

## 1. Allgemeines

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Das Plangebiet selber wird geprägt durch:

- aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)
- strukturarme Kleingartenanlage (PKA)
- Temporäres Kleingewässer (SPV-vegetationsfreier Bereich nährstoffüberlasteter Stillgewässer) mit Uferbewuchs – (RHF-Staudensaum frischer Standorte / VSX-standorttypischer Gehölzsaum / Weiden)
- Wirtschaftsweg nicht versiegelt (OVU)

Das Plangebiet grenzt an:

- westlich die Wohnbebauung (OER) am Fontaneweg (Wohngebieterschließung)
- Südlich die Wohnbebauung (OER) an der Kastanienallee (Wohngebieterschließung)
- östlich Kleingartenanlage (PKA/PKU)
- südöstlich hinter der Kleingartenanlage/Kastanienallee Laubwald (sonstiger Buchenmischwald, WBX)
- nordöstlich hinter der Kleingartenanlage/Kastanienallee Nadelwald (WZF Fichtenbestand; WKZ sonstiger Kiefernbestand)
- nördlich Kleingartenanlage (PKA/PKU)

## 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

### Nationale Schutzgebiete

Östlich angrenzend

LSG L 25 Buchholz bei Parchim - Landkreis Parchim (jetzt Lkrs. Ludwigslust-Parchim)

### Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis

GGB (FFH) DE 2636-301 Sonnenberg bei Parchim in 2800m Entfernung südwestlich

### gesetzlich geschützte Biotope

entsprechend Umweltkarten keine im Geltungsbereich

Temporäres Kleingewässer incl. Ufersaum (Silber-Weiden, Sal-Weiden)

keine im 50 / 200m Wirkradius

### Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

keine

## 3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen, ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu

beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.

2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
3. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
4. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
5. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
6. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
7. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
9. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

#### **4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV.

#### **4.1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

#### **4.2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Anleitung für Biotoptypen und FFH-lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

#### **4.3. Ermittlung des Biotopwertes**

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.



Abbildung Verschneidung B-Plan / Biotoptypenkartierung Quelle: B-Plan (größer siehe Anlage)

Tabelle 1.1

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
OVU / PEG	Wirtschaftsweg /Artenreicher Zierrasen	1	1,5
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	1,0
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1	1,5
SPV	vegetationsfreier Bereich nährstoffüberlasteter Stillgewässer -Temporäres Kleingewässer	1	1,5
VSX	standorttypischer Gehölzsaum	2	3,0
RHF	Staudensaum frischer Standorte	3	6,0
PEG/PHZ	Artenreicher Zierrasen / Siedlungshecke	1	1,5
Geb. PKA	Gebäude Bestandsversiegelung	0	0,0
Geb. PKU	Gebäude Bestandsversiegelung	0	0,0

Tabelle 1.2 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m <sup>2</sup>
OVU/PEG	Weg befestigt	38,00
PKU	Weg befestigt	255,00
PKU	davon Bestand versiegelt	17,00
OVU/PEG	GRZ (0,4) 0,6	44,00
OVU/PEG	Unversiegelt	29,00
PEG/PHZ	GRZ (0,4) 0,6	227,00
PEG/PHZ	Unversiegelt	151,00
PKA	GRZ (0,4) 0,6	4.492,00
PKA	davon Bestand versiegelt	340,00
PKA	Unversiegelt	3.222,00
PKU	GRZ (0,4) 0,6	3.789,00
PKU	davon Bestand versiegelt	415,00
PKU	Unversiegelt	2.802,00
RHF	Bestandsdurchlauf	207,00
SPV	Bestandsdurchlauf	312,00
VSX	Bestandsdurchlauf	998,00
PKA	Grünfläche	840,00
PKA	Entsiegelung	367,00
PKU	Grünfläche	995,00
PKU	Entsiegelung	206,00
OVU	Grünfläche	19,00
Summe		19.765,00

#### 4.4. Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

#### 4.5. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor. Die Überführung von Kleingärten in Grünfläche, ebenso wie vorhandene Gebäude wurden nicht als Biotopveränderung Eingriff in die Bilanzierung eingestellt (Einstellung als Lagefaktor 0,0).

Tabelle 3

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
OVU/PEG	101,00	1,5	0,75	113,63
OVU/PEG unversiegelt	29,00	1,5	0	0,00
PKA	4.492,00	1,0	0,75	3.369,00
PKA unvers	3.222,00	1,0	0,75	2.416,50
PKA Geb	707,00	1,0	0	0,00
PKA-Grün	840,00	1,0	0	0,00
PKU	4.044,00	1,5	0,75	4.549,50
PKU unvers	2.802,00	1,5	0,75	3.152,25
PKU Geb	638,00	1,5	0	0,00
PKU-Grün	995,00	1,5	0	0,00
RHF	207,00	6,0	0,75	931,50
SPV	312,00	1,5	0,75	351,00
VSX	998,00	3,0	0,75	2.245,50
PEG/PHZ	227,00	1,5	0,75	255,38
PEG/PHZ unversiegelt	151,00	1,5	0,75	169,88
Summe	19.765,00			17.554,13

#### 4.6. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird

(Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

**Tabelle 4**

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
RHF	207,00	6	0,5	621,00
VSX	998,00	3	0,5	1.497,00
Summe				2.118,00

Für die Wertbiotope am temporären Kleingewässer wurde die Funktionsbeeinträchtigung in der entsprechenden Wirkzone 1 ermittelt.

#### 4.7. Ermittlung der Versiegelung und der Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt, die bereits versiegelten Flächen wurden aber von der nach der GRZ 0,45 (0,6) möglichen Versiegelung abgezogen:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Wohnen	8.552,00	0,5	4.276,00
Weg	293,00	0,5	146,50
Summe	8.845,00		4.422,50

#### 4.8. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
17.554,13	2.118,00	4.422,50	24.094,63
Gesamt			24.094,63

#### 4.9. Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der **Anlage 6** zu entnehmen.

Aufgrund der Flächenspezifischen Vorgaben sind keine kompensationsmindernden Maßnahmen der HzE anrechenbar.

#### 4.10. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

**Tabelle 8**

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
24.094,63	0,0	24.094,63

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

#### Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

#### Anforderungen an die Kompensation

Für den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Parchim „Angeln und Erholen“ mit dem Planungsziel der Entwicklung einer Angelteichanlage als touristischer Anziehungspunkt für Urlauber und Einwohner sind angrenzend auf dem Flurstück 122/11 tlw. Ausgleichsmaßnahmen (Sukzession und Gehölzflächen) festgesetzt.

Daran anschließend ist auf 100m in 10m Breite die Anlage einer Feldhecke, HzE Anlage 6 Zielbereich 2 Maßnahme 2.21, vorgesehen.

**Tabelle 9**

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
2.21 Anlage von Feldhecken	Parchim, Flur 15, Fst 122/11 tlw; 100x10m	1.000,00	2,50	1	2.500,00

## 5. Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Entsiegelungszuschlag  
keiner

Lagezuschlag  
keiner

Berücksichtigung von Störquellen  
keiner

## 6. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10

EFÄ	KFÄ	Bilanz
24.094,63	2.500,00	-21.594,63

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen. Es fehlen 21.595 KFÄ/m<sup>2</sup>.

Der weitere Ausgleich erfolgt über ein städtisches Ökokonto.

## 7. Maßnahmenbeschreibung

### 7.1. Grünflächen, Maßnahmenflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote im Bebauungsplangebiet

- Im Bereich der Flächen Ö1 und Ö2 für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 1.690 m<sup>2</sup> ist unter Erhalt vorhandener Obstgehölze und Obststräucher die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von mind. 25 Hochstammobstbäume mit Verankerung (Pflanzen siehe Pflanzliste) in der Qualität STU 10-12cm mit dem ersten Astansatz bei 1,8 m Höhe über dem Erdboden festgesetzt. Es ist dabei ein durchschnittlicher Abstand von 10m untereinander einzuhalten. Wasserhaltende Zuschlagstoffe und ein Wühlmausschutz, sowie Verbisschutz (Manschetten/Drahtseil) sind vorzusehen. Die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen. Die Fläche selber ist aus dem Bestand als naturnahe Blütenwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Dafür sind alle entsiegelten oder beräumten Flächen, bei Anpassung an den Bestand, mit Bienennützenden Arten anzusäen. Mehrjährigen Arten die den Standortbedingungen entsprechen (u.a. Klee, Lupine) sind zu bevorzugen. Die Fläche ist jährlich ab Oktober zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken mit Abfuhr des Mähgutes. Ein Umbruch / Nachsaat, ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Für den Weg ist, in einer Gesamtbreite von 3m, eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeoberkante zulässig. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der öffentlichen Grünfläche (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ö3 mit 1.369 m<sup>2</sup> ist aus dem Bestand zu entwickeln. Eine Beräumung der befestigten Flächen und Bekämpfung invasive Neophyten wie Armenische Brombeere Kanadischer Goldrute, Japanischer Staudenknöterich ist zulässig. Ergänzende Strauchpflanzungen mit einheimischen standorttypischen Gehölzen sind zulässig. Eine Mahd der Flächen ist abschnittsweise jährlich zulässig. Abweichend ist in einer Breite bis 1,50 m zu Grundstücken eine regelmäßige Mahd bis zu 5x jährlich

zulässig. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Für den Weg ist, in einer Gesamtbreite von 3m, eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeoberkante zulässig. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der öffentlichen Grünfläche (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen oder die Ablagerung von Biofällen etc.

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen mit 444 m<sup>2</sup> die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität Heister Höhe 150 / 175 cm, norddeutsche Provinzzyens zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche Ö4 ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zu entwickeln. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Eine Beräumung der Flächen ist zulässig. Eine Mahd der Rasenflächen ist zulässig.

#### Pflanzliste

Obstgehölze: Verbisschutz und Wühlmausschutz sind vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiseraffel  
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference  
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims

Frühzwetsche

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen mit Bienenweidegehölzen wie Esskastanie - *Castanea sativa*, Honigbaum - *Euodia hupehensis* sind zulässig.

- **Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die späteren rückwärtigen Gartenflächen, die Grünflächen und die Schutzflächen der Gehölze zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

## 7.2. Externe Kompensationsmaßnahmen

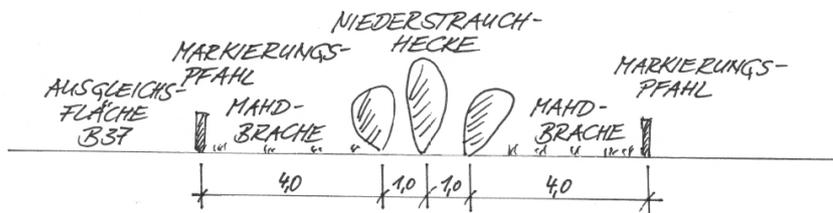
Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- In der Gemarkung Parchim, Flur 15, Flurstück 122/11 wird anteilig auf 1.000 m<sup>2</sup> die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von je 4 m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.21 der Anlage 6 sind beachtlich der Anpassung zugunsten von Gehölzbrütern, einzuhalten. Die Hecke ist eingrifflichem und zweigriffligem Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Hundsrose, Hasel und Purgier-Kreuzdorn jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Schwachsinniger Weise muss der Reihenabstand nach HeZ 1m betragen. Der Saum hat beidseitig 4 m zu betragen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Dauerhaft ist die Fläche beidseitig mit Eichenspaltpfählen oder ähnlichem in einem Abstand von ca. 20 m untereinander und den 4 Eckpunkten zu markieren. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 1. Juni

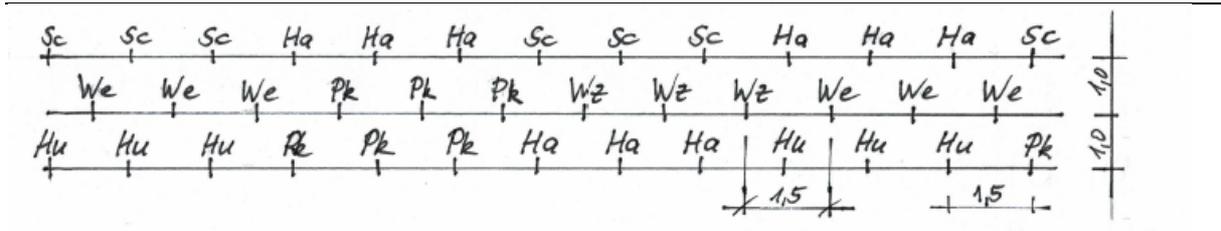
und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.



Kompensationsmaßnahme Feldhecke Gemarkung Parchim, Flur 15, Flurstück 122/11 anteilig



Kompensationsmaßnahme Feldhecke Schnitt Hecke



#### Kompensationsmaßnahme Feldhecke Pflanzschema

We eingrifflicher Weißdorn; Wz zweigrifflicher Weißdorn Pk Purgier-Kreuzdorn, Sc Schlehe, Hu Hundsrose, Ha Hasel.

- **Ökokonto Nr. 21 „Mahd von Waldwiesen“**  
Aus den städtischen Ökokonten ist von der laufenden Nr. 21 „Mahd von Waldwiesen“ (P18 Fst.5/1tlw; P20, Fst.203/1; P54, Fst.126; 127tlw) der Gesamt FÄQ von 15.399 KFÄ/m<sup>2</sup> zugunsten des B-Planes Nr. 51 abzubuchen.
- **Ökokonto Nr. 22/23 „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung“**  
Weiterhin sind aus den städtischen Ökokonten von der laufenden Nr. 22/23 „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung“ (P19 Fst.88tlw; 22/1tlw; 22/2tlw) mit der Gesamt FÄQ von 92.372 KFÄ/m<sup>2</sup> zugunsten des B-Planes Nr. 51 6.196 KFÄ/m<sup>2</sup> abzubuchen.

#### Zuordnung der Maßnahmen, Sicherung der Maßnahmendurchführung

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet werden als grünordnerische Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB aufgenommen. § 200a BauGB regelt, dass die Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auch die Ersatzmaßnahmen umfassen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen obliegt der Stadt Parchim. Die Kosten werden auf die Vorhaben und Grundstücke im Plangebiet gemäß u.g. Verteilungsschlüssel umgelegt. Hierzu werden neben den Herstellungskosten auch die laufenden Pflegekosten herangezogen.

Die Fläche der Maßnahme „Anlage und Entwicklung der Feldhecke“ befindet sich im Eigentum der Stadt Parchim. Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem jeweiligen Flurstück werden über eine Eintragung in das Grundbuch dinglich gesichert. Inhalt der Eintragung muss sein, dass die Ausgleichsflächen nur zum Zwecke des Naturschutzes genutzt werden dürfen.

Die Abbuchung der Ökokontopunkte aus den städtischen Ökokonten Nr. 21 „Mahd von Waldwiesen“ und Nr. 22/23 „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung“ muss vor Baubeginn erfolgen. Die Stadt Parchim ist Eigentümerin der Ökokonten. Gegenüber der Zulassungs- oder Genehmigungsbehörde ist mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen. Vor Satzungsbeschluss ist der Beschluss über die Zuordnung der Ökokontopunkte (incl. Abbuchungsvermerk) vorzulegen.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des LUNG M-V (1999, 2002) sind ausgehend von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche (Wohngebiete, Fläche für Gemeinbedarf) bzw. der zu erwartenden Versiegelung (Verkehrsflächen) in den Wohngebieten WA1-WA4 4,87 FÄ/m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche gem. § 135b Nr. 1 BauGB zu kompensieren. Für die Grün- und Verkehrsflächen sowie die Fläche für Gemeinbedarf ergibt sich ein Bedarf von 3,04 FÄ/m<sup>2</sup> zu erwartender Versiegelung (gem. § 135b Nr. 3 BauGB).

### Vorschlag für den Verteilerschlüssel

Das EFÄ/m<sup>2</sup> für die überbaubaren Grundstücksflächen (Wohngebiet) bzw. der zu erwartenden Versiegelung (Verkehrsflächen) ergibt sich aus der Summe der Versiegelung (Gesamt), der Funktionsbeeinträchtigung der Biotope (Gesamt) und der Biotopveränderung der überbauten Flächen des Wohngebietes / der Biotope, da der Wohnungsbau der Verursacher der Funktionsbeeinträchtigung ist.

Das EFÄ/m<sup>2</sup> für die nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Wohngebiet) und der flächenmäßig zugeordneten Biotope / Grünflächen ergibt sich aus der Biotopveränderung der nicht überbauten Flächen des Wohngebietes.

	m <sup>2</sup>	EFÄ	FÄ/m <sup>2</sup>
Wohnungsbau GRZ/Weg	6.514,00	18.356,00	2,82
Funtionsbeeintrg. Biotope			
Wohnungsbau unversiegelt	6.204,00	5.738,63	0,57
Grünflächen / Biotope	3.944,00		

### Quellen

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz. Vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0. AmtsBl. M-V 2007, S. 530.

BNatSchG- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999, Änderung Januar 2002): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.

NATSCHAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

UKP - KARTENPORTAL UMWELT M-V des LUNG M-V,  
<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.