivalent von **1085 m<sup>2</sup> EFÄ**



## 5.2 Ökokonto

Das verbleibende Ausgleichserfordernis von **1085 m<sup>2</sup> EFÄ** soll über den Kauf von Ökopunkten in derselben Höhe erbracht werden. Es werden mit Baubeginn Ökopunkte aus dem Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung“ der Stadt Parchim erworben.

Die Maßnahme liegt im Südwesten des Gemeindegebietes innerhalb der Gemarkung Kiekindemark und der Landschaftszone 5. Sie beinhaltet folgende Maßnahmenbestandteile:

- Neuanlage naturnaher Wälder durch Erstaufforstung
- Neuanlage von Waldrändern durch Anpflanzung
- Langfristige Aufwertung einer Waldwiese durch Pflegemaßnahmen
- Langfristige Freihaltung eines Schutzstreifens um ein geschütztes Biotop

Mit dieser Maßnahme wird der bilanzierte Eingriff in Natur und Landschaft, unter Berücksichtigung der 4 Baumanpflanzungen, abschließend und vollständig ausgeglichen.

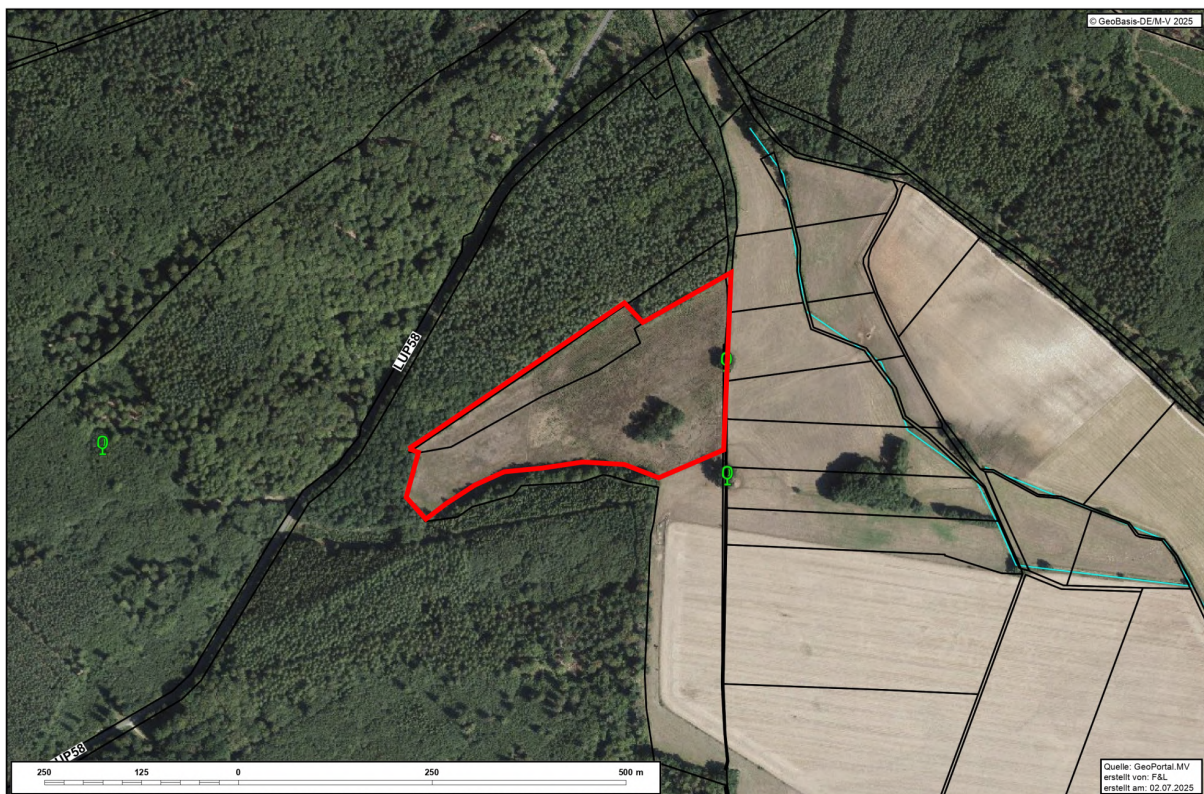
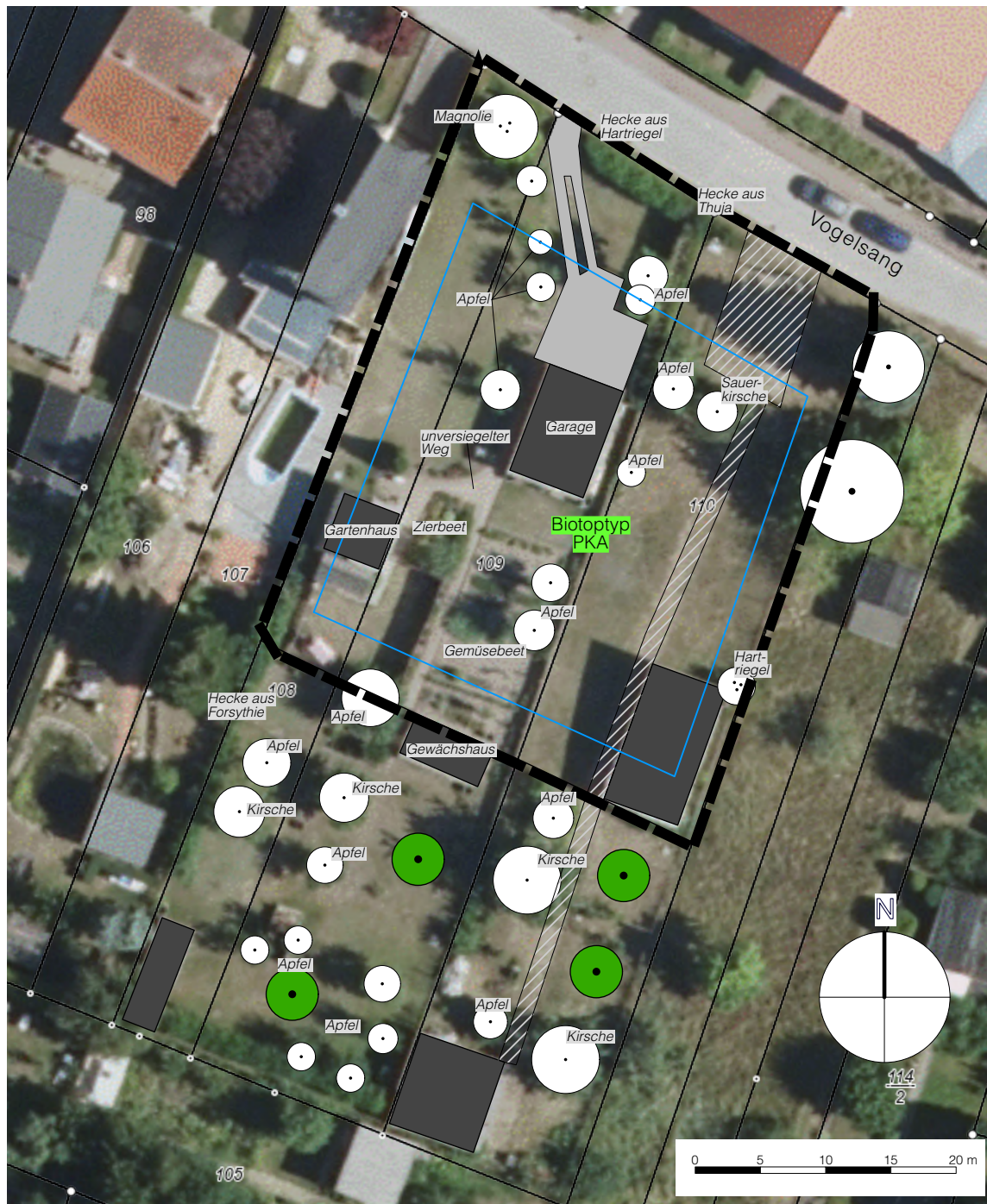


Abb. 7: Lage des Ökokontos Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung“ im Gemeindegebiet der Stadt Parchim





## ZEICHENERKLÄRUNG

### Planung

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB)
- Festgesetzte Baugrenze

### Bestand

- Gebäude
- Vollversiegelte Freiflächen
- Teilversiegelte Freiflächen
- Baum
- Strauch

### Ausgleichsmaßnahmen

- Vorschläge für Standorte der 4 Baumpflanzungen

Plangrundlagen: Vorabzug der Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung "Vogelsang II" vom Mai 2025  
Luftbild und Älki-Daten © GeoBasis DE/M-V 2025

Stadt Parchim		Maßstab 1:500	
Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan			
PROJEKT		Bearbeitung	
<b>Einbeziehungssatzung "Vogelsang II" gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB</b>		Freiraum & Landschaft Alter Holzhafen 17b 23966 Wismar Tel: 03841 / 758-3420	
<b>Ergänzung zur Begründung: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>			
ERSTELLT	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
F. Lohmann	DIN A4	25.06.25	ANLAGE 1