



F

Begründung zur Einbeziehungssatzung  
„Schweriner Chaussee II“ der Stadt Parchim



---

Parchim, April 2026

**INHALT****BEGRÜNDUNG**

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Anlass und Erforderlichkeit .....	3
1.2. Räumliche Abgrenzung .....	3
1.3. Satzungsbestandteile .....	3
1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	3
1.5. Voraussetzungen und Verfahren nach dem BauGB .....	4
<b>2. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.2. Bestand .....	7
3.3. Schutzgebiete .....	7
3.4. Erschließung .....	8
<b>4. Satzungsinhalte</b> .....	<b>10</b>
4.1. Einbeziehungssatzung .....	10
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
4.3. Örtliche Bauvorschriften .....	12
4.4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
<b>5. Immissionschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
6.1. Boden- und Klimaschutz .....	12
6.2. Naturschutz .....	12
6.3. Artenschutzrechtliche Belange .....	13
6.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	13
<b>7. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>8. 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 96/4 und 97, Flur 53 in der Gemarkung Parchim. Diese Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet und eine Bebauung ist nicht möglich. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für diesen Bereich herzustellen und den bestehenden Siedlungsansatz der Stadt Parchim maßvoll 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 verhältnismäßige Erweiterung des planungsrechtlichen Innenbereichs (§ 34 BauGB) in den Außenbereich zulässt.

Die Parchimer Stadtvertretung fasste den entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 11.06.2025.

### 1.2. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Parchimer Stadtgebiets und wird dem Stadtgebietsteil 04.01 Nordstadt zugeordnet. Nördlich vom Plangebiet befindet sich eine Freifläche mit nicht-landwirtschaftlicher Nutzung. Nordwestlich am Plangebiet vorbeilaufend befindet sich eine aktive Bahnstrecke. Der Geltungsbereich grenzt östlich und südlich an bestehende (Wohn)Bebauung sowie einem nichtstörenden Gewerbebetrieb (Projektbüro) und befindet sich unmittelbar anschließend an der Bundesstraße Schweriner Chaussee. Im Westen grenzen die Bebauungspläne Nr. 1 „Möderitzer Weg“ und Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche“, welche die Zulässigkeit von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel beinhalten. Dementsprechend befindet sich westlich eine Tankstelle sowie ein Einzelhandelsbetrieb. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4265 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Satzungsbestandteile

Die Einbeziehungssatzung der Stadt Parchim besteht aus:

- Teil A Planzeichnung (Maßstab 1:1000)
- Teil B Satzungstext (Inhaltliche Festsetzungen)
- Verfahrensvermerke
- Berichtigung des Flächennutzungsplans

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

### 1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 3948) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
  - BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
  - 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.

### 1.5. Voraussetzungen und Verfahren nach dem BauGB

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

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 Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Einbeziehungssatzung erfolgt die parallele Berichtigung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des geringen Umfangs des Plangebiets (auch im Vergleich zur Ortslage) liegt ein Abweichungsrahmen vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung.

Aufgrund der Verfestigung des Innenbereichs auf gegenüberliegender Straßenseite des Plangebiets ist eine Abrundung mithilfe der vorliegenden Satzung städtebaulich gewollt und mithilfe der Berichtigung des Flächennutzungsplans mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Vorgehensweise in Form der Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 06.11.2024 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim bestätigt.

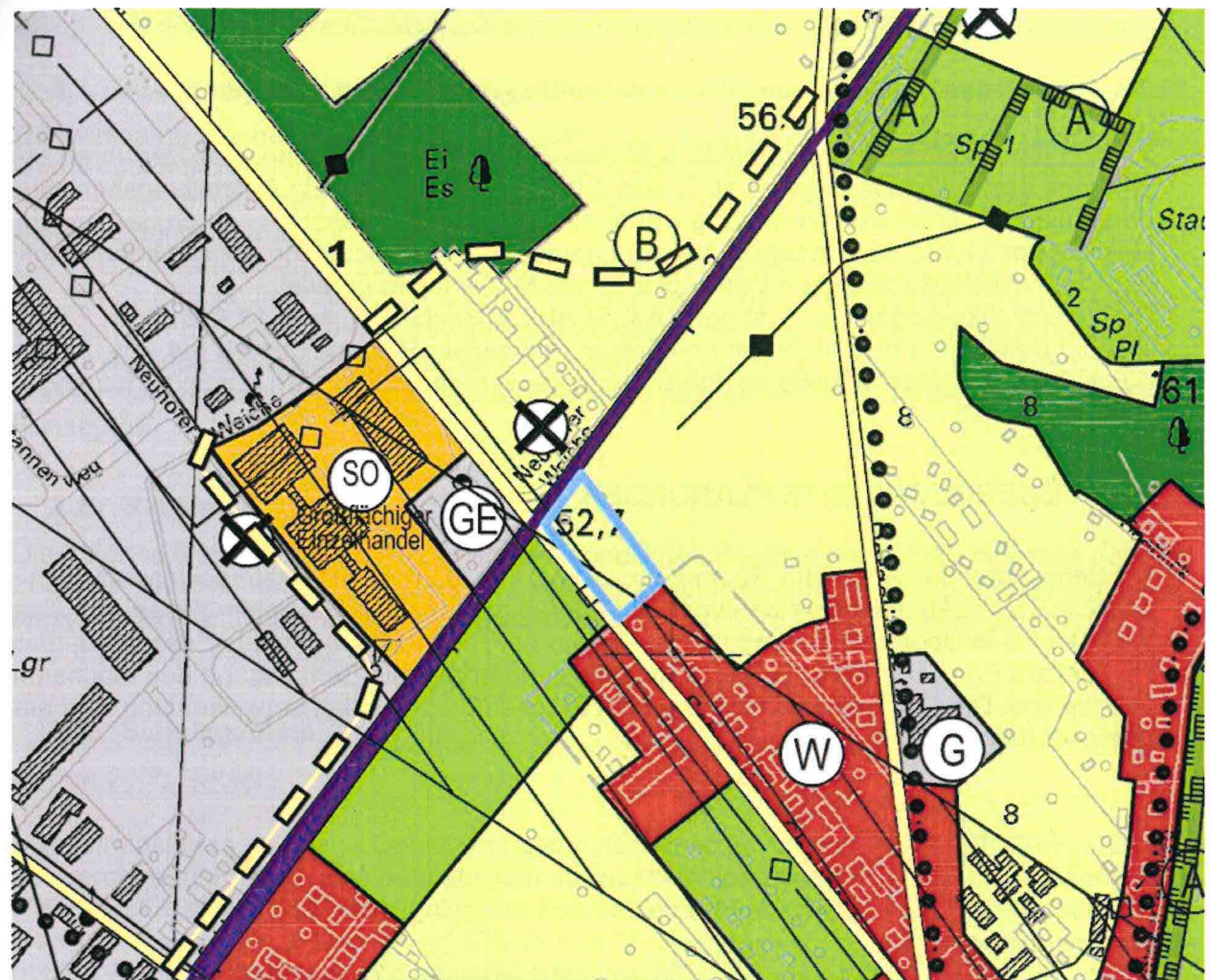


Abbildung 1: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Parchim mit Plangebiet ohne Maßstab (blau umrahmt), Datum: 10.06.2025

Die Einbeziehungsflächen müssen durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt sein. Bei den einzubeziehenden Flächen handelt es sich nicht um klassische Baulücken nach § 34 BauGB, sondern um Arrondierungsflächen im nördlichen Teil des Stadtgebiets. Eine bauliche Entwicklung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Schweriner Chaussee (südlich des Plangebiets) ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mithilfe ergänzender Festsetzungen innerhalb der Satzung wird die künftige Bebauung geregelt. Unter Beachtung des Einfüge-Gebots entsprechend § 34 BauGB ist nicht davon auszugehen, dass die zulässigen 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 11.06.2025 gefasst und durch das Amtsblatt UnsPütt am 11.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Eine Einstellung auf der Internetseite der Stadt Parchim sowie dem Bauleitplanserver M-V erfolgte parallel.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nachfolgende Verfahrensschritte werden im Weiteren durch die folgenden Kapitel ergänzt.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Mit Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.07.2025 mit Antwortschreiben vom 22.07.2025 geht die Stadt Parchim davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Parallel zur Erarbeitung der Einbeziehungssatzung erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die Planung wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird als geeignet betrachtet.

### 3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Die Flächen werden als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB betrachtet. Die Flurstücke im Plangebiet werden im Wohnbaulandentwicklungskonzept der Stadt Parchim aus dem Jahr 2017 als Wohnbaupotenzialflächen geführt. Dementsprechend liegt die vorliegende Einbeziehungssatzung in Übereinstimmung mit einem bestehendem informellen Planungsinstrument und die Stadt Parchim handelt im Sinne dieses beschlossenen Konzeptes.

#### 3.2. Bestand

Die Flächen wurden im Rahmen einer städtebaulichen Bestandsaufnahme in Bezug auf Ihre Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft. Die Fläche unterliegt aktuell keiner aktiven Nutzung und liegt brach. Seitens des Flächeneigentümers erfolgen lediglich regelmäßige Mäharbeiten.

#### 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. 4,7 km vom Plangebiet entfernt. Das nächst gelegene Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ (DE 2638-471) befindet sich ca. 4,8 km östlich vom Plangebiet. Aufgrund der Lage sind keinerlei Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

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

Es befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete innerhalb des bzw. angrenzend zum Parchimer Stadtgebiet(s). Südlich vom Plangebiet befindet sich in ca. 2,2 km Entfernung das „Buchholz bei Parchim“ (LSG\_025). Ca. 450,0 östlich vom Plangebiet befindet sich das LSG „Wockersee und Wockertal“ (LSG\_026).

In der Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das am nächsten gelegene NSG „Sonnenberg“ (NSG\_045) liegt mit ca. 4,7 km südwestlich vom Plangebiet.

Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

##### Flächennaturdenkmale (FND)

Ca. 4,2 km westlich vom Plangebiet befindet sich das FND „Böckerried bei Neuklockow“ (fnd pch 19) und ca. 4,9 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.

### Schutzobjekte

Innerhalb des Satzungsgebiets befinden sich 5 Einzelbäume, die z.T. gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Der Ältere Einzelbaum (BBA, Birne, rot markiert) untersteht als Obstbaum nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.



Abbildung 2: Auszug aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Einbeziehungssatzung „Schweriner Chaussee II“

### Trinkwasserschutzgebiet

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

### **3.4. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße Schweriner Chaussee und ist seitens des Vorhabenträgers herzustellen. Mit der Stadt Parchim sind entsprechende Gestattungsverträge zu schließen. Das Straßenbauamt Schwerin wird im weiteren Verfahren beteiligt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Parchim GmbH. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungsunternehmen für die Herstellung der Hausanschlüsse frühzeitig abzustimmen. Die Stadt Parchim geht von keiner Notwendigkeit von Erschließungsverträgen aus.

### 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.

### 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 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 Schweriner Chaussee. Durch unmittelbare Nähe zu zwei bestehenden Hydranten kommt es bereits im Bestand zu einer hinreichenden Versorgung. Innerhalb des Teil B dieser Satzung erfolgt der Hinweis, dass der Grundschutz der Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden zu sichern ist.

Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

### 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.

### 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.

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Parchim GmbH. Die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz werden angenommen.

## **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. Alle weiteren Aspekte laufen über Bauanträge bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

#### § 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 Schweriner Chaussee. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch entspricht dies einer gemischten Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

### **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:

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

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.

- 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 Schweriner Chaussee 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 mit gewissen Gewicht bis an die hintere Grundstücksgrenze herangebaut werden. Ebenso dient das dem Freihalten des hinteren Grundstücksbereichs.

- § 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. Essentiell ist, dass zwischen der Straße Schweriner Chaussee 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 und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten benötigt wird. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist nicht zulässig: ausgenommen sind Zugänge und Zufahrten (§ 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 beigefügt, 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

- § 4.1: Der Ausgleich der Eingriffe für 4.350 Eingriffsflächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ erfolgt durch den Erwerb von 4.350 Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-086 „Naturwald Schafbrücke Jasnitz“. Die verbindliche Reservierung durch den Vorhabenträger muss vor Baubeginn erfolgen. Ein Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

Das Gesamtkompensationserfordernis für die Versiegelung und den Biotopverlust beläuft sich auf 4.350 Eingriffsflächenäquivalente, welche durch das Ökokonto LUP-086 „Naturwald Schafbrücke Jasnitz“ abgedeckt werden. Das Ökokonto ist in der Landschaftszone 5, Gemarkung Jasnitz, Flur 2, Flurstück 26/3 verortet. Die Maßnahme umfasst die Sicherung von Alt- und Totholzflächen eines ehemaligen Wirtschaftswaldes mit entsprechender Aufgab jedweder forstwirtschaftlichen Nutzung. Seitens des Vorhabenträgers sind die entsprechenden Reservierungsnachweise der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Rahmen von Bauantragsverfahren sind die Nachweise entsprechend beizufügen.

- § 4.2: Einzelbäume im Geltungsbereich sind zu erhalten. Ist ein Eingriff unumgebar, ist die Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) zu leisten.

Im Plangebiet befinden sich 5 Einzelbäume, wovon 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V schützenswert sind. Sollten diese Einzelbäume aus relevanten Gründen weichen müssen, sind entsprechende Fällanträge rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

## 5. IMMISSIONSCHUTZ

Die Planung führt zu keiner Verschärfung von möglichen Immissionskonflikten. Weitere Belange hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Aspekte sind im späteren Bauantragsverfahren zu regeln.

## 6. UMWELTBELANGE

### 6.1. 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.

### 6.2. Naturschutz

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

### 6.3. Artenschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten. Es erfolgen ebenso präventive Maßnahmen innerhalb der textlichen Festsetzungen unter § 5. Darüber hinaus gelten die jeweiligen Auflagen und Bedingungen innerhalb der Bauantragsverfahren.

### 6.4. 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.

Das Gesamtkompensationserfordernis von 4.350 Eingriffsflächenäquivalenten wird durch das Ökokonto LUP-086 innerhalb der Landschaftszone 5 abgedeckt.

## 7. 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 Schweriner Chaussee sowie Ver- und Entsorgung), sodass der Bestand optimal weiterentwickelt wird. Es handelt sich um die maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers und die Abrundung des Ortsbildes. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt und entsprechende Belange des Naturschutzes sind aufgrund der Vorprägung des Siedlungsbereichs nicht gravierend betroffen. Hierzu greifen jedoch in jedem Fall die präventiven Maßnahmen innerhalb der textlichen Festsetzungen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind aus Sicht der Stadt Parchim nicht betroffen.

## 8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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

Gebilligt durch die Stadtvertretung am:



22.04.26

Ausgefertigt am:

29.04.26

Der Bürgermeister

# Einbeziehungssatzung „Schweriner Chaussee II“ der Stadt Parchim

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB)

Erstellung der Unterlagen:



**BHF Landschaftsarchitekten GmbH**

Ostorfer Ufer 4 | 19053 Schwerin | [bhf-sn.de](http://bhf-sn.de)

Fon.: 0385/734264 Fax. 0385/734265

M.Sc. Christian Partey  
M.Sc. Marie Grote

Stand: August 2025

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Inhaltliche Festsetzungen sowie voraussichtliche Merkmale und Wirkungen der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Methodik zur Bearbeitung der Eingriffsregelung.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ökologische und landschaftsbildliche Gegebenheiten.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Kompensationsumfangs.....</b>	<b>10</b>
6.1	Kompensationsumfang für die Beeinträchtigung des Naturhaushalts.....	10
6.2	Kompensationsumfang für den Verlust von Einzelbäumen.....	12
<b>7</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen.....</b>	<b>13</b>
7.1	Erläuterung zu den grünordnerischen Festsetzungen.....	13
7.2	Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	13
7.2.1	Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken.....	13
7.2.2	Pflanzung von Siedlungshecken.....	14
7.3	Bilanzierung der Maßnahmen.....	15
7.3.1	Bilanzierung der Maßnahmen für die Versiegelung.....	15
7.3.2	Bilanzierung der Maßnahmen für den Biotopverlust und mittelbare Beeinträchtigungen.....	16
	<b>Quellen.....</b>	<b>17</b>

**Tabellen und Abbildungen:**

<b>Tabelle 1:</b>	<b>Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs aufgrund von Beeinträchtigungen der Biotope.....</b>	<b>12</b>
<b>Abbildung 1:</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Biotoptypen im 20 m-Untersuchungsraum.....</b>	<b>7</b>
<b>Abbildung 3:</b>	<b>Wirkzonen I und II.....</b>	<b>11</b>

## **1 Inhaltliche Festsetzungen sowie voraussichtliche Merkmale und Wirkungen der Planung**

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Schweriner Chaussee II“ der Stadt Parchim wird entlang der Schweriner Chaussee (B 321) die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden wesentlichen Auswirkungen ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden und befestigten Flächen für die Wohnnutzung; Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen (Wirkung aufgrund der Existenz des Vorhabens); dadurch:
  - Beseitigung von Biotopen, vor allem von Ruderalfluren sowie und Siedlungshecken
  - Beseitigung von Vegetationsstandorten und Tierlebensräumen, bei bestehender Vorbelastung durch die angrenzenden Wohnnutzungen,
  - wesentliche Störung der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens, Bodenverdichtung und Versiegelung,
  - Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen, Minderung der Retentionswirkung der Landschaft bei hohem Anfall von Niederschlagswasser, dadurch Belastung der Vorfluter durch hohe Abflussmengen,
- Bau und Nutzung des Wohngebietes, dadurch:
  - Störung der Tierwelt im Gebiet und auf benachbarten Flächen durch Anwesenheit von Menschen, baulichen Anlagen und Lärmemissionen.

Zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt es vorliegend nicht, da sich die im Geltungsbereich zulässige Bebauung hinsichtlich der vorgeschriebenen Geschosse, Bauweise und Dachart an der an den Geltungsbereich bereits angrenzenden Bebauung orientiert.

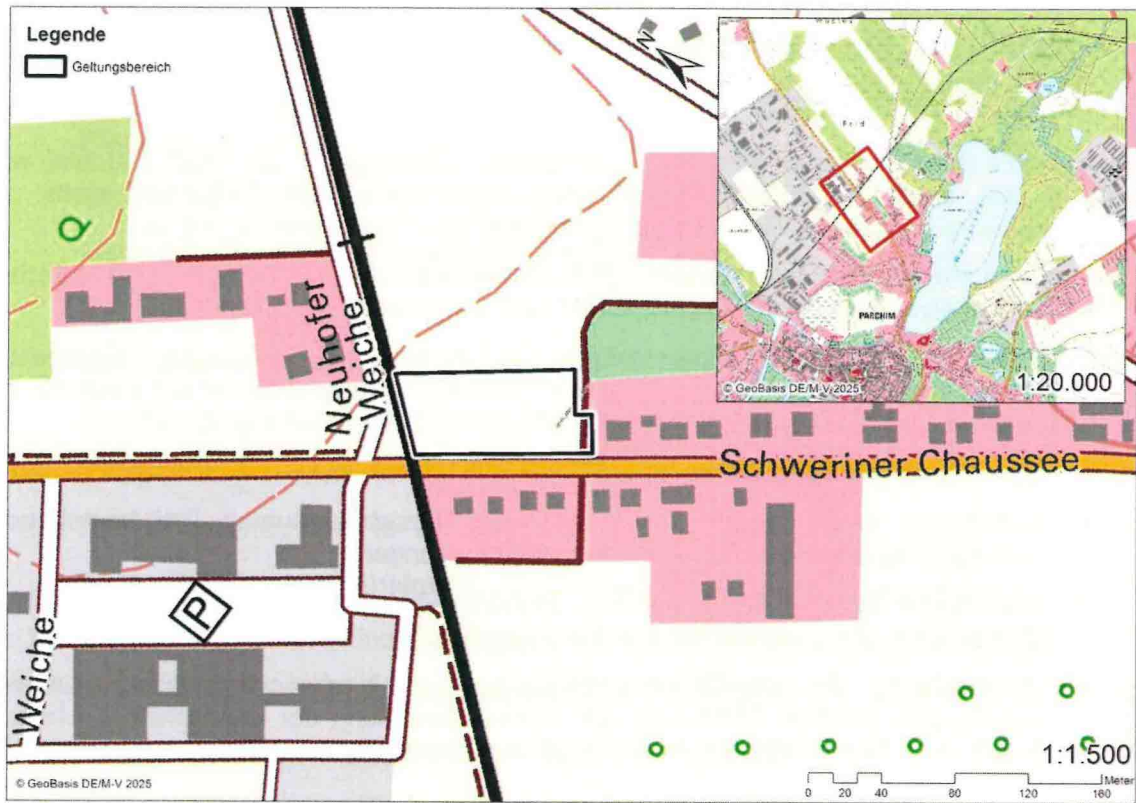


Abbildung 1: Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Schweriner Chaussee II“ in Parchim

## **2 Grundlagen und Methodik zur Bearbeitung der Eingriffsregelung**

Nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dazu dient vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die grünordnerischen Maßnahmen werden als Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erfordert die Beachtung folgender in § 15 BNatSchG definierter Gebote:

- **Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft** (Vermeidungsgebot): Das Vermeidungsgebot umfasst auch die Verpflichtung, am Ort des Eingriffs bei der Erreichung des mit dem Vorhaben verfolgten Zwecks die unvermeidbaren Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot),
- **Verpflichtung zu Ausgleich oder Ersatz:** Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Nach § 200a BauGB umfassen die Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auch die Ersatzmaßnahmen. Der Begriff Kompensation umfasst Ausgleich und Ersatz.

Die Bestandsaufnahme, Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018), im Folgenden „HzE (MLU M-V 2018)“ genannt, durchgeführt.

Aufgrund des o.g. Vermeidungsgebotes ist darzulegen, inwieweit erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Einzelnen vermieden oder gemindert werden können.

Der letzte Schritt beinhaltet die Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen. Auf die Zuordnung der Maßnahmen zum Eingriff und auf die Anforderungen bei der Umsetzung und zur Sicherung der Durchführung wird eingegangen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden bilanziert, um den Nachweis zu führen, ob und in wie weit die Eingriffe kompensiert werden.

### **3 Ökologische und landschaftsbildliche Gegebenheiten**

#### **Biotope und Pflanzen**

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Juli 2025 unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Darüber hinaus erfolgte im Zuge der Kartierung eine Erfassung des geschützten Baumbestandes. In Abbildung 2 sind die im Geltungsbereich sowie in dessen 20 m-Umfeld (= Untersuchungsraum, UR) vorhandenen Biotoptypen dargestellt.

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch Gehölzbestände und Zierrasenflächen sowie die angrenzende Schweriner Chaussee (B 321) geprägt. Wohnbebauung, Ziergärten, eine Eisenbahnstrecke und Ruderalflächen grenzen an den Geltungsbereich an.

Die im Rahmen der Einbeziehungssatzung beplante, hier betrachtete Fläche (vgl. Abbildung 1) ist derzeit nicht bebaut. Auf der Fläche finden sich Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ), Zierrasen (PER), Ruderalfluren (RHU) sowie ein Siedlungsgebüsch (PHY) aus Gewöhnlicher Schneebeere, Gemeinem Flieder und Zweigriffligem Weißdorn. Im Straßennahbereich befindet sich weiterhin ein gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum, von der Straße aus führt eine nicht- bzw. teilversiegelte Zufahrt (OVU) entlang der Grenze des benachbarten Grundstücks zu den hinter dem Geltungsbereich liegenden Flächen.

Im 20 m-UR befinden sich innerhalb der Ortslage Parchim zwischen der Wohnbebauung (OEL) und den Verkehrsflächen (OVB, OVD, OVE, OVF, OVL, OVU, OVW) vor allem weitere Zierrasenflächen (PER) und Ziergärten (PGZ) sowie kleinflächig Ruderalfluren (RHU) und Ackerflächen (ACL).

Im Geltungsbereich sowie im 20 m-UR sind keine Gewässerbiotope vorhanden.

#### **Boden, Wasser, Klima/Luft**

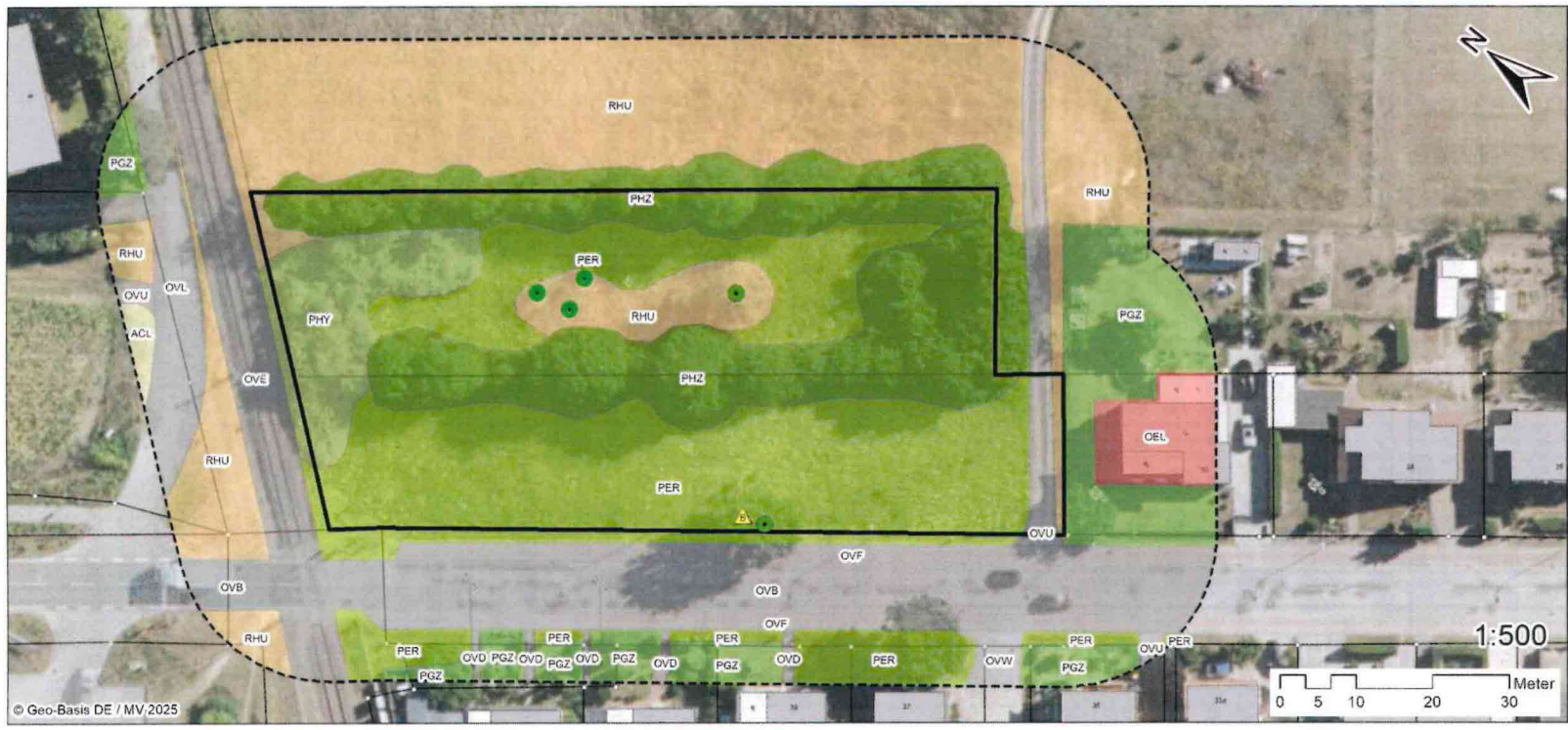
Im UR stehen laut LUNG M-V Böden der Bodengesellschaft 8 „Sand-Podsol/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Sandersande, feinanteilarm, z.T. überlagert von Flugsanden, ohne Wassereinfluss (trocken), eben bis flachwellig“ an. Den Böden im Geltungsbereich kommt eine hohe Schutzwürdigkeit zu, die Verkehrsflächen unterliegen einer geringen Schutzwürdigkeit.

Im UR befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer oder Gräben. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß den Daten des LUNG M-V > 5-10 m, im nördlichen Teil des UR > 10 m. Die Schutzfunktion der Deckschichten ist gering. Insgesamt kommt dem Schutzgut Wasser eine allgemeine, geringe Bedeutung zu.

Die Klimabedingungen im Gebiet sind kontinental geprägt, unterliegen jedoch auch maritimen Einflüssen. Die jährliche mittlere Niederschlagssumme beträgt ca. 622 mm ([www.climate-data.org](http://www.climate-data.org)), die mittlere Lufttemperatur bezogen auf das Jahr liegt bei ca. 8,5 °C (DWD, Wetterstation 3870 in Parchim).

Den vorhandenen Zierrasen, Ziergärten und Ruderalfluren im UR kommt eine geringe Funktion als Kaltluftproduktionsfläche zu. Den vorhandenen Feld- sowie Siedlungsgebüsch/-gehölzen kommt kleinklimatisch eine regulierende und lufthygienische Funktion zu.

Vorbelastungen der lokalen Ausprägungen von Klima und Luft bilden die Siedlungsflächen der Ortslage Parchim sowie umgebende Verkehrsflächen aufgrund der Erwärmung und der betriebsbedingten Schadstoffemissionen. Das Plangebiet ist von allgemeiner, geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.



**Legende**

- Geltungsbereich
- Untersuchungsraum (UR)  
r = 20 m
- Schutzstatus**
- ⚠ gemäß § 18 NatSchAG MV geschützter Einzelbaum
- Einzelbäume**
- BBJ Jüngerer Einzelbaum
- BBA Älterer Einzelbaum

**Biotoptypen**

- Staudensaum und Ruderalflur**
- RHU Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte
- Acker**
- ACL Lehm- bzw. Tonacker
- Siedlungsgebüsch/-hecke**
- PHY Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

**Freifläche des Siedlungsbereiches**

- PER Artenarmer Zierrasen
- Hausgarten**
- PGZ Ziergarten
- Einzel- und Reihenhausbauung**
- OEL Lockeres Einzelhausgebiet
- Verkehrsfläche**
- OVB Bundesstraße

- OVD Pfad, Rad- und Fußweg
- OVE Bahn / Gleisanlage
- OVF Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVL Straße
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- OVW Wirtschaftsweg, versiegelt

Abbildung 2: Biotoptypen im 20 m-Untersuchungsraum

### Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der bestehenden Bebauung im UR und der Lage innerhalb der Ortslage Parchim ist das Plangebiet anthropogen vorbelastet. Der Geltungsbereich befindet sich im urbanen Raum (Nr. Urban 53). Urbane Räume werden nicht bezüglich ihres Wertes für das Landschaftsbild bewertet.

Insgesamt kommt dem Geltungsbereich eine geringe, allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft sowie hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung zu.

## **4 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen**

Dem Grundsatz des Vermeidungsgebotes folgend, sollen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen umgesetzt werden, soweit sie verhältnismäßig sind und die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Planung nicht infrage stellen. Bei der vorliegenden Planung werden vor allem folgende Aspekte berücksichtigt:

- (1) Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind zum Schutz potenziell vorkommender, geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.
- (2) Im Vorfeld von Umbau- oder Abrissmaßnahmen bzw. Gehölzeingriffen sind die betroffenen Gebäudeteile bzw. Gehölze auf das Vorhandensein von Gebäudebrütern oder Fledermäusen 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.
- (3) Bäume und Gehölzstrukturen dürfen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) zu beachten.
- (4) 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 Bau Feld 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.
- (5) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass auf der Vorhabenfläche keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vorhanden sind bzw. durch die geplanten Eingriffe beeinträchtigt werden. Sollten Hinweise auf das Vorkommen entsprechender Arten bestehen, etwa Nester hügelbauender Waldameisenarten, ist das weitere Vorgehen in enger Abstimmung mit dem zuständigen Umweltplanungsbüro sowie der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Gegebenenfalls sind artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen zu ergreifen.

## 5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Vorliegend wird in Absprache mit dem Vorhabenträger von einem Bestandserhalt der Gehölze (PHZ) auf der hinteren Flurstücksgrenze, des Obstbaumes sowie des Älteren Einzelbaums (BBA) im Straßennahbereich ausgegangen (siehe Abbildung 2). Da in die vorgenannten Strukturen nicht eingegriffen wird, werden sie in die nachfolgenden Betrachtungen bzgl. der vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht betrachtet.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (vgl. Abbildung 1) soll eine künftige Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Siedlungsgebüsch, Siedlungshecken und Zierrasen. Die mit den Biotopverlusten verbundenen Beeinträchtigungen müssen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Die natürlichen Funktionen des Bodens, einschließlich der Schutz- und Regenerationsfunktion des Bodens, werden durch die geplanten Baumaßnahmen mit Versiegelung auf Teilflächen des Plangebiets beeinträchtigt. Die Kompensation erfolgt über die Biotopfunktion, da es sich um Bodenfunktionen allgemeiner Bedeutung handelt. Da für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine Grundflächenzahl von 0,4 angegeben ist, wird von einer Versiegelung von 40 % der jeweiligen Flächen ausgegangen. Dabei wird angenommen, dass zukünftig 2/3 voll- und 1/3 teilversiegelt werden. Durch den Erhalt großer Freiflächen im Plangebiet bleiben bestimmte Bodenfunktionen (z.B. Grundwasserneubildungsfunktion) auf Teilflächen gewahrt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft entstehen nicht.

Das Vorhaben führt zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes des urbanen Raums, da im Umfeld bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die innerhalb des Geltungsbereichs zulässige Bebauung die vorhandene Bebauung nicht überragen wird. Darüber hinaus ist entsprechend den Festsetzungen ausschließlich Wohnbebauung möglich, die sich optisch am Bestand orientiert. In Verbindung mit der im Plangebiet bereits vorhandenen Begrünung, welche in Form von Siedlungsgebüsch/-gehölzen und Ziergärten anschließt, werden weitreichende negative optische Auswirkungen vermieden.

## 6 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt rechnerisch nach den HzE (MLU M-V 2018).

### 6.1 Kompensationsumfang für die Beeinträchtigung des Naturhaushalts

Von dem Eingriffsvorhaben sind Zierrasen (PER), Ruderalfluren (RHU), ein teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) mit geringer Bedeutung und Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) sowie Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten (PHZ) von mittlerer Bedeutung unmittelbar betroffen.

Die Berechnung des Kompensationsumfangs enthält Tabelle 1. Zunächst werden die im Wirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotopflächen (A) ermittelt. Für die Berechnung des Kompensationsumfangs wird eine Biotopwertestufung (WS) für die betroffenen Biotope aus Anlage 3 der HzE (MLU M-V 2018) abgelesen. Die Biotopwertestufung beträgt bei Ruderalfluren 2, bei einer Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen beträgt sie 1. Den übrigen Biotoptypen wird der Wert 0 zugeordnet.

Jeder Wertstufe ist ein durchschnittlicher Biotopwert (BW) zugeordnet. Bei UVP-pflichtigen Vorhaben, bei einer direkten Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope sowie bei geplanten Vorhaben in größere Flächen (ab 0,5 ha) eines Biotops ab Wertstufe 3 ist der Biotopwert gemäß Kapitel 2.1 der HzE (MLU M-V 2018) über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung zu bestimmen. Bei Biotoptypen der Wertstufe 0 bestimmt sich der Biotopwert aus der Differenz „1 minus Versiegelungsgrad“, so dass sich vorliegend für das vom Eingriff betroffene Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten und die Zierrasenflächen ein Biotopwert von 1,0 ergibt, da dort keine Versiegelung vorliegt. Für die teilweise versiegelte Fläche im Bereich des teilversiegelten Wirtschaftsweges ergibt sich bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 0,5 ein Biotopwert von  $1 - 0,5 = 0,5$ . Der Biotopwert der Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen beträgt 1,5. Ruderalfluren werden mit einem Biotopwert von 3 in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- und Abschläge des Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor LF). Bei einer Lage des Eingriffsvorhabens in einem Abstand von  $< 100$  m zu vorhandenen Störquellen beträgt der LF 0,75. Bei einem Abstand von  $> 625$  m zu vorhandenen Störquellen oder der Lage des Vorhabens innerhalb eines Natura 2000-Gebiets, Biosphärenreservats, Landschaftsschutzgebiets, Küsten- und Gewässerschutzstreifens oder eines landschaftlichen Freiraums der Wertstufe 3 ist ein LF von 1,25 zu berücksichtigen. Ein LF von 1,50 ist bei der Lage des Vorhabens innerhalb eines Naturschutzgebiets und / oder eines landschaftlichen Freiraums der Wertstufe 4 anzurechnen. Beträgt der Abstand eines Vorhabens, das sich innerhalb eines Schutzgebietes befindet, weniger als 100 m zu einer Störquelle, so ist der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 zu reduzieren.

Vorliegend befinden sich alle Vorhabenflächen in weniger als 100 m Entfernung zu versiegelten Verkehrswegen. Die Biotope im Geltungsbereich werden dementsprechend aufgrund der Nähe zu Störquellen mit einem Lagefaktor von 0,75 berücksichtigt.

In Abhängigkeit der geplanten Art der baulichen Nutzung ist ein Zuschlag für Versiegelung (ZSV) zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2. Dem Geltungsbereich wurde die Grundflächenzahl 0,4 zugeteilt. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass dabei 2/3 der bebaubaren Bereiche voll- und 1/3 teilversiegelt werden.

Bei Biotopzerstörung (Vollverlust) beträgt der Wirkfaktor (WF) 1,0. Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigungen). Da die Funktionsbeeinträchtigung mit

der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden i.d.R. zwei Wirkzonen (I und II) unterschieden, denen als Maß der Beeinträchtigung ein Faktor von 0,5 für Wirkzone I und 0,15 für Wirkzone II zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab (vgl. Anlage 5 der HzE (MLU M-V 2018)). Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen mit einer Wertstufe  $\geq 3$  mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Für Wohnbebauung wird in Anlage 5 der HzE (MLU M-V 2018) ein Abstand von 50 m als Wirkzone I definiert. Die Wirkzone II umfasst den Bereich im Abstand von 50 bis 200 m um die Vorhabenfläche. Die Vorhabenfläche ist im Bestand an drei Seiten von Wohnbebauung und Verkehrswegen umgeben, sodass durch eine Bebauung der Vorhabenfläche nicht von zusätzlichen Störwirkungen auszugehen ist und diese auch nicht über die Verkehrswege hinaus wirken. Aufgrund dessen wurde nur der Bereich nordöstlich des Geltungsbereiches (zwischen den Bahngleisen und der östlich gelegenen Straße) auf mittelbare Beeinträchtigungen untersucht. Alle gesetzlich geschützten Biotope sowie Biotope der Wertstufe  $\geq 3$  innerhalb der vorgenannten Wirkzonen unterliegen bereits im Bestand einer Vorbelastung durch vorhandene Bebauung sowie Verkehrswege (s. Abbildung 3).

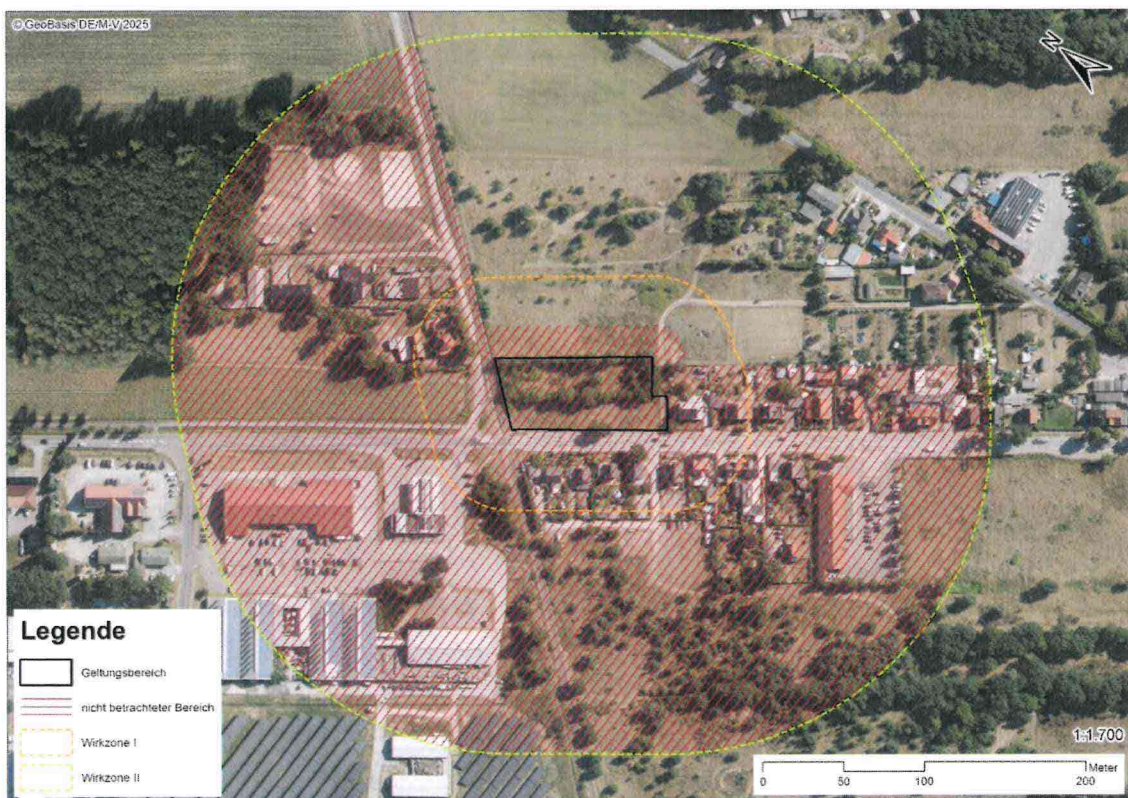


Abbildung 3: Wirkzonen I und II

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für unmittelbare Beeinträchtigungen (Biotopbeseitigung) wird vorliegend wie folgt ermittelt:

$$EFÄ = A \cdot BW \cdot LF$$

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Versiegelung wird vorliegend wie folgt ermittelt:

$$EFÄ = A \cdot ZSV$$

Das Kompensationserfordernis für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen) wird wie folgt berechnet:

$$EFÄ = A \cdot BW \cdot WF$$

Die Ermittlung des gesamten Kompensationsbedarfs ergibt sich aus der Summe der Eingriffsflächenäquivalente für unmittelbaren Beeinträchtigungen, für Versiegelungen sowie bei Erfordernis für mittelbare Beeinträchtigungen.

**Tabelle 1:** Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs aufgrund von Beeinträchtigungen der Biotope Geltungsbereich (40 % Versiegelung).

Betroffener Biotyp (Kürzel) <sup>1</sup>	Beeinträchtigung, Auswirkung des Eingriffs	WS <sup>2</sup>	BW <sup>3</sup>	ZSV <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	A <sup>7</sup>	EFÄ <sup>8</sup>
PER	Biotopverlust	0	1		0,75		2.054	1.541
RHU	Biotopverlust	2	3		0,75		290	653
PHZ	Biotopverlust	1	1,5		0,75		1.004	1.130
PHY	Biotopverlust	0	1		0,75		410	308
OVU	Biotopverlust	0	0,5		0,75		70	26
	Vollversiegelung (1.724 • 0,67)*			0,5			1.155	578
	Teilversiegelung (1.724 • 0,33)*			0,2			569	114
<b>Summe</b>							<b>4.983</b>	<b>4.350</b>

#### Erläuterung der Abkürzungen:

<sup>1</sup> Biotop-Code entsprechend der „Anleitung für die Kartierung von Biotypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG M-V 2013).

<sup>2</sup> WS = Wertstufe: Biotopbewertung entsprechend Kapitel 2.1 der HzE (MLU M-V 2018).

<sup>3</sup> BW = Biotopwert entsprechend Kapitel 2.1 der HzE (MLU M-V 2018).

<sup>4</sup> ZSV = Zuschlag für Vollversiegelung und Teilversiegelung gem. Kapitel 2.5 der HzE (MLU M-V 2018) unter Berücksichtigung der eingangs von Kapitel 6.1 genannten Anpassungen.

<sup>5</sup> LF = Lagefaktor gem. Kapitel 2.2 der HzE (MLU M-V 2018).

<sup>6</sup> WF = Wirkfaktor gem. Kapitel 2.4 der HzE (MLU M-V 2018).

<sup>7</sup> A = Biotopfläche in m<sup>2</sup> (Summe = Summe der unmittelbar betroffenen Biotope).

<sup>8</sup> EFÄ = Eingriffsflächenäquivalent [m<sup>2</sup>] gem. der HzE (MLU M-V 2018).

\* 4.310 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich) • 0,4 (GRZ) = 1.724 m<sup>2</sup> Versiegelung, davon dann 2/3 (0,67/67%) voll- und 1/3 (0,33/33%) teilversiegelt

Die Aussagen zur Kompensation im weiteren Verlauf (S. 16, S. 17) beziehen sich auf die Werte aus obenstehender Tabelle 1. Bei weiterführenden Berechnungen entstehende Abweichungen aufgrund Rundungsfehlern werden dadurch vermieden.

## 6.2 Kompensationsumfang für den Verlust von Einzelbäumen

Im Vorhabenbereich befinden sich insgesamt 5 Einzelbäume (BBJ, BBA) die z.T. gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten. Ist ein Eingriff unumgebar, ist die Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) zu leisten. Der Ältere Einzelbaum (BBA, Birne) zwischen den Siedlungshecken untersteht als Obstbaum nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

## **7 Grünordnerische Maßnahmen**

### **7.1 Erläuterung zu den grünordnerischen Festsetzungen**

Das grünordnerische Maßnahmenpaket umfasst die in Kapitel 4 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie die nachfolgend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen.

Grundlage sind die in Kapitel 2 aufgeführten gesetzlichen Verpflichtungen aus der Eingriffsregelung. Unter den betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes ist Kompensation für Beeinträchtigungen der Biotop- und Bodenfunktion zu leisten. Unter einem multifunktionalen Ansatz sollen die Kompensationsmaßnahmen zugleich für den Ausgleich bzw. Ersatz der in geringem Maße betroffenen Landschaftsbildfunktion genutzt werden. Die Prüfung gemäß § 15 (3) BNatSchG ergab, dass keine Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. der Wiedervernetzung von Lebensräumen als Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb der Vorhabenflächen sind Pflanzungen von Einzelbäumen und/oder von Siedlungsgebüschten bzw. -hecken vorgesehen. Durch die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sollen die Eingriffe möglichst innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke kompensiert werden. Sofern eine Kompensation der Eingriffe auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht oder nicht vollständig möglich ist, ist die Kompensation über planexterne Maßnahmen oder Ökokonten in Absprache mit der zuständigen UNB zu erbringen.

### **7.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

#### **7.2.1 Pflanzung von Einzelbäumen auf Baugrundstücken**

Auf den Baugrundstücken ist die Pflanzung von Einzelbäumen als Kompensationsmaßnahme für die auf den Baugrundstücken entstehenden Versiegelungen sowie z.T. für Biotopwertverluste möglich. Zu verwenden sind Hochstämme standortgerechter Baumarten, einen Anhaltspunkt bietet z.B. unten stehende Pflanzliste. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es gelten folgende Anforderungen:

- Pflanzung von kleinkronigen Bäumen (vgl. unten stehende Pflanzliste) oder Obstbäumen (Stammumfang 10-12 cm; Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss, etc.)
- Pflanzgruben: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag; bei Bedarf ist die Baumscheibe zu mulchen
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch befestigten Pflanzstreifen: 2,5 m
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- Realisierungszeitraum: Die Maßnahmen sollen fachgerecht und in einem engen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchgeführt werden.
- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht.
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. – 5. Standjahr
- Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung; Verankerung nach dem 5. Standjahr entfernen; Abbau der Schutzeinrichtung nach 5 Jahren

- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

#### **Kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3 x v, U min. 16-18 cm):**

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

#### **7.2.2 Pflanzung von Siedlungshecken**

Neben der Pflanzung von Einzelbäumen stellt die Pflanzung von Siedlungshecken entlang der Grundstücksgrenzen eine mögliche Kompensationsmaßnahme dar. Zu verwenden sind standortgerechte Heister und Sträucher; Beispiele sind der untenstehenden Pflanzliste zu entnehmen. Vorliegend wird von der Pflanzung dreireihiger Hecken mit beidseitigem Saum von 1 m ausgegangen.

Es gelten folgende Anforderungen:

- Verwendung von mindestens 5 Strauch- und mindestens 2 Baumarten; Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
- Bäume als Heister im Abstand 3 m x 3 m, großkronige Überhälter im Abstand von 15-20 m, Sträucher im Verband 1 m x 1,50 m
- Soweit erforderlich Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss
- Realisierungszeitraum: Die Maßnahmen sollen fachgerecht und in einem engen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchgeführt werden.
- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht. Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
- Ersatzpflanzungen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern mehr als 10 % Ausfall
- Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
- Entfernen der Verankerung nach 5 Jahren; Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

#### **Heister (2 x v, Höhe 150-175 cm):**

<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche

#### **Sträucher (2 x v, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm):**

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Pylus communis</i>	-	Kultur-Birne
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn

### 7.3 Bilanzierung der Maßnahmen

Die Bilanzierung der Maßnahmen erfolgt anhand einer Berechnung nach den Vorgaben der HzE (MLU M-V 2018).

Der Kompensationswert berücksichtigt die ökologische Aufwertung sowie die Kosten, die zur Durchführung bzw. Unterhaltung der Maßnahme erforderlich sind. Die ökologische Aufwertung entspricht dem voraussichtlichen ökologischen Zustand nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren. Der Kompensationswert (KW) setzt sich aus einer Grundbewertung (GW) und einer Zusatzbewertung (ZW) zusammen. Letztere erhöht den Kompensationswert und ist zu berücksichtigen, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung erfüllt werden. Für die Entsiegelung (EZ) von Flächen wird ein Aufschlag von 0,5 – 3,0 auf den betreffenden Kompensationswert der Maßnahme gegeben.

Darüber hinaus sind bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen Lagezuschläge (LZ) zu berücksichtigen. Befindet sich die Maßnahme vollständig in einem Nationalpark, einem Natura 2000-Gebiet oder einem landschaftlichen Freiraum der Stufe 4, so ist ein Zuschlag von 10 % anzurechnen. Bei der Lage der Maßnahme innerhalb eines Naturschutzgebietes ist ein Zuschlag von 15 % zu berücksichtigen. Der Zuschlag beträgt 25 %, wenn die Maßnahme der Erreichung eines günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient.

Darüber hinaus ist ein Leistungsfaktor (LF) zu berücksichtigen, sofern sich die Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu einer Störquelle befindet. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus „1 - Wirkfaktor“ und beträgt somit 0,5 in der Wirkzone I und 0,85 in der Wirkzone II. Die Kompensationswerte der Maßnahmen im Siedlungsbereich beziehen bereits die Beeinträchtigungen durch die Nähe zu Störquellen mit ein, sodass der Leistungsfaktor bei diesen Maßnahmen nicht zu berücksichtigen ist.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen im Siedlungsbereich sowie von Siedlungshecken beträgt der Kompensationswert 1,0. Für die Anlage von Allen und Baumreihen wird in Anlage 6 der HzE (MLU M-V 2018) ein Kompensationswert von 2,0 angegeben.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Fläche der Maßnahme (A)} \cdot \text{KW} \cdot \text{LF} = \text{A} \cdot (\text{GW} + \text{ZW} + \text{EZ} + \text{LZ}) \cdot \text{LF}$$

Die Maßnahmenfläche umfasst bei den Baumpflanzungen 25 m<sup>2</sup> je Baum und beinhaltet bei der Heckenpflanzung die Pflanzreihen sowie den Saum. Bei den genannten Maßnahmen werden vorliegend keine Leistungsfaktoren berücksichtigt, da es sich hierbei um Maßnahmen mit dem Zielbereich Siedlungen handelt und Störwirkungen bei der Vergabe des Kompensationswertes entsprechend von vornherein berücksichtigt wurden.

Im Folgenden wird der Umfang der Kompensationsmaßnahmen für die Baufelder hergeleitet. Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen erfolgen durch die Grundstückseigentümer. Die dingliche Sicherung erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt Parchim und dem jeweiligen Vorhabenträger.

#### 7.3.1 Bilanzierung der Maßnahmen für die Versiegelung

Gemäß der in Kapitel 6.1 erfolgten Eingriffsbilanzierung ergibt sich für die Voll- bzw. Teilversiegelung im Geltungsbereich ein Eingriffsflächenäquivalent von 0,16 EFÄ/m<sup>2</sup> Versiegelung (1.724 m<sup>2</sup> Versiegelung und 692 m<sup>2</sup> EFÄ = 0,4 EFÄ/m<sup>2</sup>). Dementsprechend ergibt sich je 125 m<sup>2</sup> Versiegelung ein Maßnahmenerfordernis von 50 m<sup>2</sup> KFÄ. Bei Maßnahmen mit Kompensationswert 1,0 (hier: Pflanzung von Einzelbäumen oder Siedlungshecken) sind entsprechend 50 m<sup>2</sup> Hecke oder 2 Einzelbäume zu pflanzen.

$$125 \text{ m}^2 \text{ Versiegelung} \cdot 0,4 \text{ EFÄ/m}^2 = 50 \text{ m}^2 \text{ Hecke bzw. } 2 \text{ Bäume á } 25 \text{ m}^2 \cdot \text{KW } 1,0$$

Das Kompensationserfordernis pro Grundstück ergibt sich aus:

$$\text{Grundstücksfläche in m}^2 \cdot 0,4 \text{ (Grundflächenzahl)} \cdot 0,4 \text{ EFÄ/m}^2 = \text{KFÄ pro Grundstück}$$

**Tabelle 2:** Kompensationserfordernis für Versiegelung pro Grundstück

Grundstücksgröße lt. Teilungsplan in m <sup>2</sup>	Kompensationserfordernis für Versiegelung in KFÄ	KFÄ in Bäume (25 m <sup>2</sup> je Baum)
854	137	6
444	71	3
446	71	3
963	154	6
406	65	3
271	43	2
413	66	3
511	82	2

Für die Versiegelung im Geltungsbereich ergibt sich ein Kompensationserfordernis von:

$$692 \text{ KFÄ} \div 25 \text{ KFÄ/Baum} = 28 \text{ Bäume}$$

Die zur obenstehenden Berechnung herangezogenen KFÄ entsprechen den Werten aus Tabelle 1.

### 7.3.2 Bilanzierung der Maßnahmen für den Biotopverlust und mittelbare Beeinträchtigungen

Im Geltungsbereich entsteht ein Kompensationserfordernis für die Überplanung von Flächenbiotopen (vgl. Kapitel 6.1). Da keine mittelbaren Beeinträchtigungen von Biotopen vorliegen, ist diesbezüglich keine Kompensation zu leisten.

3.658 EFÄ ergeben sich aus dem Wertverlust des Zierrasens, der Ruderalflur, der Siedlungshecken und des Weges bei vollständiger Überplanung (entspricht 0,85 EFÄ/m<sup>2</sup>). Entsprechend ist das Pflanzen von 2 Bäumen oder 50 m<sup>2</sup> Hecke je 32 m<sup>2</sup> Biotopverlust erforderlich:

$$59 \text{ m}^2 \text{ Biotopverlust} \cdot 0,85 \text{ EFÄ/m}^2 = 50 \text{ m}^2 \text{ Hecke bzw. } 2 \text{ Bäume á } 25 \text{ m}^2 \cdot \text{KW } 1,0$$

**Tabelle 3:** Kompensationserfordernis für Biotopverlust pro Grundstück

Grundstücksgröße lt. Teilungsplan in m <sup>2</sup>	Kompensationserfordernis für Biotopverlust in KFÄ	KFÄ in Bäume (25 m <sup>2</sup> je Baum)
854	726	29
444	377	15
446	379	15
963	819	33

406	345	14
271	230	9
413	351	14
511	434	18

Für den Biotopverlust im Geltungsbereich ergibt sich ein Kompensationserfordernis von:

$$3.658 \text{ KFÄ} \div 25 \text{ KFÄ/Baum} = 147 \text{ Bäume}$$

Die zur obenstehenden Berechnung herangezogenen KFÄ entsprechen den Werten aus Tabelle 1.

Das **Gesamtkompensationserfordernis** für Versiegelung und Biotopverlust beläuft sich auf:

$$4.350 \text{ KFÄ} \div 25 \text{ KFÄ/Baum} = 174 \text{ Bäume}$$

Ein Baum (25 m<sup>2</sup>) entspricht dabei 25 m<sup>2</sup> (Siedlungs-)Hecke.

Sofern eine Kompensation der Eingriffe auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, ist die Kompensation über planexterne Maßnahmen oder Ökokonten in Absprache mit der zuständigen UNB zu erbringen. Bei Ökokonten entspricht 1 Ökopunkt = 1 KFÄ. Es sind zum Eingriff passende Ökokonten zu wählen; d.h. für einen Eingriff in z.B. Gehölze ist ein gehölzbezogenes Ökokonto zu wählen.

## Quellen

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2.

MLU M-V – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 2018.

KARTENPORTAL UMWELT M-V des LUNG M-V,  
URL: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Stand: August 2025.

Aufgestellt:

Schwerin, den 25.08.2025