

Begründung zur Einbeziehungssatzung
„Vogelsang II“ der Stadt Parchim



INHALT**BEGRÜNDUNG**

1. Allgemeines	3
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
2. Übergeordnete Planungen	6
3. Angaben zum Plangebiet	6
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2. Bestand	6
3.3. Schutzgebiete	6
3.4. Erschließung	7
4. Satzungsinhalte	9
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
5. Flächenbilanz	11
6. Immissionschutz	12
7. Umweltbelange	12
7.1. Boden- und Klimaschutz	12
7.2. Naturschutz	12
7.3. Artenschutzrechtliche Belange	12
7.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
8. Auswirkungen der Planung	12
9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13

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 m². 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.

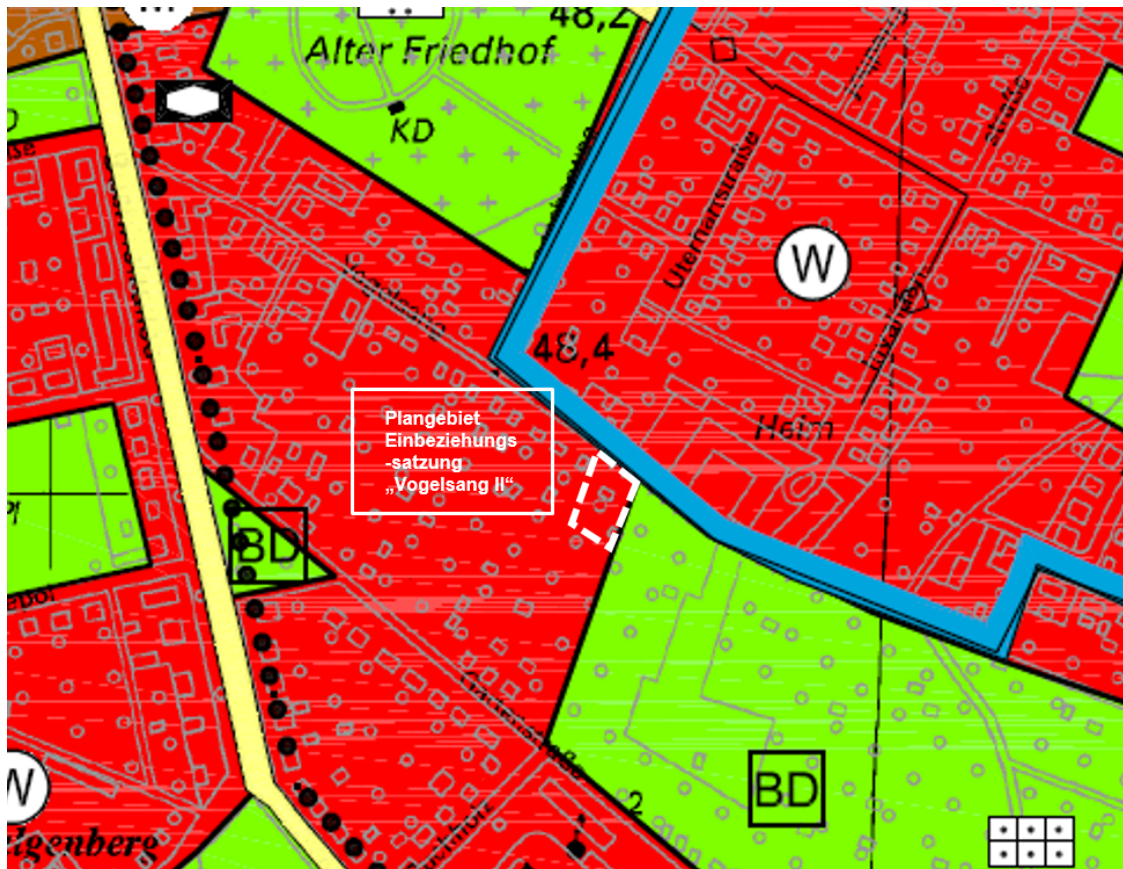


Abbildung 1: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Parchim mit Plangebiet ohne Maßstab, Datum: 08.05.2025

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 m²). (§ 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 m² 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 m² angesetzt werden, wobei der Kompensationswert 1,0 beträgt.

Mit Abzug dieser Ausgleichspflanzungen verbleibt ein Eingriffsflächenäquivalent von 1085 m² EFÄ, die über Ökokontomaßnahmen abgedeckt werden. Hierzu erfolgt der Umlegeschlüssel auf die jeweilige Grundstücksfläche, wodurch sich folgende Aufteilung ergibt:

Baugrundstück eins:	694 m ² EFÄ
Baugrundstück zwei:	391 m ² 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 m² ein.

Die überbaubare Fläche (siehe Baufenster) nimmt etwa 952 m² 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 m² 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