

## SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

über die  
Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteils Schönberg  
im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße

### Begründung

Satzungsbeschluss

22.09.2015

**SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG**  
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße

Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass der Planung und Planungsziele.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	3
1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten .....	4
<b>2. Planungskonzept.....</b>	<b>4</b>
2.1 Derzeitiger Bestand .....	4
2.2 Städtebauliche Konzeption .....	6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	9
2.4 Flächenbilanz.....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung .....	10
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	10
3.3 Energieversorgung.....	11
3.4 Abfallentsorgung / Altlasten .....	11
3.5 Telekommunikation.....	12
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Sonstiges .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>14</b>
6.1 Vorbemerkungen .....	14
6.2 Bestandsdarstellung .....	14
6.3 Methodik .....	17
6.4 Eingriffsdarstellung .....	18
6.5 Ausgleichsmaßnahmen .....	20
6.6 Baumschutz .....	21
6.7 Artenschutz.....	24
6.8 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange .....	27
<b>Anlage .....</b>	<b>28</b>
Naturschutzfachliche Einschätzung der Eingriffserheblichkeit hinsichtlich vorhandener Linden bei Verrohrung und Überdeckung des Straßengrabens, Ingenieurbüro Uhle, Grevesmühlen, den 26. Januar 2015	

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planung und Planungsziele**

Ziel der Stadt Schönberg ist es, im westlichen Bereich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen.

Der Eigentümer des dort gelegenen ca. 3670 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 96, Flur 1, Gemarkung Rupensdorf, plant auf diesem Flurstück die Errichtung von bis zu drei Wohngebäuden. Eine Bauvoranfrage an den Landkreis Nordwestmecklenburg hat ergeben, dass diese Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist und dass derzeit eine Bebauung mit Wohngebäuden nicht genehmigungsfähig ist.

Um die geplante Bebauung umsetzen zu können, ist entweder die Erarbeitung eines Bebauungsplanes oder die Einbeziehung des betroffenen Flurstücks in den Innenbereich nach § 34 BauGB erforderlich. Mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg wurde am 11.04.2014 vereinbart, das angestrebte Baurecht mit einer Innenbereichssatzung zu erlangen. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird zum einen klargestellt, dass die Flächen westlich des Flurstücks 96 und westlich des Fritz-Buddin-Rings zum Innenbereich gehören und zum anderen der so definierte Innenbereich, um unbebaute Flächen innerhalb des Satzungsgebietes, ergänzt. Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß den Regelungen des § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Geplante Bauvorhaben innerhalb des gesamten Satzungsgebietes bedürfen einer Baugenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung der Stadtvertretung am 08.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen westlich des Fritz-Buddin-Rings und nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Schönberg festgelegt und als im Außenbereich zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden. Mit der Satzung soll somit Baurecht gemäß den Regelungen des § 34 BauGB für drei Wohngebäude geschaffen werden.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der etwa 2,1 ha große Geltungsbereich in der Stadt Schönberg liegt im Westen der Stadt, nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße und westlich des Fritz-Buddin-Rings.

Die Satzung umfasst die Flurstücke 86 (teilw.), 87 (teilw.), 88 bis 103 sowie 45 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf sowie das Flurstück 42/2 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Schönberg.



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, Ergänzungsfläche mit Schraffur, Quelle: Gaia M-V

Flächen der Rudolf-Hartmann-Straße südlich des Flurstückes 98 sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet an der Rudolf-Hartmann-Straße“ der Stadt Schönberg. Es ergeben sich keine Auswirkungen für den rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Aufstellung der Satzung.

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist der Klarstellungs- und Ergänzungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ziele zur Aufstellung dieser Satzung sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Rupensdorf, der Lage- und Höhenplan für das Flurstück 96 vom Vermessungsbüro Grünhagen aus Schönberg, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Schönberg befindet sich als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck. Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg liegt sie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Tourismusentwicklungsraum. Schönberg ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Klarstellungs- und Ergänzungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz. Die Straßen sind im städtischen Eigentum. Die Kosten für die Planung werden vollständig vom privaten Eigentümer der Ergänzungsfläche getragen.

### **2. Planungskonzept**

#### **2.1 Derzeitiger Bestand**

Der Ort Schönberg wurde erstmalig 1219 in einer Urkunde erwähnt. Der ursprüngliche Siedlungskern entwickelte sich östlich des „Großen Teiches“, heute „Oberteich“. Die Bahnstrecke zwischen Lübeck und Bad Kleinen u.a. mit einem Haltepunkt in Schönberg wurde in den 1860/70er Jahren gebaut und eröffnet. Der westliche Bereich von Schönberg, in dem auch das Satzungsgebiet liegt, wurde etwa seit den 1960er Jahren besiedelt.

Das Satzungsgebiet liegt im Westen der Stadt Schönberg an der Rudolf-Hartmann-Straße in Richtung Rupensdorf und ist dem Ortseingangsbereich der Stadt zuzuordnen. Die städtebauliche Struktur in diesem Stadtteil wird durch die straßenbegleitende, einzeilige Wohnbebauung in der Rudolf-Hartmann-Straße, im Fritz-Buddin-Ring sowie in der Arno-Esch-Straße charakterisiert.

Nördlich des Satzungsgebietes liegen Wiesenflächen mit Gehölzen, an welche die Bahntrasse Lübeck – Bad Kleinen grenzt. Die Rudolf-Hartmann-Straße ist im Satzungsgebiet nur einseitig, nördlich mit Wohngebäuden bebaut. Südlich der Straße schließen sich, von Westen nach Osten betrachtet, Flächen mit Kleingärten, Grünlandflächen mit dem gesetzlich geschützten „Niederungsbereich westlich von Schönberg“ sowie eine geschützte Feldhecke, an. Der Straßenraum der Rudolf-Hartmann-Straße wird durch die einseitige Baumreihe aus Linden geprägt.

Das Satzungsgebiet gliedert sich in drei Teilflächen:

- mit Wohngebäuden bebaute Flächen nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße,
- unbebaute Flächen nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße,
- mit Wohngebäuden bebaute Flächen westlich des Fritz-Buddin-Ring.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Einzelhäuser überwiegend mit flacher geneigten, anthrazitfarbenen Satteldächern und hohem Sockel, die in den 1960er Jahren errichtet wurden. Nur wenige Gebäude aus jüngerer Vergangenheit sind vorhanden. Die Wohngebäude in der Rudolf-Hartmann-Straße sind vornehmlich giebelständig und im Fritz-Buddin-Ring traufständig zur Straße ausgerichtet.



*vorhandene Wohnbebauung im Satzungsgebiet  
in der Rudolf-Hartmann-Straße*



*im Fritz-Buddin-Ring*

Die unbebaute Fläche stellt sich als Wiesenfläche sowie brachliegende Gartenfläche dar. Ein ursprünglich genutzter Schuppen sowie eine ungenutzte Klärgrube sind als einzige bauliche Anlagen vorhanden. Die vorhandenen Pappeln prägen die Fläche. Die unbebaute Fläche weist das niedrigste Geländeniveau im Vergleich zu den bebauten Bereichen des Satzungsgebietes sowie zur vorhandenen Rudolf-Hartmann-Straße auf. Sie befindet sich innerhalb einer Senke. Das Gelände liegt teilweise bis zu 2,00 m unterhalb der angrenzenden Fahrbahnoberfläche. Zu den benachbarten bebauten Grundstücken betragen die Höhenunterschiede etwa maximal 1,50 m.



*unbebaute Flächen innerhalb des Satzungsgebietes  
westlicher Teil*



*östlicher Teil*

Parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße verläuft ein offener Graben. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über einen Durchlass unterhalb der Fahrbahn in das gesetzlich geschützte Biotop „Niederungsbereich westlich von Schönberg“ geführt.



*offener Graben parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße*



*„Niederungsbereich westlich Schönberg“, südlich der Rudolf-Hartmann-Straße*

In einer Entfernung von mindestens etwa 300 m zur Ergänzungsfläche liegt eine Betriebsstätte der RUDLOFF Feldsaaten GmbH, ein Aufbereitungszentrum für Feinsämereien, Leguminosen- und Getreidesaatgut sowie ein Lager für landwirtschaftliche Erzeugnisse.

## **2.2 Städtebauliche Konzeption**

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg umfasst einen Bereich am westlichen Ortseingang aus Richtung Rupensdorf, an der Rudolf-Hartmann-Straße. Wie eingangs erläutert, soll durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung und im Einklang damit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung geschaffen.

Die unbebaute Ergänzungsfläche wird von den bebauten Wohngrundstücken westlich in der Rudolf-Hartmann-Straße sowie östlich im Fritz-Buddin-Ring gerahmt. Ziel ist es nunmehr im Rahmen der Satzung, Möglichkeiten einer Wohnbebauung als städtebaulicher Lückenschluss im Bereich (Ergänzungsfläche) zwischen den vorhandenen bebauten Wohngrundstücken (Bereiche der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) zu schaffen.

Die künftige Bebauung soll sich an der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauungsstruktur in der Rudolf-Hartmann-Straße auch bezüglich der Höhenlage der Gebäude orientieren. Der große Höhenunterschied zur Straße soll durch Geländeaufschüttungen verringert werden, dabei sollen die künftigen Gebäude jedoch auch nicht höher als die vorhandene Bebauung errichtet werden. Der vorhandene offene Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers soll im Zuge der Erschließung der Grundstücke verrohrt werden. Um die Zufahrt auf die Grundstücke zu ermöglichen sollen die Flächen des Grabens, nach der Verrohrung, ebenfalls aufgeschüttet, d.h. verfüllt werden. Im Lageplan wird zur Umsetzung dieser Ziele ein Bereich festgesetzt, in dem Aufschüttungen zulässig sind.

Für diese Geländeaufschüttungen wird folgendes geregelt:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen darf das Geländeniveau nur außerhalb der Kronentraufbereiche auf eine Höhe von maximal 11,70 m ü.HN aufgefüllt werden. Dadurch entstehende Geländehöhenunterschiede sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher als begrünte Böschung oder mit Stützmauern als Natursteinmauer auszugleichen. Zur Herstellung der Zufahrtsbereiche sind darüber hinaus nur außerhalb der Kronentraufbereiche weitere Geländeaufschüttungen nur maximal bis zur Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Rudolf-Hartmann-Straße zulässig. Die Zufahrtsbereiche, die im Lageplan festgesetzt sind, sind außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume anzuordnen.

Innerhalb der Kronentraufbereiche sind Geländeauffüllungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 11,0 m ü.HN zulässig.

Die Aufschüttung trägt damit dazu bei, dass sich die künftigen Gebäude in das städtebauliche Straßenbild einfügen.

Der maximale Höhenunterschied zwischen Fahrbahnoberkante und möglichen künftigen Baugelände beträgt außerhalb der Kronentraufbereiche bei der maximalen Aufschüttung auf 11,70 m ü.HN etwa 0,70 m.

Innerhalb der Kronentraufbereiche der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten straßenbildprägenden Linden sind Auffüllungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 11,00 m ü.HN. zulässig. Das vorhandene Gelände im Bereich der Linden weist Höhen zwischen 12,40 m und 12,00 m ü.HN auf. Laut gutachterlicher Einschätzung (Naturschutzfachliche Einschätzung der Eingriffserheblichkeit hinsichtlich vorhandener Linden bei Verrohrung und Überdeckung des Straßengrabens, Ingenieurbüro Uhle, Grevesmühlen, den 26. Januar 2015) können erhebliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich ausgeschlossen werden, da innerhalb des Kronentraufbereiches nur Auffüllungen bis zu einer maximalen Höhe von 11,0 mü.HN. zulässig sind. Es verbleibt demnach mindestens 1 m Wurzeltiefe unbeeinträchtigt. Die benannte gutachterliche Einschätzung wird als Anlage der Begründung beigefügt. Die gutachterliche Einschätzung wird durch die Ergebnisse einer Wurzelsuchschachtung untersetzt.

Innerhalb der Ergänzungsflächen außerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Mit dieser Festsetzung regelt die Stadt mögliche Geländemodellierungen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Der Bereich für die künftige Bebauung mit Wohngebäuden wird durch die Festsetzung des überbaubaren Bereichs (Baugrenze) bestimmt. Die straßenseitige Baugrenze orientiert sich dabei an der Bauflucht der benachbarten Wohngebäude in der Rudolf-Hartmann-Straße. Ein Hervortreten der Gebäude über die vorhandene Flucht hinaus ist nicht Ziel der Stadt. Auch soll künftig vor den Wohngebäuden ein Vorgarten entstehen, der das Straßenbild mit den Linden, die zum Erhalt festgesetzt sind, positiv beeinflusst. Es wird daher ausgeschlossen, dass im Vorgartenbereich Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter errichtet werden. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Die künftigen rückwärtigen Grundstücksflächen werden sich als Hausgärten entwickelt. Zum Ausgleich der Eingriffe sind innerhalb der Ergänzungsfläche insgesamt drei Obstbäume und an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hecke anzupflanzen.

Weiterhin sind zum Ausgleich der Eingriffe durch die Einbeziehung der Flächen externe Maßnahmen erforderlich. Diese sollen als Hecken- bzw. Baumpflanzung entlang der Gemeindestraße nach Malzow realisiert werden. Die Sicherung der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Ziel der Stadt ist es jedoch einige Festsetzungen für die künftigen Gebäude zu treffen.

Es sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. In den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt 8,00 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der vom Gelände überdeckten Geländeoberfläche. Mit dieser Festsetzung des Bezugspunktes sichert die Stadt, dass sich die Höhe der Gebäude an der vorhandenen bzw. hergestellten Geländeoberfläche orientiert, da die Geländeaufschüttungen auch unter 11,70 m ü.HN liegen können.

Für die Dächer der Gebäude wird festgesetzt, dass diese als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° hergestellt werden können. Damit erweitert die Stadt das zulässige Spektrum an Gebäudetypen im Vergleich zu vorhanden, überwiegenden Gebäuden mit flacher geneigten Satteldächern in direkter Nachbarschaft der Ergänzungsfläche.

Eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V wird seitens der Stadt nicht aufgestellt. Die Gestaltung der Neubebauung muss sich daher an dem vorhandenen Spektrum orientieren.

Innerhalb der Ergänzungsfläche ist eine ungenutzte Klärgrube vorhanden. Neben dieser Klärgrube ist ein Schuppen innerhalb der Ergänzungsfläche zurückzubauen.

Mit dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Folgende Belange sind für Satzung zu beachten:

- Ausschluss von Beeinträchtigungen der vorhandenen Alleebäume durch
  - Festsetzung der Kronentraufbereiche,
  - Festsetzung, dass innerhalb der Kronentraufbereiche Aufschüttungen nur bis maximal 11,0 m ü.HN zulässig sind,
  - Festsetzung der zulässigen Zufahrtsbereiche außerhalb der Kronentraufbereiche, in denen Aufschüttungen bis maximal zur Fahrbahnoberkante zulässig sind.
- Festsetzung eines Leitungsrechtes zur Beachtung der Regenwasserleitung nach Verrohrung des Grabens.

- Hinweis, dass die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des unbelasteten Regenwassers über den künftig verrohrten Graben vor Baubeginn erforderlich ist.
- Festsetzung eines Leitungsrechtes zur Beachtung des vorhandenen Hausanschlusses für Trinkwasser.
- Redaktionelle Anpassung der zulässigen Dachneigung in der Planzeichnung auf 20° bis 45°.

### 2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Satzungsbereich liegt an den öffentlichen Straßen, Rudolf-Hartmann-Straße sowie Fritz-Buddin-Ring. Die Rudolf-Hartmann-Straße kommt aus dem Zentrum der Stadt Schönberg und führt weiter in den Ortsteil Rupensdorf. Sie übernimmt damit Verbindungsfunktionen auf gemeindlicher Ebene. Die Fritz-Buddin-Straße ist eine Anliegerstraße.

Die Stadt Schönberg liegt an Landes- und Bundesstraßen, somit besteht auch für das Satzungsgebiet eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist über die Herstellung von Zufahrten mit Anbindung an die Rudolf-Hartmann-Straße gesichert. Bei der Herstellung der Zufahrtsbereiche sind die vorhandenen Linden zu berücksichtigen, eine Beeinträchtigung dieser ist auszuschließen. Die Herstellung der Zufahrten ist nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche und somit nur außerhalb der festgesetzten Kronentraufbereiche zulässig.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter zu bringen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

### 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 2,1 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Ergänzungsfläche	3.250
Klarstellungsfläche	13.720
vorhandene Straßen und Wege	4.280
<b>Σ</b>	<b>21.250</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Ergänzungsflächen ist durch Neuanschlüsse an die vorhandenen Anlagen vorgesehen. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

#### **3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Stadt Schönberg wird über das Wasserwerk Dassow mit Trinkwasser versorgt. Die Ergänzungsfläche soll über die vorhandene Versorgungsleitung in der Rudolf-Hartmann-Straße mit Trinkwasser versorgt werden. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen und entsprechend durch die künftigen Bauherren zu beantragen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Im östlichen Bereich der Ergänzungsfläche verläuft eine Hausanschlussleitung zur Versorgung des benachbarten Gebäudes (Rudolf-Hartmann-Straße 37). Diese vorhandene Leitung wird innerhalb eines Leitungsrechtes zugunsten des Flurstücks 95, Flur 1, Gemarkung Rupensdorf berücksichtigt. Diese Leitung ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Beschädigungen dieser Leitung sind auszuschließen.

Ein Hydrant befindet sich im Fritz-Buddin-Ring, der Bestandteil des Vertrages zwischen der Stadt und dem Zweckverband ist. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Hydrant (Leistung mehr als 48 m<sup>3</sup>/h) im Fritz-Buddin-Ring am Haus Nr. 16a für Löschwasserzwecke zur Verfügung steht. Der Standort des Hydranten ist im Lageplan nachrichtlich dargestellt. Die Löschwasserversorgung ist über diesen vorhandenen Hydranten gesichert.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In der Stadt Schönberg existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Dassow. Die Ergänzungsflächen sind an die vorhandene Leitung in der Rudolf-Hartmann-Straße anzuschließen. Die Neuanschlüsse zur Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die gesicherte Ableitung des anfallenden Schmutzwassers die Herstellung einer Abwasserhebeanlage erforderlich. Die gesicherte Abwasserentsorgung ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Südlich der Rudolf-Hartmann-Straße befindet sich ein Abwasserpumpwerk in der Trägerschaft des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser soll in den vorhandenen Gräben, der künftig verrohrt wird, eingeleitet werden. Das unbelastete anfallende Niederschlagswasser wird in das südlich der Rudolf-Hartmann-Straße gelegene, geschützte „Niederungsgebiet westlich von Schönberg“ abgeleitet und trägt somit zum Erhalt dieses geschützten Niederungsbereiches bei.

Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser über den künftig verrohrten Graben mit Ableitung in das südlich gelegene Feuchtbiotop bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist vor Baubeginn bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen. Mit Schreiben vom 18.08.2015 erklärt der zuständige Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine, dass er das offene Gewässer südlich der Rudolf-Hartmann-Straße mit Wirkung vom 01.01.2016 in den Anlagenbestand des WBV aufnehmen wird. Somit ist Ableitung des anfallenden Regenwassers gesichert und eindeutig geklärt. Das im Ergänzungsgebiet sowie auf dem westlich angrenzenden Flurstück 95 anfallende Regenwasser wird über den vorhandenen, künftig verrohrten, privaten Graben in die öffentliche Vorflut eingeleitet. Die Unterhaltung der Vorflut obliegt künftig dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine.

Im Rahmen der technischen Planung ist die ausreichende Dimensionierung der Verrohrung zu beachten. Die Regenwasserleitung wird innerhalb eines Leitungsrechtes zugunsten der Eigentümer, der Ergänzungsfläche und der im westlichen Klarstellungsbereich liegenden Flurstücke, berücksichtigt.

Mit den Bauarbeiten sind eventuell vorhanden Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Werden bei der Realisierung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, auch eventuelle notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Innerhalb des Satzungsgebietes sind Nieder-/ Mittelstromleitungen vorhanden. Diese verlaufen parallel zu den öffentlichen Straßen. Innerhalb der Ergänzungsfläche selbst sind keine Leitungen vorhanden. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei allen weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen der HanseWerk AG sind in den Bereichen der Rudolf-Hartmann-Straße (Niederdruckgasleitungen) und des Fritz-Buddin-Ring (Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse) vorhanden. Innerhalb der Ergänzungsfläche selbst besteht kein Anlagenbestand. Die vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Das Versorgungsunternehmen hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes bei Wirtschaftlichkeit möglich ist.

### **3.4 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Ergänzungsfläche gesichert. Die Mülltonnen werden am Tag der Abfuhr an der Rudolf-Hartmann-Straße bereitgestellt.

Stellplätze für Abfallbehälter sollten so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Innerhalb der Ergänzungsfläche ist eine Klärgrube, die nach vorliegenden Informationen der Stadt nicht genutzt und leer ist, vorhanden. Neben dieser Klärgrube ist ein Schuppen innerhalb der Ergänzungsfläche zurückzubauen.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäude und Anlagen schadhaft belastet ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### **3.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Schönberg vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

## **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Schönberg hat sich mit den möglicherweise auf das Satzungsgebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Straßenverkehr der Rudolf-Hartmann-Straße sowie der Bahnverkehr als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirken könnten. Da es sich insgesamt um einen bereits bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen.

Bezüglich des Straßenverkehrs auch des Verkehrs zur Betriebsstätte der RUDLOFF Feldsaaten GmbH ist davon auszugehen, dass durch Realisierung der Satzung keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht werden, so dass die Straßenverkehrslärmsituation insgesamt nicht verändert wird.

Die Stadt Schönberg liegt an der Bahnstrecke zwischen Lübeck und Bad Kleinen. Die Bahntrasse quert die gesamte Stadt. Vorhandene Wohnbebauung liegt in einigen Bereichen dichter an dieser als die künftige Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche.

Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass innerhalb der Ergänzungsflächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auftreten werden. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. In ihrer Stellungnahme vom 09.12.2014 bestätigt sie, dass keine fachlichen Bedenken der Planung entgegenstehen.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. –nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

## **5. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lage-netzes vorhanden. Diese Lagenetzpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

### **6.1 Vorbemerkungen**

Durch die hier betrachtete Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße werden innerhalb des Ergänzungsbereiches naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Es ist vorgesehen hier maximal 3 neue Wohngebäude zu errichten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgesamtheit aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich sowohl auf den Ergänzungsflächen selbst als auch außerhalb des Satzungsgebietes vollzogen.

Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche dient der Abrundung der Ortslage. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen westlich des Fritz-Buddin-Rings und nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Schönberg festgelegt und als derzeit im Außenbereich zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden.

### **6.2 Bestandsdarstellung**

#### Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Schönberg und umfasst die Flurstücke 86 (teilw.), 87 (teilw.), 88 bis 103 sowie 45 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf sowie das Flurstück 42/2 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Schönberg.



Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß LINFOS-Datenbank

Gemäß der Biotop- und Nutzungstypenkartierung in der LINFOS-Datenbank wird der Geltungsbereich als Teil eines Siedlungs- und Mischgebietes dargestellt.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Grünlandbereiche (GIM). Außerdem verläuft daran angrenzend die Bahnlinie zwischen Lübeck und Bad Kleinen.

Östlich und westlich der Ergänzungsfläche grenzt Wohnbebauung (OEL) an. Diesen Wohnhäusern sind verhältnismäßig große rückwärtige Gartenbereiche zugeordnet.

Im Süden des Satzungsgebietes verläuft die Rudolf-Hartmann-Straße. Es handelt sich um eine asphaltierte Fahrbahn (OVL). Entlang der Straße ist eine Baumreihe (BRR) aus Linden vorhanden. Die Baumreihe unterliegt einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG MV. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (GIM). Diese werden aktuell als Pferdekoppel genutzt. Außerdem ist südlich des Geltungsbereiches ein gemäß § 20 NatSchG M-V geschütztes Feuchtbiotop in der LINFOS-Datenbank verzeichnet. Für dieses Biotop mit der Bezeichnung Niederungsgebiet westlich Schönberg (NWM 02231- Kartierungsjahr: 1996) werden im Biotopbogen folgende Aussagen getroffen:

*Vegetationseinheiten:*

*Brennessel-Schilf-Röhricht, Sumpfschilf-Weidenröschen-Schilf-Röhricht, Schilf-Wasser-Röhricht, Schilf-Grauweiden-Gebüsch, Sumpfschilf-Erlen-Bruchwald, Weidenröschen-Hochstaudenflur, Schilf-Erlen-Ufergehölze,*

*Weitere Vegetationseinheiten:*

*Ackerkratzdistel-Brennnessel-Hochstaudenflur, Rohrkolben-Röhricht*

*Beschreibung*

*Östlich von Rupensdorf gelegenes Mosaik aus Röhrichten, Weiden-Gebüsch, Erlen-Bruchwald und Hochstaudenfluren auf z.T. vererdeten feuchten bis nassen Torfen. Der Biotop umschließt im Westen ein Kleingewässer (Luftbildcode) und zieht sich ansonsten am Nordrand eines großen Karpfenteichkomplexes entlang. Es dominiert ein Schilf-Landröhricht, das auch in zum Teichgelände hingeneigten z.T. quelligen breiten Nischen angesiedelt ist und am Gewässerrand in ein Schilf-Wasserröhricht übergeht. Kleinflächig sind hier auch Röhrichte des Breitblättrigen Rohrkolbens mit dem Schilf-Röhricht verzahnt. Das Landröhricht ist reich an Hochstauden wie Behaartem Weidenröschen und Wasserdost, partiell ist es aber auch brennnesselreich. Flächig tritt Schilf zurück und Hochstaudenfluren sind ausgebildet. Vor allem im Westteil des Biotopes befinden sich zahlreiche Grauweiden-Gebüsche mit Schilf und Sumpfschilf in der Krautschicht. Auch ein kleiner Schilf-Sumpfschilf-Erlen-Buchwald hat sich hier entwickelt. Ein schmaler Röhricht und Gehölzsaum am Nordrand des Karpfenteiches entlang verbindet ein im Ostteil des Biotopes ausgebildetes Röhricht und Erlen-Bruchwald mit dem Westteil des von Acker und Teiches begrenzten Feucht-Biotopen.*

Die geschützten Biotopbereiche in der Nähe des Geltungsbereiches sind stark anthropogen überformt. Anfallendes Wasser wird in einen Graben abgeführt. Wie bereits beschrieben, werden die Flächen in Teilbereichen als Grünland/ Pferdekoppel genutzt. Die Hauptcharakteristik der Vegetationseinheiten liegt, gemäß Aussagen des Biotopbogens, in Röhricht und Gehölzbereichen, die im Umfeld des Geltungsbereiches kaum ausgeprägt sind. Die in etwa 50 m Entfernung von der Straße befindlichen Gehölzbestände werden von Weiden dominiert.

Aufgrund der tatsächlichen Ausprägung und Nutzung der Bereiche südlich der Rudolf-Hartmann-Straße werden diese als Teil des Grünlandes (GIM) kartiert. Des Weiteren wird der Graben, als Biotoptyp „Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung“ (FGN) aufgenommen.

Der Ergänzungsbereich selbst betrifft zum einem Bereiche mit aktueller bzw. aufgegebener Gartennutzung (Ziergarten-PGZ) im östlichen Teil und zum anderen Grünlandbereiche (GIM) im westlichen Teil. Teilweise sind die Gartenstrukturen wie Beete etc. noch sichtbar. Es gibt auch vegetationslose Bereiche, die als Feuerstelle o.ä. genutzt wurden. Des Weiteren sind noch vereinzelt kleinere nicht mehr genutzte Bauwerke wie Schuppen vorhanden. In Nord-Süd-Ausrichtung befindet sich inmitten der Ergänzungsfläche eine Reihe aus Hybrid-Pappeln (WYP).

Parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße befindet sich ein weiterer Graben (FGN). Der Ergänzungsbereich ist von der Straße her abgeböschd und liegt ca. 1 m tiefer. Das Gelände der Ergänzungsfläche stellt eine Senke dar.

Im westlichen Ergänzungsbereich befindet sich eine ungenutzte Klärgrube (OSS). Der unmittelbar angrenzende Böschungsbereich ist gärtnerisch mit Zierpflanzungen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (PHY) gestaltet und von Zierrasen (PER) umgeben.

### Landschaftsbild

Die hier betrachtete Ergänzungsfläche befindet sich zwischen bereits bebauten Bereichen, von sechs Einfamilienhäusern am westlichen Stadtrand und den östlich gelegenen Wohnhäusern am „Fritz-Buddin-Ring“. Damit stellt sich die Ergänzungsfläche visuell als Baulücke dar. Die Bebauung wird als Arrondierung der Siedlungslage angesehen.

Die an der Rudolf-Hartmann-Straße vorhandene Lindenreihe wird erhalten und prägt somit weiterhin das typische Straßen- und Ortsbild.

In den rückwärtigen Bereichen werden Hausgärten entstehen. Außerdem sind im Übergang zur freien Landschaft Heckenpflanzungen vorgesehen.

Die nördlich der Ergänzungsfläche gelegenen Bereiche sind bereits durch die Bahnlinie vorbelastet.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine Geländesenke mit teilweiseem Gehölzbewuchs. Derzeit stellt sich die Ergänzungsfläche überwiegend als Grünlandflächen oder verlassene Gartenbereiche dar. Eine Prägung erfährt die Ergänzungsflächen des Weiteren durch den Baumbestand. Es handelt sich überwiegend um Hybrid-Pappeln.

Aufgrund der aktuellen Nutzungen sowie der Beschaffenheit des Geländes selbst besitzt die Ergänzungsfläche kaum einen Erholungswert. Auch der landschaftliche Erholungswert durch das Betrachten der Landschaft wird als gering eingeschätzt, da die Fläche eher als Lücke in der bestehenden Bebauung wahrgenommen wird.

Die mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche fügt sich in den Bebauungszusammenhang ein, so dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ergeben. Es werden Festsetzungen zur Kubatur der künftigen Gebäude (maximale Firsthöhe, zulässige Dachneigungen) getroffen, die eine Anpassung der neuen Bebauung an das ortstypische Bild gewährleisten.

### **6.3 Methodik**

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Eine Bestandsbeschreibung und Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte unter Punkt 6.2.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der hier betrachteten Planung durch die Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen wird ggf. eine Aufwertung zu verzeichnen sein.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und  
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

**Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen**

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
4.5.1 (FGN)	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2,5
9.3.2 (GIM)	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1
11.1.1 (WYP)	Hybridpappelbestand	1	*
13.2.2 (PHY)	Siedlungsgebüsch auf nichtheimischen Gehölzen	-	0,5
13.1.2 (PWY)	Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Baumarten	-1	0,8
13.8.4 (PGZ)	Ziergarten	-	0,4

\* Die notwendigen Gehölzentfernungen werden gesondert betrachtet.

## 6.4 Eingriffsdarstellung

### Versiegelung für Bebauung

Innerhalb des Ergänzungsbereiches ist die Errichtung von insgesamt max. 3 Wohngebäuden möglich. Es wird pro Grundstück eine Vollversiegelung für das Wohnhaus und die Nebengebäude bzw. -anlagen (Garagen, Terrassen etc.) von max. 200 m<sup>2</sup> angenommen. Außerdem wird eine Teilversiegelung für Zuwegungen usw. von 70 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung einbezogen.

Mit zwei der geplanten Grundstücke für Wohnbebauung wird vorhandenes Grünland und mit einem künftigen Grundstück wird ein ungenutzter Ziergartenbereich überplant.

Parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße verläuft ein Graben. Im Zuge der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele ist eine Verrohrung des Grabens geplant.

Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen sind nur für die Zufahrtsbereiche der jeweiligen Wohngrundstücke vorgesehen. Es wird eine Teilversiegelung von einer 3 m breiten Zufahrt für die jeweiligen Grundstücke ausgegangen. Die Grabenbreite beträgt 5 m.

**Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z) Voll (0,5), Teil (0,2)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
GIM (Voll)	400	1	0,5	0,75	450
GIM (Teil)	140	1	0,2	0,75	126
PGZ (Voll)	200	0,3	0,5	0,75	120
PGZ (Teil)	70	0,3	0,2	0,75	26
FGN	45	2,5	0,2	0,75	91
<b>Gesamteingriff Versiegelung in m<sup>2</sup> KFÄ</b>					<b>813</b>

Umwandlung vorhandener Biotope

Auf den verbleibenden unversiegelten Flächen werden Gartenbereiche entstehen. An der Nordgrenze der Ergänzungsfläche ist ein Bereich für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Bereich der Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen der Betrachtung der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust oder der Minimierungsmaßnahmen nicht in die Berechnung einbezogen.

**Tab. 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x KF)
GIM	1061	1	0,75	796
PGZ	714	0,3	0,75	161
FGN	155	2,5	0,75	291
PHY	225	0,5	0,75	84
<b>Gesamteingriff Funktionsverlust in m<sup>2</sup> KFÄ</b>				<b>1.331</b>

Es wird davon ausgegangen, dass die in Tabelle 3 genannten Vegetationsflächen wiederum einen Mindestwert von 0,6 erreichen werden. Es handelt sich dabei um die unversiegelten Bereiche der Wohnbaugrundstücke, die als Gartenbereiche gestaltet werden. Diese werden als Minimierung des Eingriffes in die Bilanzierung einbezogen (siehe Tabelle 4).

**Tab. 4: Minimierung**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierung (M)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x M x KF)
Geplante Gartenbereiche	2.155	-0,6	0,75	- 970
<b>Gesamteingriff Minimierung in m<sup>2</sup> KFÄ</b>				<b>-970</b>

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Dies betrifft im vorliegenden Fall den Graben parallel zum Straßenverlauf.

Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des im Ergänzungsbereich vorhandenen Grabens wird ausgeschlossen. Daher kann im vorliegenden Fall auf die Einbeziehung von Wirkzonen verzichtet werden.

**Tab. 5: Zusammenstellung Kompensationsbedarf**

Versiegelung	813
Biotopverlust	1.331
Minimierung	-970
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b>	<b>1.175 m<sup>2</sup>KfA</b>

## 6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die nachstehenden Maßnahmen werden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) der Anlage 11 jeweils ein Kompensationswert zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Leistungsfaktor bestimmt. Die Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmenpunkten der Anlage 11 erfolgt in Klammern nachfolgend der Maßnahmenbezeichnung.

### Interne Ausgleichsmaßnahmen

#### - **Heckenpflanzungen (I.4)**

Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine 5 m Breite, mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Hecke ist im versetzten Verband von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Wie bereits beschrieben befindet sich die Ergänzungsfläche nicht im Bereich höherwertiger Biotopstrukturen. Es wird auf die Ausweisung von Wirkzonen verzichtet. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen (faktische Schließung einer Baulücke) wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Durch die Heckenpflanzungen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Es erfolgt eine Gliederung des Freiraumes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

#### - **Baumpflanzungen**

Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den privaten Grundstücken jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume, Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Wie bereits beschrieben befindet sich die Ergänzungsfläche nicht im Bereich höherwertiger Biotopstrukturen. Es wird auf die Ausweisung von Wirkzonen

verzichtet. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen (faktische Schließung einer Baulücke) wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.

**Tab. 6: Kompensationsmaßnahmen**

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Heckenpflanzung (intern)	325	2	2	0,8	520
Anpflanzen von Obstbäumen (intern)	75	1	1	0,8	60
<b>Gesamt Kompensationsmaßnahmen</b>					<b>580 m<sup>2</sup>KFÄ</b>

Aus der Berechnung der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Flächenäquivalent von 580 m<sup>2</sup> KFÄ. Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf von 1.175 m<sup>2</sup> KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 580 m<sup>2</sup> KFÄ (Tab. 6) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Folglich besteht noch ein Kompensationsdefizit von 595 m<sup>2</sup> KFÄ. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten im anerkannten Ökokonto der Gemeinde Selmsdorf. Der Erwerb der noch auszugleichenden Ökopunkte wird vertraglich zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Eingriffsverursacher gesichert.

## 6.6 Baumschutz

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen und durchgeführter Vermessungen für den Ergänzungsbereich erhoben worden.

Einzelbäume sind bei einem Stammumfang von über 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) geschützt. Der § 19 NatSchAG M-V trifft Aussagen zum Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen führen können, sind unzulässig.

Für den Bereich der Ergänzungsflächen wurde ein Lage- und Höhenplan (Büro Grünhagen, Sitz in Schönberg) erstellt. Innerhalb der Ergänzungsflächen befinden sich 10 Hybrid-Pappeln, welche einen Stammumfang größer als 100 cm besitzen und somit einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG MV unterliegen, da der Ergänzungsbereich aktuell planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten ist.

Diese Hybrid-Pappeln können mit Umsetzung der hier betrachteten Vorhaben nicht erhalten werden. Hierfür wurde ein Ausnahmeantrag für Gehölzrodungen bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Erteilung der Genehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt.

Hybrid-Pappeln werden generell als weniger wertvoll eingestuft. Im Allgemeinen gelten diese als stark bruch- und standsicherheitsgefährdet. Deshalb erscheint es nicht sinnvoll, diese Bäume im direkten Umfeld der geplanten Wohnhäuser zu belassen.

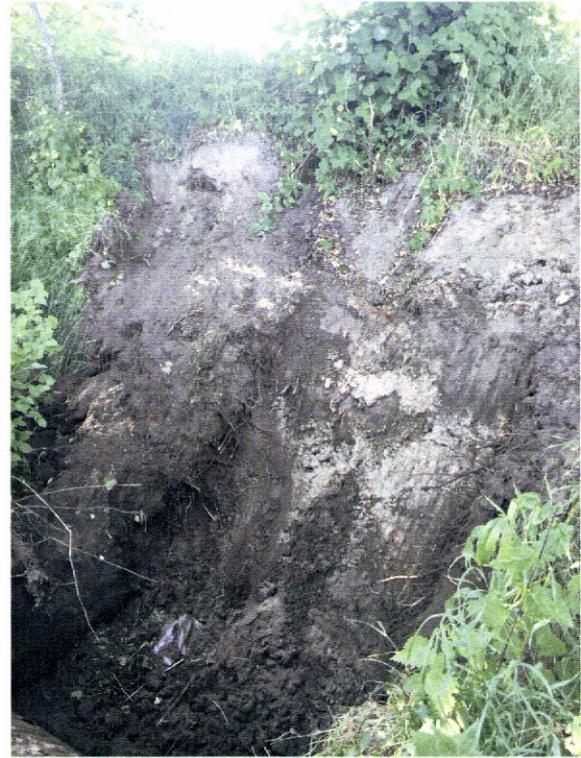
Der erforderliche Ausgleich für die Rodung der 10 Hybrid-Pappeln wird durch die Anpflanzung von 17 Einzelbäumen auf dem Flurstück 54, Flur 1 der Gemarkung Rupensdorf erbracht.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04.06.2015 besteht zur Fällung der betroffenen Gehölze Einverständnis:

- Vor der Fällung ist durch einen geeigneten biologischen Gutachter gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachzuweisen, dass die Bäume nicht Fortpflanzungsstätten von Tieren besonders geschützter Arten enthalten.
- Es besteht auch Einverständnis, wenn mit den Fällarbeiten begonnen wird und arbeitsbegleitend ein Gutachter anwesend ist, der zur Sicherung geschützter Arten geeignete Handlungsanweisungen erteilen kann.
- Bäume mit offenkundigen Vogelnestern, Fledermausquartieren oder sonstigen Vorkommen besonders geschützter Arten dürfen nicht ohne Ausnahme genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.
- Werden während der Arbeiten vorher nicht erkannte Brutstätten oder Quartiere besonders geschützter Arten aufgefunden, so sind fachlich geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Tiere einzuleiten, z.B. auch die zeitweilige Erhaltung von Stammabschnitten mit Höhlungen.
- Werden besonders geschützte Arten angetroffen, so ist dies in geeigneter Form zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde ebenso der Baumbestand entlang der Rudolf-Hartmann-Straße aufgenommen. Dort ist eine gemäß § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe (Linden) vorhanden. Diese Baumreihe wird im Zusammenhang mit der hier betrachteten Satzung vollständig erhalten. Parallel zu der genannten Baumreihe verläuft ein Graben, welcher der Niederschlagswasserabführung der benachbarten Grundstücke dient. Dieser muss zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zumindest teilweise bis zur Straßenoberkante aufgeschüttet werden. Hierzu soll eine Verrohrung des Grabens erfolgen.

Zur Beurteilung der Auswirkung dieser Eingriffe wurde ein naturschutzfachliches Gutachten (Naturschutzfachliche Einschätzung der Eingriffserheblichkeit hinsichtlich vorhandener Linden bei Verrohrung und Überdeckung des Straßengrabens, Ingenieurbüro Uhle, Grevesmühlen, den 26. Januar 2015) erarbeitet. Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Kronentraufbereiches die Auffüllungen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt werden, können erhebliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich ausgeschlossen werden. Es verbleibt demnach mindestens 1 m Wurzeltiefe unbeeinträchtigt. Das benannte Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04.06.2015 ist der tatsächliche Wurzelbereich durch Suchschachtungen nachzuweisen und mit Fotos zu dokumentieren. Die Suchschachtung wurde am 01.07.2015 durchgeführt. Es konnten keine Wurzeln im Bereich der geplanten Aufschüttungen nachgewiesen werden. Die Wurzelbereiche der Linden sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.



*Fotodokumentation der Suchschachtung*

Zusätzlich werden die möglichen Zufahrtsbereiche beschränkt, welche sich außerhalb der Kronentrauf- bzw. Wurzelbereiche befinden. Diese sind im Lageplan dargestellt.

Aufgrund der dargelegten Argumentation werden keine weiteren Alternativen für die Erschließung des Gebietes geprüft. Von Seiten der Stadt wurden die Alternative einer teilweisen oder vollständigen Verrohrung geprüft sowie die Möglichkeit einer Verlegung des Grabens. Aufgrund der wesentlich höheren Kosten wurde sich sowohl gegen eine Teilverrohrung als auf eine komplette Verlegung des Grabens ausgesprochen.

#### **Übernahme in die Textlichen Festsetzungen:**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen darf das Geländeniveau nur außerhalb der Kronentraufbereiche auf eine Höhe von maximal 11,70 m ü.HN aufgefüllt werden. Dadurch entstehende Geländehöhenunterschiede sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher als begrünzte Böschung oder mit Stützmauern als Natursteinmauer auszugleichen. Zur Herstellung der Zufahrtsbereiche sind darüber hinaus nur außerhalb der Kronentraufbereiche weitere Geländeaufschüttungen nur maximal bis zur Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Rudolf-Hartmann-Straße zulässig. Innerhalb der Kronentraufbereiche sind Geländeauffüllungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 11,0 m ü.HN zulässig.

Innerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereichs der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Bäume führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

## 6.7 Artenschutz

Die Ergänzungsfläche ist geprägt durch die Siedlungsrandlage zwischen bereits bebauten Bereichen. Der überwiegende Teil stellt derzeit Grünland oder aufgegebene Gartenbereiche in einer Senke dar. Straßenbegleitend befindet sich ein Graben mit steiler Böschung. Innerhalb der Ergänzungsfläche ist eine lineare Struktur von Hybrid-Pappeln vorhanden. Außerdem sind entlang des Grabens weitere z.T. nicht heimische Ziergehölze wie Forsythien o.ä. vertreten.

Die nähere Umgebung ist charakterisiert durch die östlich und westlich angrenzende Bebauung. Südlich befindet sich der Straßenraum der Rudolf-Hartmann-Straße. In nördliche Richtung schließen sich weitere Grünlandbereiche und eine Bahnlinie an. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Generell wird aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsfläche eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet.

Nach einer überschlägigen Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen wird von einem möglichen Vorkommen von Brutvögeln ausgegangen. Für alle übrigen Artengruppen wird von einer negativen Potentialabschätzung ausgegangen. Innerhalb der Ergänzungsfläche sind keine Habitatstrukturen für Amphibien/ Reptilien wie Kleingewässer, Feuchtbereiche, offene Landbereiche etc. vorhanden. Der Graben besitzt eine sehr steile Böschung und ist relativ tief, so dass eine Nutzung von Amphibien/ Reptilien als sehr gering eingestuft wird.

Innerhalb der Gartenbereiche werden Gehölzstrukturen geschaffen bzw. bleiben in ausreichender Form in der näheren Umgebung erhalten. Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten selbst können durch entsprechende Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen ausgeschlossen werden. Hierbei ist insbesondere der § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Dieser besagt, dass Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen sind. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird unter Berücksichtigung ggf. notwendiger Maßnahmen während der Bauphase ausgeschlossen.

### Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

#### ➤ Gebäudeabbruch

Im Zuge der Baufeldfreimachung ist innerhalb der ehemaligen Gartenbereiche ein kleiner Schuppen zu beseitigen. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgt.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich Gehölzstrukturen. Es handelt sich hauptsächlich um Hybrid-Pappeln. Bei Gehölzbeseitigungen ist generell der § 39 BNatSchG ist zu beachten, wonach die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Satzungsbereiches befindet sich parallel zum Straßenverlauf ein Graben. Mit Umsetzung der hier betrachteten Planvorhaben wird dieser Graben verrohrt und verfüllt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch den angrenzenden Straßenbereich und die Bebauung sowie der Ausprägung des Grabens mit steiler Böschung wird dem Graben eine sehr geringe artenschutzrechtliche Bedeutung zugeordnet.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der hier betrachteten Planung werden die Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu drei neuen Wohngebäuden geschaffen. Hierzu werden aufgegebenen Gartenbereiche und Grünlandareale überbaut. Der parallel mit der Straße verlaufende Graben wird verrohrt und das Gelände aufgefüllt. Ebenso sind Geländeanhebungen im Bereich der Baugrundstücke möglich.

➤ Lärm

Die bestehenden Vorbelastungen durch die Siedlungsrandlage werden kaum erhöht. Da ohnehin überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten sind, werden erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -.

Artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung)

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/ Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei den hier betrachteten Vorhaben auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Ergänzungsbereiches erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

##### **- Säugetiere**

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen sind die hier betrachteten Vorhaben nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere, insbesondere Fledermäuse, auszuüben.

##### **- Reptilien / Amphibien**

Innerhalb der Ergänzungsfläche befindet sich ein Graben. Diese wird aufgrund seiner Ausstattung (steile Böschung usw.) nicht als geeignetes Habitat für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien angesehen. Es sind im Ergänzungsbereich keine maßgeblichen Lebensräume wie Laichgewässer, offene Bereiche o.ä. vorhanden. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Laichgewässer. Zudem bestehen Vorbelastungen durch

die Straßen und Bahnlinie. Aus den genannten Gründen wird der Ergänzungsbereich auch nicht als potentieller Migrationskorridor angesehen.

Durch die Vorhaben der vorliegenden Satzung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen dieser Artengruppen. Im näheren Umfeld entstehen den Eingriffsbereichen ähnliche Biotopstrukturen bzw. werden erhalten. Eine Betroffenheit dieser Artengruppen wird somit ausgeschlossen.

#### **- Libellen/ Käfer/ Tag- und Nachtfalter/Weichtiere/ Fische**

Aufgrund der fehlenden Habitatvoraussetzungen innerhalb der Ergänzungsfläche können Vorkommen dieser streng geschützten Arten im Eingriffsbereich des Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

#### **- Vögel**

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Durch die hier betrachteten Vorhaben kann es potentiell baubedingt zu Störungen kommen, da Gehölzstrukturen entfernt werden. Bei notwendigen Fällungen von Gehölzen sind die Aussagen des § 39 BNatSchG zu beachten. Durch die Schaffung von beispielsweise Heckenstrukturen innerhalb der Gartenbereiche im Übergang zur freien Landschaft werden neue Habitatstrukturen für Gehölzbrüter geschaffen. Im näheren Umfeld bleiben außerdem geeignete Strukturen erhalten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird ausgeschlossen.

#### **- Pflanzen**

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

### **6.8 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange**

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen kann ein Vorkommen der Artengruppen Brutvögel potentiell nicht ausgeschlossen werden. Generell wird eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet. Aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsfläche werden nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes erwartet. Da Habitatstrukturen für die Brutvögel im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, wird von keiner Betroffenheit ausgegangen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden als temporär betrachtet.

In ihrer Stellungnahme folgt die Untere Naturschutzbehörde den dargestellten Ausführungen zum Artenschutz. Es wird eingeschätzt, dass artenschutzrechtliche Belange nur marginal berührt werden und sich keine Ausnahmetatbestände oder Ausgleichsmaßnahmen daraus ergeben.

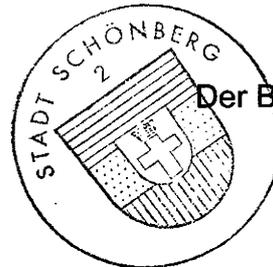
### Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Stadt Schönberg, den *14.03.2016*



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister

Anlage

Satzung der Stadt Schönberg  
Über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße

-

## Naturschutzfachliche Einschätzung der Eingriffserheblichkeit hinsichtlich vorhandener Linden bei Verrohrung und Überdeckung des Straßengrabens



Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Gerrit Uhle

Ingenieurbüro Uhle  
Siebenmorgen 1  
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 26. Januar 2015

Die Stadt Schönberg stellt derzeit eine Ergänzungssatzung für eine Teilfläche an der Rudolf-Hartmannstraße auf, um hier Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

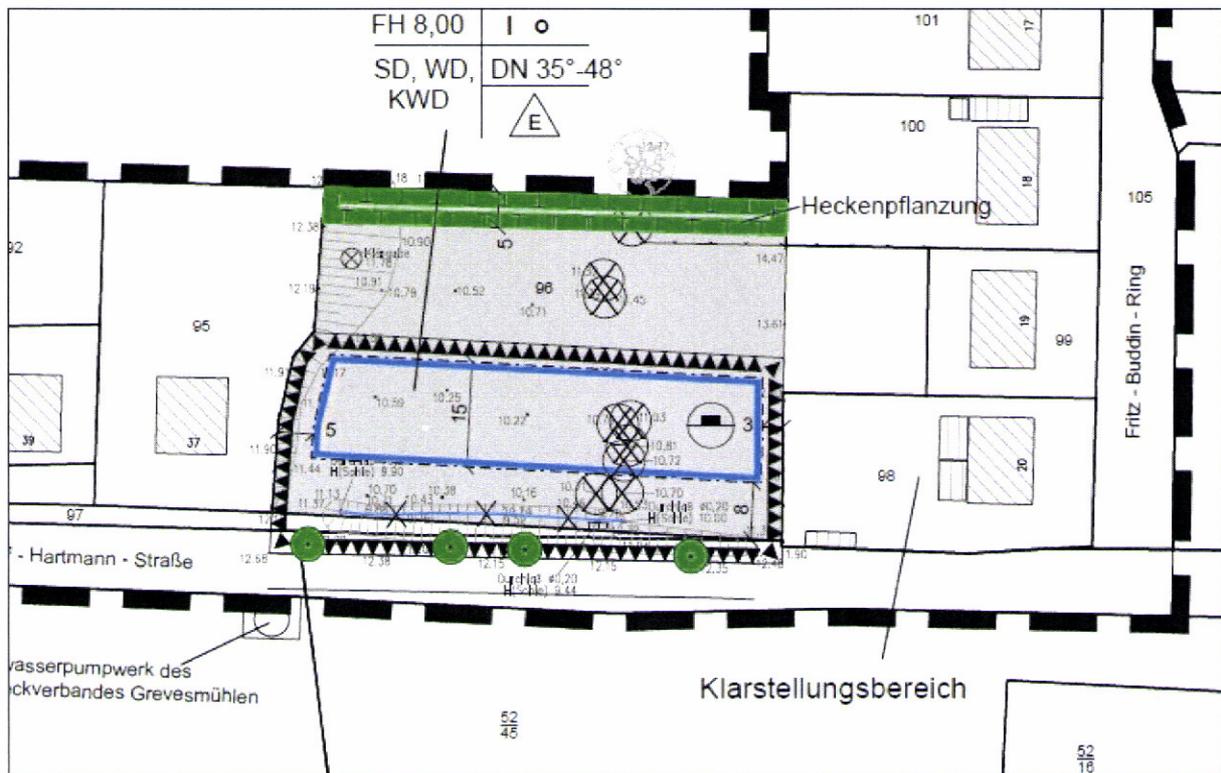


Abbildung 1: Planungsabsicht gemäß Entwurf

Das geplante Baugebiet befindet sich an der Rudolf-Hartmann-Straße, welche nach Rupensdorf führt. Entlang der Straße befinden sich einzelne Alleebäume (Linden) welche nach § 19 NatSchAG M-V geschützt sind (siehe Titelbild).

Unterhalb der Straße, in Richtung Baugebiet befindet sich ein überwiegend offener Entwässerungsgraben. Im Rahmen der Gebietserschließung muss dieser überquert werden. Dies ist nur möglich, bei einer Verrohrung und Überdeckung des vorhandenen Grabens.

Da sich zwischen Graben und der Straße Alleebäume befinden ist zu prüfen, inwieweit diese Verfüllungsmaßnahmen Auswirkungen auf den Baumbestand haben. Eine Beeinträchtigung von nach § 19 geschützten Bäumen ist grundsätzlich unzulässig.

Maßgeblich für eine Beeinträchtigung der vorhandenen Alleebäume wären Schädigungen im Wurzelbereich, insbesondere durch Wurzelauflasten. Dafür wäre deshalb zu prüfen wo sich der Wurzelraum überhaupt befindet.

Die tatsächliche Wurzeltiefe und der Wurzelraum können selbst für eine bestimmte Baumart praktisch nie allgemeingültig und sicher angegeben werden, denn sie hängen maßgeblich vor allem vom Boden, aber auch von der Vitalität eines Baumes ab.

Wie tief eine Wurzel wächst, steht auch nicht unbedingt in einem Verhältnis zur Größe des Baumes. Die Wurzeltiefe hängt außerdem vom Wurzelsystem oder Wurzeltyp der Baumarten ab.

In schlecht durchlüftetem Boden und/oder bei Staunässe bzw. hohem Grundwasserspiegel sind sie oft wesentlich geringer als zu erwarten.

In der Fachliteratur finden sich nur spärliche Angaben zum Wurzelbild der Straßenbäume. Deshalb kommt es oft zu Fehleinschätzungen. Oft wird angenommen, dass die Straßenbäume auf beengten Standräumen nur deshalb überleben können, weil sich ihre Wurzeln in große Bodentiefen erstrecken, eventuell sogar das Grundwasser oder dessen Kapillarsaum erreichen. Dies scheint aber nur für sehr wenige Baumarten zuzutreffen. Entscheidend für die Ausprägung der Wurzeltracht sind die genetische Veranlagung der Bäume und die Standortverhältnisse.

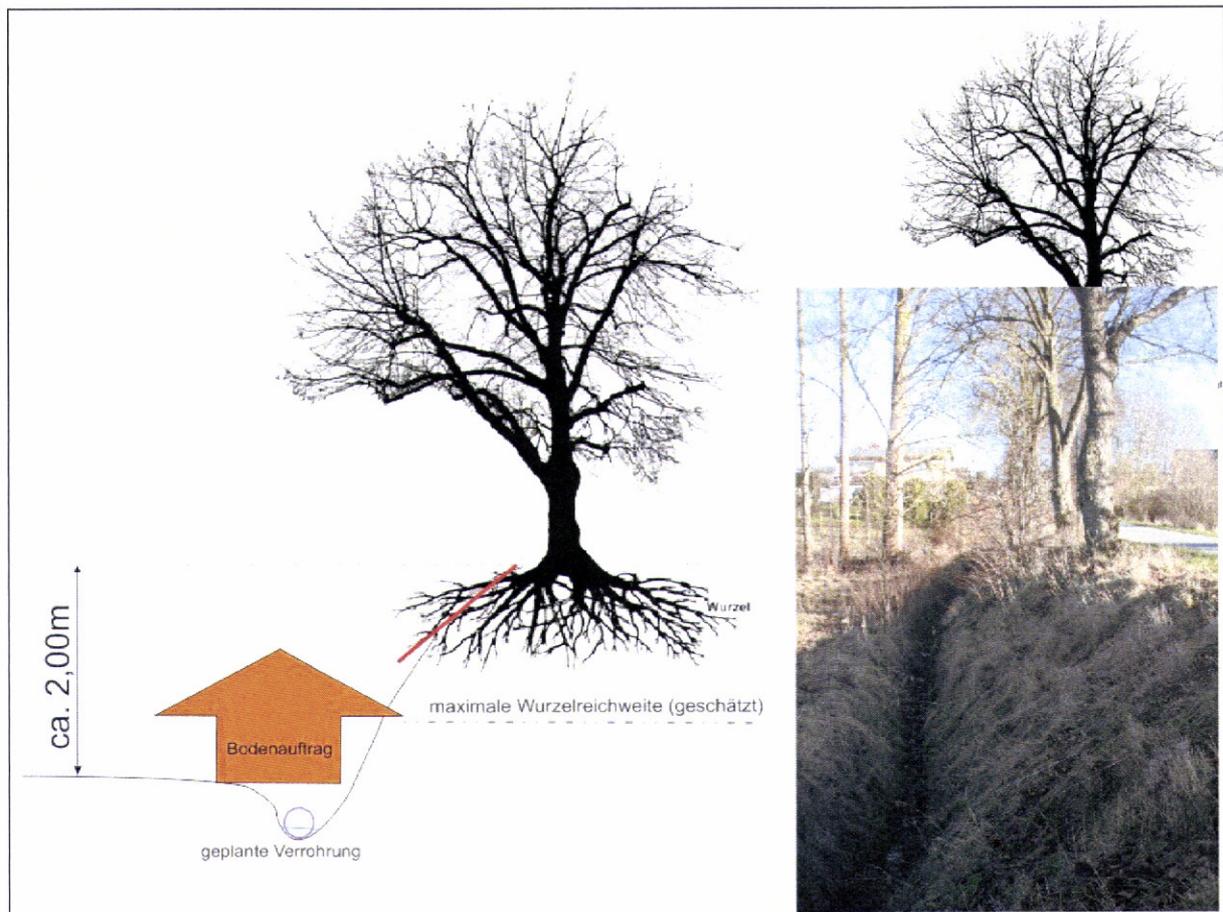


Abbildung 2: Schematische Darstellung der Situation vor Ort

Für Linden werden in "Die Wurzeln der Waldbäume" von J. N. KÖSTLER, E. BRÜCKNER, H. BIEBELRIETHER (Verlag Paul Parey, Berlin und Hamburg, 1968) folgende Aussagen getroffen:

Wurzelmerkmale:

- Unregelmäßiges Herzwurzelsystem.
- Hauptseitenwurzeln und Herzwurzeln sind meist kurz und gedrungen und zweigen sich frühzeitig auf, so dass weder horizontal noch vertikal größere Reichweiten erlangt werden.
- Sehr hoher Feinwurzelanteil.

- Mit 20-30 Jahren erreichen Linden auf sandigem Lehm Wurzeltiefen von 1,2-1,3 m; 65jährige Winterlinden auf Lößlehm maximal 1,3 m. Auf schwerem Lehm- und Tonboden ist die Winterlindenbewurzelung insgesamt als flach mit nur geringer Unterbodenerschließung zu bezeichnen. Auf Pseudogley erreichen 40-50jährige Linden im Mittel nur 0,4 m Tiefe, maximal 0,7-0,8 m. Auf skelettreichem, lehmigem, dichtem Sand wurzeln 90jährige Winterlinden bis 0,7 m tief, wenige stark deformierte Vertikalwurzeln erreichen 0,9 m Tiefe. Auf Schotterböden wurden an älteren Alleebäumen Wurzeln bis in durchschnittlich 0,8 m Bodentiefe gefunden.

Die Linde bildet also ein Herzwurzelsystem aus mit einem sehr hohen Feinwurzelanteil. Die Wurzelreichweite und Wurzeltiefe ist relativ gering. Wurzeltiefen über 1m sind schon ungewöhnlich und nur an Extremstandorten wahrscheinlich.

Dieser Argumentation folgend ist eine Auflast im Bereich der Wurzeln zu verhindern. Daher wird durch entsprechende Festsetzungen eine Auffüllung im Kronen- bzw. Wurzelbereich auf eine maximale Höhe von 11,0 m HN begrenzt. Es verbleibt demnach mindestens 1 m Wurzeltiefe unbeeinträchtigt. Somit kann sicher davon ausgegangen werden, dass es hier nicht zu Beeinträchtigung der Baumwurzeln kommen wird, da bei den gegebenen Voraussetzungen mit einer durchschnittlichen Wurzeltiefe von ca. 1 m gerechnet werden kann.