

Eingriffsermittlung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Aufgestellt durch:

Nils Münz
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
E-Mail: n.muenz@pbm-mahnel.de

Stand: Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2020)	3
1.1. Lage des Plangebietes	3
1.2. Vorhandene Bestandsstrukturen im Plangebiet	3
2.1. Bestandsbiotope	3
2.2. Ermittlung des Lagefaktors	4
2.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	7
2.4. Ermittlung der Versiegelung	8
2.5. Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs	8
2.5.1. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	9
2.5.3. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	11

1. Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2020)

1.1. Lage des Plangebietes

Die Vorortbegehung erfolgte im August 2022. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Schönberg, nördlich der Ratzeburger Straße und südlich des Petersberger Weges. Die zwei Straßen verlaufen entlang der gesamten nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Nordwestlich des Petersberger Weges grenzt eine Feldhecke an den Weg, welche an eine Ackerfläche grenzt. Im Nordosten grenzt das Firmengelände eines Metalbaubetriebes an den Petersberger Weg. Im Osten des Plangebietes mündet der Petersberger Weg in die Ratzeburger Straße. An das Firmengelände und die Ratzeburger Straße grenzen Wohnbebauungen. Im Süden angrenzend an die Ratzeburger Straße, grenzen weitere Wohnbebauungen. Im Westen grenzen Grünlandflächen an das Plangebiet. Innerhalb dieser Flächen befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Weiter nördlich, innerhalb der Grünflächen befinden sich zwei weitere Wohnbebauungen.

1.2. Vorhandene Bestandsstrukturen im Plangebiet

Das Plangebiet ist von anthropogener Nutzung geprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung (ODF, OEL und OER) mit Ausnahme des Blumengeschäfts „Ursula Schreep“ und dem Steinmetzbetrieb „Kaulfersch“.

Im Nordwesten befindet sich eine Grünfläche, welche derzeit als Weide genutzt wird. Im Eingriffsbereich liegen ausschließlich Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung.

2. Eingriffsermittlung

2.1. Bestandsbiotope

Tab. 1: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz Status		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	§20	2	4
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	8
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschilderung	3	3	§20	3	8

5.6.4	SYZ	Zierteich	0	0	-	0	1,0
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	1	§ 20	2	4
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3
12.1.1	ACS	Sandacker	0	0	-	0	1,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1	1,5
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0	0	-	0	1,0
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,6
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenshausgebiet	0	0	-	0	0,3
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	-	0	0,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,4
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0,2

Für den „**Zierteich**“ (**SYZ**) und den „**Ziergarten**“ (**PGZ**), welcher im Eingriffsbereich des Plangebietes liegt, wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,0 (unversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Außerdem im Eingriffsbereich enthalten ist eine Wegefläche mit dem Biotoptyp „**Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt**“ (**OVU**), für welche aufgrund ihres Versiegelungsgrades von 0,6 ein Biotopwert von **0,4** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt wird. Der Weg besteht hauptsächlich aus verdichtetem Schotter mit geringem Grünanteilen abseits der Fahrspuren. Daraus ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 0,6.

2.2. Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 2: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Norden Nordosten, das Gewerbegebiet und der Petersberger Weg. Im Süden und Südosten Wohnbebauung und die Ratzeburger Straße. Im Osten Wohnbebauung.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Da sich die Fläche des gesamten Plangeltungsbereiches in einem Abstand von weniger als 100 m zu Störquellen befindet, wird auf die Darstellung des Lagefaktors im Bestandsplan verzichtet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

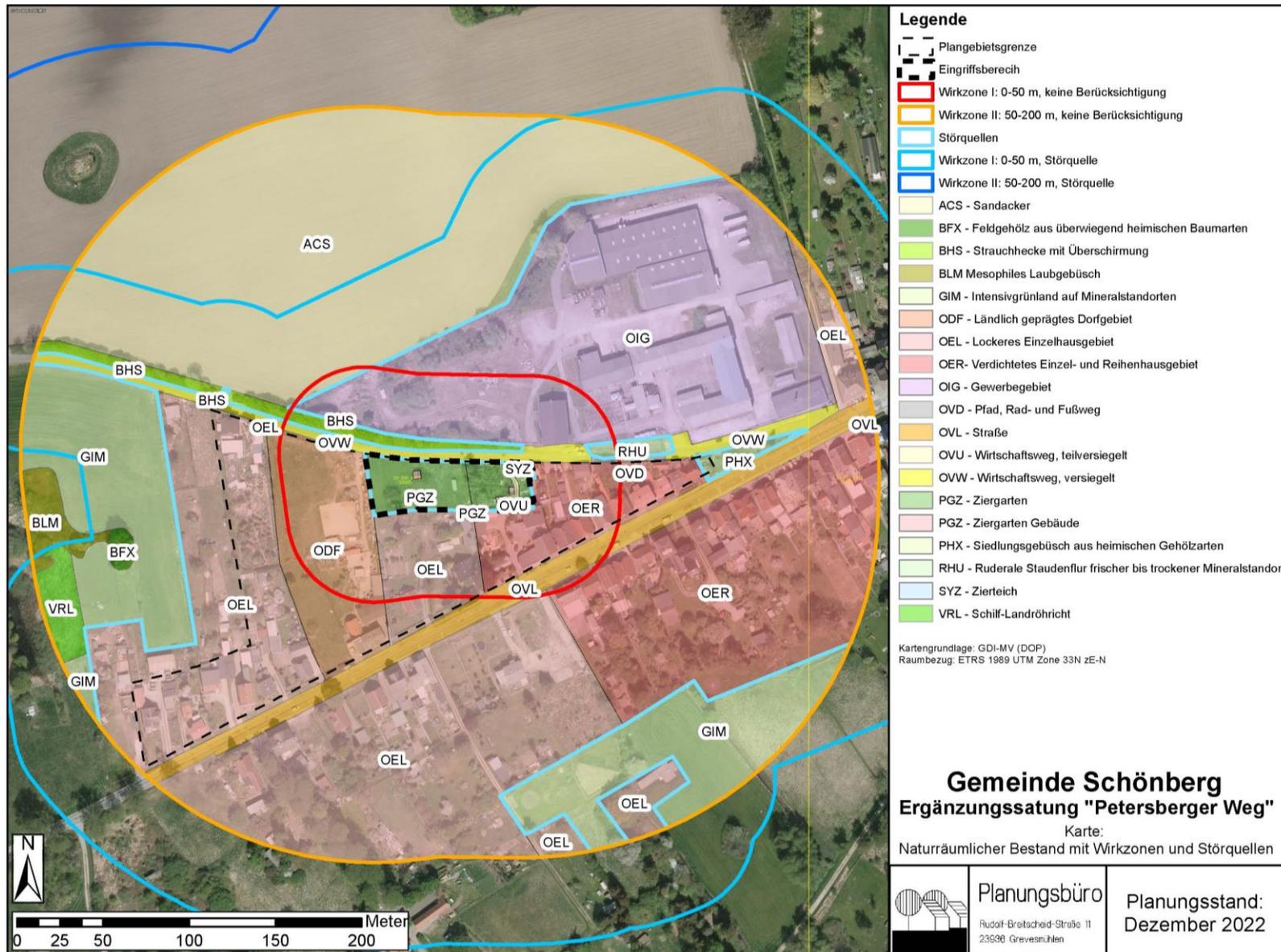


Abb. 1: naturräumlicher Bestand

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biototyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biototyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 3: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (B)		Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Flurstück 207/1 der Gemarkung Schönberg Flur 1	831,00				623,25
PGZ, Ziergarten	831,00	1	0,75		623,25
Flurstück 1/1 der Gemarkung Schönberg Flur 4	874,20				655,65
PGZ, Ziergarten	874,20	1	0,75		655,65
Flurstück 1/2 der Gemarkung Schönberg Flur 4	1.047,80				742,05
PGZ, Ziergarten	860,80	1	0,75		645,60
OVU, Wirtschaftsweg, teilversiegelt	146,00	0,6	0,75		65,70
SYZ, Zierteich	41,00	1	0,75		30,75
Summe Funktionsverlust	2753,00				2.020,95

2.4. Ermittlung der Versiegelung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5. Die bereits versiegelten Bestandsflächen in Form von Fundamenten, Wegen und Plätzen, wurden der Neuversiegelung anteilig abgezogen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Flächen erfasst.

Tab. 4: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Flurstück 207/1 der Gemarkung Schönberg Flur 1	373,50	0,5	186,75
Flurstück 1/1 der Gemarkung Schönberg Flur 4	380,75	0,5	190,38
Flurstück 1/2 der Gemarkung Schönberg Flur 4	379,80	0,5	189,90
Summe Versiegelung	1.134,05		567,03

2.5. Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen und für die Versiegelung und Überbauung mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50% Überschreitung, insgesamt 0,45 ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 2.588,00 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 5: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	2.020,95
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	567,03
Multifunktionaler Kompensationseingriff	2.587,98

2.5.1. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 6: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<p>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
<p>Schutzgut Klima/ Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

Brutvögel:

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden von Schönberg und ist von Siedlungsstrukturen umgeben. Im Plangebiet sind demnach überwiegend Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen.

Das Plangebiet liegt so wie auch die benachbarten Gebäude, im Landschaftsbildraum „Niederung der Maurine südlich von Schönberg“.

Aufgrund der vorhandenen urbanen Strukturen im direkten Umfeld des Plangebietes und aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Somit besteht durch die Planung kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

2.5.3. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch die Ergänzungssatzung der Gemeinde Schönberg ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 2.588,00 m² EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 2.588,00 m² EFÄ soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten/Eingriffsflächenäquivalenten durch Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes oder durch den Erwerb von Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen werden.

Nach der Realisierung von 2.588,00 m² KFÄ kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 7: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- Ausgleichsmaßnahme / Ökopunkte
2.588,00 m ² EFÄ	2.588,00 m ² KFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
2.588,00 m²EFÄ	2.588,00 m² KFÄ

Der erforderliche Ausgleichsumfang wurde ermittelt und ist im Rahmen des erforderlichen Anteils durch die jeweilig begünstigten Grundstückseigentümer zu übernehmen. Hierfür erfolgt jeweils grundstücksbezogen eine Zuordnung der entsprechenden EFÄ/ KFÄ unter Berücksichtigung des bevorteilten Grundstücksanteils der Ergänzungsfläche. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu bestimmen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt. Die Zuordnung und die Erfordernisse zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss so zu regeln, dass die Stadt Schönberg von Forderungen freigehalten wird.

Tab. 8: Zuordnung der Eingriffsflächenäquivalente

Flurstück	m ² der Ergänzungsfläche	m ² Zuordnung der Eingriffsflächenäquivalente/ Kompensationsflächenäquivalente
Flurstück 207/1 der Gemarkung Schönberg Flur 1	831	810,00
Flurstück 1/1 der Gemarkung Schönberg Flur 4	896	846,00
Flurstück 1/2 der Gemarkung Schönberg Flur 4	1024	932,00