

Einbeziehungssatzung „Vogelsang II“ der Stadt Parchim

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wismar, den 03.07.2025

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

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

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



Inhaltsverzeichnis

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

Anlage

- Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan



1. Anlass und Beschreibung des Vorhabens

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

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

Angaben zum anlagenbedingten Flächenumfang:

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

Angaben zur Versiegelung:

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

2. Grundlagen

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



3. Bestandsbeschreibung und -bewertung

3.1 Bestandsbeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Ermittlung Biotopwert

Angaben zum eingriffsbedingt betroffenen Biototyp *Strukturarme Kleingartenanlage*

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

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



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

Art des Bauwerks	Fläche in m ²
Garage	52,2
Gartenhaus	20,3
Pflasterfläche	72,2
Gesamtfläche Grundstück	974,0

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

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

Art des Bauwerks	Fläche in m ²
Gartenhaus	66,0
teilversiegelte Wegeflächen	114,0
Gesamtfläche Grundstück	628,0

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



3.3 Fotodokumentation



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



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





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



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





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



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



4. Eingriffsbilanzierung

4.1 Ermittlung des Lagefaktors

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

4.2 Bilanzierung von Biotopbeeinträchtigung und -veränderung

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

Tabelle 3: Bilanzierung von Biotopbeeinträchtigung und -veränderung

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

4.3 Bilanzierung von Versiegelung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

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

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

Versiegelbare Fläche innerhalb der Flurstücke 108 und 109 bei einer GRZ von 0,4: 389,6 m²
Abzüglich bereits versiegelter Flächen verbleibt eine zusätzliche Versiegelung von: 244,95 m²

Versiegelbare Fläche innerhalb des Flurstücks 110 bei einer GRZ von 0,4: 251,2 m²
Abzüglich bereits versiegelter Flächen verbleibt eine zusätzliche Versiegelung von: 128,2 m²



Tabelle 4: Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelung

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

4.4 Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

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

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

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

4.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 5: multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Multifunktionaler Gesamteingriff	Eingriffsflächenäquivalent in m ²
Biotopbeseitigung bzw.-veränderung	997,7
Versiegelung	186,6
Mittelbare Beeinträchtigung	0,0
Summe EFÄ m²	1.184,3



Es ergibt sich insgesamt und aufgerundet ein Eingriffsflächenäquivalent von **1185 m² EFÄ**.

Nach Grundstücken ergibt sich folgende Aufschlüsselung:

Gesamteingriff Flurstücke 108 und 109	743,4 m ² EFÄ
Gesamteingriff Flurstück 110	440,9 m ² EFÄ



5. Ausgleichsbilanzierung

5.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

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

Vorschläge für Baumarten:

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

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

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



Vorgaben zur Umsetzung der Anpflanzungen

- o Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,

Pflanzvorgaben:

- o Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- o dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- o Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- o Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- o unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- o Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
- o Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
- o bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- o Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- o Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

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

Als Bezugsfläche für die Ausgleichsbilanzierung darf je Baum eine Grundfläche von 25 m² angesetzt werden. Der Kompensationswert beträgt 1,0.

Tabelle 6: Ausgleichsbilanz Baumanpflanzungen

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

Mit dieser Kompensationsmaßnahme verbleibt ein Eingriffsflächenäquivalent von **1085 m² EFÄ**



5.2 Ökokonto

Das verbleibende Ausgleichserfordernis von **1085 m² EFÄ** soll über den Kauf von Ökopunkten in derselben Höhe erbracht werden. Es werden mit Baubeginn Ökopunkte aus dem Ökokonto Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung“ der Stadt Parchim erworben.

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

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

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

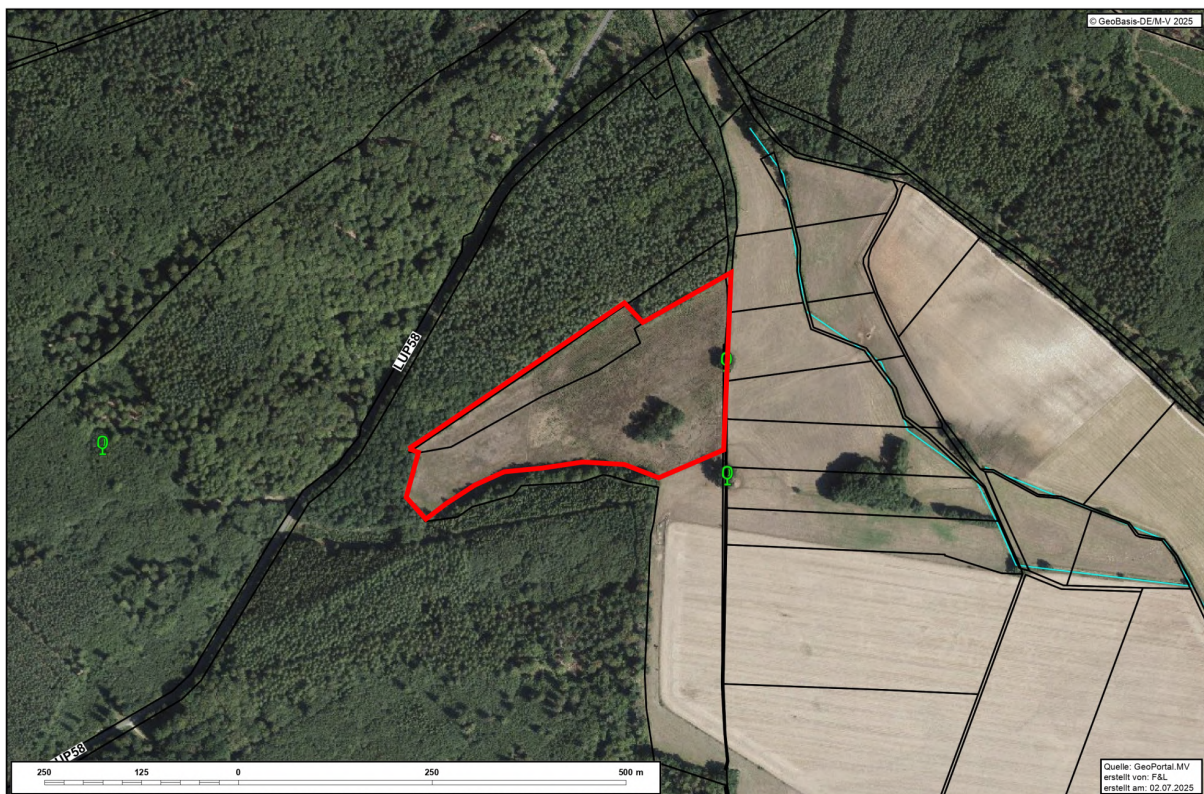
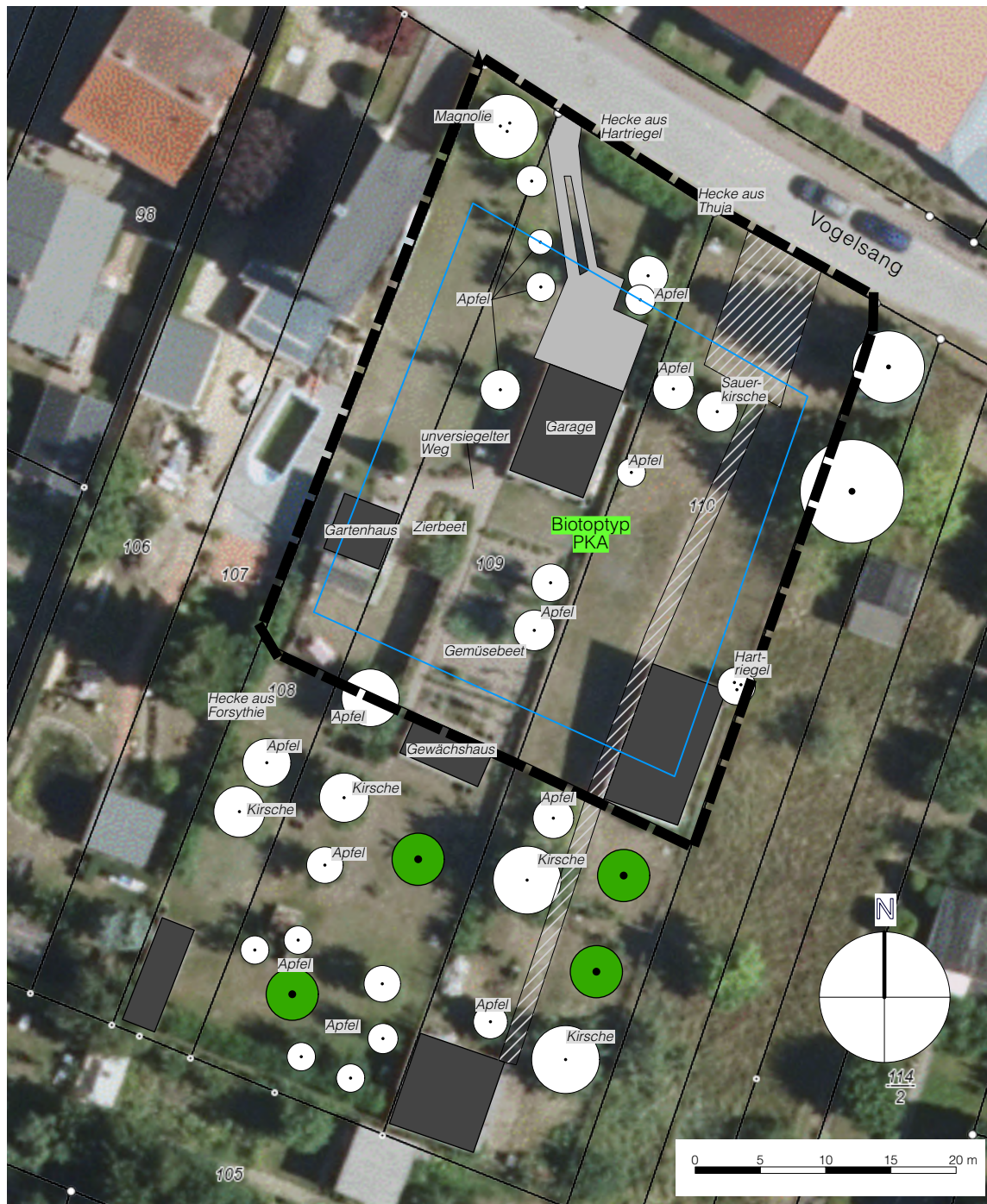


Abb. 7: Lage des Ökokontos Nr. 22 „Waldwiese, Aufforstung und Waldrandgestaltung“ im Gemeindegebiet der Stadt Parchim



ZEICHENERKLÄRUNG

Planung

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

Bestand

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

Ausgleichsmaßnahmen

-  Vorschläge für Standorte der 4 Baumpflanzungen

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

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