

# **Stadt Ratzeburg**

---

## **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 18**

für den Bereich „nordwestlich der Schmilauer Straße (L 202),  
nördlich der Stadtgrenze, südöstlich der Straße Röpertsberg,  
südwestlich Ehrenmal und Kleingartengelände“

## **Umweltbeurteilung**

**Stand 16.08.2018**

# **Inhaltsverzeichnis**

## **Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)**

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des B-Plans .....	4
2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
3.1	Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	6
3.2	Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter .....	8
3.3	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben .....	8
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	8
4.1	Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	11
6	Kompensation.....	11
6.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten.....	11
6.2	Bereitstellung des Ausgleichs .....	11
7	Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen.....	11
8	Festsetzungsvorschläge .....	12

Pläne/Karten: Bestandskarte (M. 1: 500)

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Zielsetzung**

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Geltungsbereich bislang unbebaut ist und derzeit als Außenbereich gilt. Daher wird kein formeller Umweltbericht nach 1a - 2a in Verbindung mit Anlage 1 und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erstellt. Allerdings wird gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen und ein vereinfachter Umweltbeurteilung i.S. von § 1 BauGB erstellt und es erfolgt ferner eine Übernahme der wesentlichen Inhalte hieraus in die Begründung zum B-Plan.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich von rund 1,56 ha Größe mit der Zweckbestimmung „Wohnbaugebiet“ umfasst das nördliche Teilgebiet des bisherigen B-Plans Nr. 18 und grenzt an seiner Nordostkante an eine denkmalgeschützte Fläche mit Altbaumbestand und an seiner Nordwestseite an der schmalen Zufahrtstraße *Röpersberg* im Verlauf des angrenzenden Waldes, die zum Klinikkomplex führt, an. Im bisherigen B-Plan Nr. 18 ist hier bereits die Entwicklung von Wohnbaufläche vorgesehen, die im jetzt neu geplanten B-Plan eine grundlegende Neuausrichtung erfahren soll. 11 Mehrfamilienhäuser sind hier vorgesehen, die über die Zufahrtstraße aus nordwestlicher Richtung verkehrlich erschlossen werden. Nach Süden und Südosten zu einem kreuzförmig gebauten Bauwerk einer Pflegeeinrichtung sowie nach Osten bildet ein erhaltener Grünsaum aus Wiesen- und Rasenflächen eine Abgrenzung.

## **2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Generell sollen durch die baurechtlich geplante Situation keine Beeinträchtigungen für geschützte Lebensräume oder Pflanzen- und Tierarten entstehen. Gleichfalls ist das Landschafts- und Ortsbild vor gestalterischen Beeinträchtigungen durch erweiterte, ergänzte oder modernisierte Gebäudestrukturen zu bewahren.

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen aus der Umweltbeurteilung in der Genauigkeit für die Ebene des B-Plans zu behandeln.

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus den entsprechenden Gesetzen und rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem Baugesetzbuch (BauGB), hier aus § 1a und § 2a, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes (LNatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG vom 14.05.1990), des Landes-Wassergesetz und des Bundes-Bodenschutzgesetz bindend.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen finden sich für das Plangebiet folgende Zielsetzungen mit Umweltaussagen:

### **Landesentwicklungsplan (2010)**

Am Küchensee und Waldumgebung: Biotopverbundachse Landesebene

### **Regionalplan Planungsraum I (1987/88)**

1. Lage in baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten von zentralen Orten (Ziffer 4.1.1)

2. Fremdenverkehrsgestaltungsraum (Ziffer 7.2.(1))
3. Lage im Naturpark Lauenburgische Seen (Ziffer 7.2)
4. Aussage für den benachbarten Wald: geplantes Naturschutzgebiet (Ziffer 8.1 (1))

#### **Landschaftsprogramm (1998)**

1. Benachbarter Wald: Gebiete die die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllen
2. Lage im Rand zu weiträumigen Geotopen
3. Lage im Naturpark

#### **Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (1998)**

Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (Ziffer 5.1.3)

Lage innerhalb Naturparkkernzone (Ziffer 6.1.4)

Der westlich angrenzende Wald am Kuchensee: Schwerpunktbereich Biotopverbundsystem (Ziffer 5.1.2)

#### **Biotopverbundplanung (Umweltdaten SH 2017 (Stand Dezember 2017))**

Der gesamte Raum mit dem westlich angrenzenden Waldgebiet am *Kuchensee* bildet einen Schwerpunktbereich.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i.S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im näheren räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

#### **Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg**

Als kommunaler Fachplan Naturschutz verfügt die Stadt gemäß § BNatSchG über einen aktuellen (§9 (4) sowie § 11 BNatSchG) Landschaftsplan. Sollte zu den Aussagen dieses bei vorliegender Planung eine Abweichung bestehen, so ist diese gemäß § 10 BNatSchG zu begründen. Die Überprüfung hierzu wird noch im weiteren Verfahren vorgenommen.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet bildet in seiner Gesamtheit einen Teilbereich des weitläufigen Umgebungsbereichs innerhalb eines exponiert in der Landschaft gelegenen Gebäudekomplex der Seniorenwohnanlage *Röpersberg* und zugehöriger Bauten sowie von südlich ergänzten weiteren Wohnbauflächen. Es handelt sich somit um eine weit vom geschlossenen Siedlungsraum des Stadtgebietes nach Süden abgerückten, eigenständige Gebäudeeinheit, für die übliche Maßstäbe peripherer Siedlungen oder

Dorflagen nicht in der Bewertung angesetzt werden können.

In der Gesamtheit betreffen vornehmlich aus diesen spezifischen Nutzungsstrukturen resultierende Vorbelastungen das Plangebiet.

### **Funktionszusammenhänge**

Hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion kommt dem Plangebiet selbst keine Bedeutung zu. Bedeutsam ist allerdings der westlich angrenzende Waldsaum, begleitend zum Ufer des *Küchensees* bildet.

### **Besiedlung**

Markanteste Siedlungseinheiten weiter südlich sind die Hochhäuser der Seniorenwohnanlage sowie der Klinik. Unmittelbar südlich befinden sich ein Wohngebäude sowie ein Betriebshof sowie südwestlich das kreuzförmig angelegte Kindergartenbauwerk. Weitere Siedlungsflächen mit Einfamilienhäusern entwickelten sich im Verlauf der letzten Jahre südlich angrenzend zur Seniorenwohnanlage. Geschlossene Siedlungslandschaft beginnt in einigen hundert Metern Entfernung weiter nordwestlich.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen ‚allgemeiner Bedeutung‘ und ‚besonderer Bedeutung‘ für den Naturhaushalt.

### **3.2.1 Boden und Relief**

Die Reliefstruktur im Plangebiet ist relativ eben bei Höhenlagen zwischen 43 m ü.NN im Nordosten und 46 m ü.NN im Südwesten des Geltungsbereichs. Nach dem Baugrundgutachten (2000) bestehen die Böden überwiegend aus Sand, teilweise mit geringer Mutterbodenauftrag. Höher anstehendes Grund- und Schichtenwasser ist nicht zu erwarten.

### **Bewertung**

Das Relief im Geltungsbereich ist schwach bewegt und nach Nordosten hin geneigt. Die sandgeprägten Böden des Plangebietes sind in erheblichem Anteil durch kontinuierliche Mahd geprägt und durch hier nicht erfolgende landwirtschaftliche Nutzung und Düngung vergleichsweise nährstoffarm. Durch die Sandböden ist eine weitgehende Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser gegeben.

### **3.2.2 Wasser**

#### **Grund- und Oberflächenwasser**

Aus den vorgenannten Zusammenhängen ergeben sich keine besonderen Konflikte mit dem Grundwasser-Flurabstand. Im Gebiet oder in der näheren Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet über Versickerung und weiter dem Gefälle folgend letztlich in Richtung des tiefer in der Landschaft eingebettet liegenden *Küchensees*.

Hinsichtlich Grund- und Trinkwasser bestehen keine weitergehenden planungsrelevanten Angaben.

### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

### 3.2.3 Klima, Luft

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen hohen Baumbeständen des Waldes sowie der denkmalgeschützten Allee und rückwärtig der Hochhäuser der Wohnanlage *Röpersberg* eingebettet. Gleichwohl können sich gerade zwischen höheren Gebäuden gewisse Winddüseneffekte bilden. Im Gebiet ist einerseits ein trockener, baumloser Wiesen- und Rasenanteil und im Westen und Süden eine Teilfläche, die durch das ausgeglichener-feuchtere Waldklima aus dem benachbarten Wald am Küchensee geprägt wird.

#### **Bewertung**

Das Gebiet liegt lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität geeignet und wird hierbei durch umgebende Strukturen weitgehend abgeschirmt.

### 3.2.4 Arten Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vegetation im Plangebiet ist generell durch trockene Wiesen- und Rasenfluren geprägt. Im Nordwesten finden sich einzelne Strukturen ehemaliger Abgrabungen oder Hausfundamente, die mit Ruderalvegetation und Birken und Weiden umsäumt ist. Weiter südlich befindet sich ein heckenumsäumtes Betriebshofgelände. Baumbestand konzentriert sich am Südostrand und hier teilweise auch innerhalb der Wiesenfläche.

Die genauen Artenzusammensetzungen und Aufnahmen prägnanter Bäume erfolgt im weiteren Verfahren mit Darstellung in einer Bestandskarte.

Gleichfalls erfolgt im Rahmen einer Kartierung eine Aufnahme von Angaben hinsichtlich Botanik.

#### **Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44, 45 BNatSchG)**

Hierzu wurde kein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ALSE GmbH, 2018) erstellt. Hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Tierarten kann gegenwärtig aufgrund der entsprechenden Habitatstrukturen und vorliegender Hinweise und Beobachtungen auf folgende Vorkommen geschlossen werden:

#### **Streng geschützte Arten**

Im Plangebiet kann ein gelegentliches Überfliegen durch Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden, die allerdings direkt im Plangebiet kaum Verstecke finden können. Eine Nutzung des Schuppens im Bauhofgelände als Sommerquartier und Wochenstube kann nicht ausgeschlossen werden. Als Habitat geeignete Altbäume befinden sich in der näheren Umgebung, so in der historischen Lindenallee im Norden, dem Wald am Küchensee weiter westlich sowie in Nischen und Hohlräumen der zahlreichen Gebäude im Süden und Südosten. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

In den ausgeprägten Gehölzsäumen angrenzend zum Plangebiet sind lediglich eingeschränkt Amphibienvorkommen zu erwarten, da diese hier keine geeigneten Laichgewässer vorfinden. Für Reptilien bestehen im Bereich der ehemaligen Aufgrabungen und hier abgelegter Materialstrukturen geeignete Habitatstrukturen. Im dichten, bis zu 2 m hohen Brombeergebüsch mit Stubben und sukzessive aufkommenden Gehölzen sind Vorkommen der Haselmaus anzunehmen.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen wurden im Plangebiet bisher nicht mitgeteilt.

#### **Besonders geschützte Tierarten**

Unter den angrenzend zum Plangebiet verlaufenden Gehölzreihen und herausragenden Einzelbäumen sowie im geschlossenen Waldsaum am *Küchensee* vorkommenden Vogelarten sind zahlreiche vom Habitatanspruch zu erwartende Arten als europäische Vogelarten nach dem BNatSchG besonders geschützt.

Dies wird noch im Zuge des weiteren Verfahrens bei genaueren Aufnahmen im Gelände untersucht. Viele Vögel suchen aus den umgebenden Wald- und Gehölzbeständen die Samenstände der Ruderalpflanzen oder die Fruchtstände der Gehölze zur Nahrungsaufnahme auf.

Andere Vogelarten wie Greifvögel oder Rabenvögel suchen die weitläufigen Wiesen- und Rasenflächen auf.

#### **Bewertung**

Durch die Gehölzausstattung im Randbereich des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ist ein begrenztes Vorkommen einer Anzahl an Tierarten, darunter auch streng und besonders geschützter Arten, die sich zumindest zeitweise im Plangebiet aufhalten, anzunehmen.

Durch den geschlossenen Waldbestand im Westen besteht hiervon ausgehend in das Plangebiet hinein ein gesetzlicher Waldabstand von 25 m.

Die Biologische Vielfalt (Biodiversität) im Plangebiet muss im zentralen und nordöstlichen Anteil als stark eingeschränkt bewertet werden und profitiert, was Tierarten betrifft, vom westlich angrenzenden artenreich zusammengesetzten Wald um den *Küchensee*. Lediglich im Umfeld der alten Aufgrabungen im Westen mit Gehölzbestand und unterschiedlichen Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen ist der südliche Flächenanteil hinsichtlich Biodiversität höher einzustufen.

#### **3.2.5 Landschaftsbild**

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ergibt sich von allen Seiten:

Von der Zufahrtstraße im Westen, aus Richtung der denkmalgeschützten Allee im Nordosten, von der Kita und umgebenden Straße im Südosten und den rückwärtig stehenden Hochhäusern sowie ferner aus Richtung des südlich angrenzenden Wohnhauses und der anschließenden Klinik. Durch die offene Wiesenstruktur ist das Gelände zudem intern begehbar und wird im Westen durch gehölzbestandene, ältere Aufgrabungen und zunehmenden Baumbestand in der Fläche und bis an seinem Südrand hier strukturiert.

#### **Bewertung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist gegenwärtig intensiv erlebbar. Ein wesentlicher Blickbezug nach Norden ist auf die denkmalgeschützte Allee aus Altbäumen mit der Baumrotunde um ein Ehrenmal ausgerichtet. Diese lineare Struktur begrenzt gleichzeitig den Ausblick in die nördlich anschließende Landschaft mit Kleingartenanlagen.

Eine visuelle Beeinträchtigung bildet die zeitweise ausufernde Nutzung einer zentralen Sandfläche als unregelmäßiger Parkplatz.

#### **3.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit**

In seiner offenen Wiesenlage in verkehrlich guter Erreichbarkeit bietet das Plangebiet einen Naherholungsraum, der nicht nur von Bewohnern und Besuchern der

Seniorenwohnanlage *Röpersberg* sondern ebenso der weiter südlich gelegenen Klinik aufgesucht wird. Die Zugänglichkeit wird durch geschwungen im Gelände verlaufende Sandwege verstärkt. Neben Fußgängern und Erholungsuchenden beanspruchen allerdings auch quer durch die Wiesenlandschaft rasende Kraftfahrzeuge und Geländemotorräder die Landschaft, ebenso wie zentrale Flächen unstrukturiert als Parkplatz genutzt werden.

### **Bewertung**

Das Plangebiet erfüllt trotz des bestehenden Planrechtes eine besondere Eignung für Naherholung durch Bewohner und Besucher der Einrichtungen auf dem *Röpersberg*, die jedoch durch die unregelmäßige Stellplatznutzung eingeschränkt wird.

### **3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes befindet zwar keine archäologischen Denkmale, jedoch unmittelbar nördlich die weitläufige Lindenallee mit dem Kulturdenkmal, innerhalb einer Baumrotunde. Hierfür gilt für eine südlich geplante mögliche Bebauung ein entsprechender Umgebungsschutz als Freihaltefläche.

### **Bewertung**

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs in seinem nördlichen Randbereich.

### **3.2.8 Fläche**

Im Hinblick auf den Landschaftsverbrauch und die hierbei beabsichtigten politischen Zielsetzungen zu einer Reduzierung des bisherigen Ausmaßes, erfolgt im vorliegenden Fall eine Reduzierung einer Wiesen- und Rasenfläche durch Überbauung und Denaturierung. Die hierbei darzustellenden Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden im Kap. Kompensation eingehend dargelegt.

### **3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Besondere Wechselwirkungen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Schutzgütern sind gegenwärtig nicht erkennbar.

## **3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben**

Insgesamt wird durch das Vorhaben eine bisherige Grünland-Freifläche baulich für Wohnbauflächen weiterentwickelt. Im Zuge davon wird es zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch Gebäude und Verkehrsanlagen kommen. Die sukzessive auf der Fläche aufkommenden Gehölze und dichten Gebüsche werden entfernt. Die freie Landschaft wird Bebauung weichen somit ihr Landschaftsbild sowie die Erlebbarkeit für die Allgemeinheit vermindert.

### **3.3.1 Bau des geplanten Vorhabens**

Im Zuge des Baus erfolgt ein umfangreiches Planum mit Erdbewegungen für eine Erschließung des Geländes. In diesem Zusammenhang kommt es zu Fällungen unterschiedlicher Bäume sowie zu Beseitigungen kleinerer Gehölzgruppen wie insbesondere bei der ehemaligen Abgrabung am Westrand.

### **3.3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**



Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt.

Insbesondere hinsichtlich Bodenschutzvorgaben sind beim Bau der belebte Oberboden vom mineralischen Unterboden getrennt zu verwerten und zu behandeln.

Im Umfeld der weiterhin erhaltenen Bäume gilt die Einhaltung der Bestimmungen aus DIN 18920 zum Baumschutz im Umfeld bei Bauarbeiten.

### **3.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Keine besonderen Verfahren derzeit bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtungsanlagen werden gezielt auf die Fläche ausgerichtet und nicht weiter in die Umgebung abstrahlend.

### **3.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung ermöglicht kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen für die Planungsinhalte im Geltungsbereich.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

### **4.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **4.1.1 Boden und Relief**

Es kommt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen und somit Beanspruchung von belebtem Boden. Für den Bau der Erschließung, der Stellplatzanlage sowie für die Gebäude erfolgt durch die relativ ebene Geländesituation nur ein vergleichsweise geringer Eingriff in die Reliefstruktur.

#### **4.1.2 Wasserhaushalt**

Die Voll- und Teilversiegelungen für die Verkehrserschließung, die Stellplätze sowie die Bauwerke wirken sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus.

Insgesamt führt dies zu einer beträchtlichen Zunahme des für eine Bewältigung anfallenden Niederschlagswassers.

#### **4.1.3 Klima, Luft**

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

#### **4.1.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Durch das Entfernen des dichten Brombeergebüsches ist eine Beeinträchtigung von Haselmausvorkommen nicht ausgeschlossen. Eine Störung von Brutvögeln ist während der Brutzeit zu erwarten. Vögel, die die bisherige Freifläche hingegen als Jagdrevier nutzen und ebenso hier vermutlich gelegentlich überfliegende Fledermäuse, könnten zunächst während der Bauphase und später durch die Wohnnutzung, die Bewohner, Fahrzeuge, Licht- und Lärmemissionen räumlich begrenzt betroffen werden.

Beeinträchtigungen von Reptilien in der trockenen Ruderafläche mit einzelnen Stein- und Schutthaufen werden im Frühjahr 2018 näher untersucht.

Im Zuge der neu um das Gelände vorgesehenen Grünstrukturen mit Bäumen und Hecken entstehen allerdings nur bedingt, unmittelbar an den permanent durch Nutzungsbetrieb gestörten Gebäuden, Straßen, Wegen und Stellplätzen neue Lebensräume für Tierarten, die nicht so störungsempfindlich sind.

#### **4.1.5 Landschaftsbild**

Die Eingriffe durch die Überbauung der Wiesenfläche für neue Wohnbebauung verändern das örtliche Landschaftsbild beträchtlich. Durch entsprechende Eingrünung wird dies bedingt gemindert.

#### **4.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit**

Die Veränderung von einem Abschnitt bisheriger Wiesenflur am Rand der großen Gebäudestrukturen durch eine vorgelagerte, bauliche Wohnanlage auf bisher frei zugänglicher Fläche kann als Beeinträchtigung empfunden werden.

#### **4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gebäudestrukturen rücken bis auf einen Freihaltestreifen näher an das Kulturdenkmal auf dem *Röpersberg* heran und reduzieren begrenzt dessen bisherige Raumwirkung.

#### **4.1.8 Fläche**

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch hier von Grünland über den für Bauwerke, Hausgärten und Verkehrsanlagen beanspruchte Flächenumfang.

#### **4.1.9 Wechselwirkungen**

keine besonderen Wechselwirkungen derzeit erkennbar

### **4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bereits beschriebenen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter dauern unverändert an und ggf. kann es zu einer Umsetzung der bisher bestehenden B-Planung kommen. Deren Auswirkungen wären dann ähnlich der jetzt für die Neuplanung beschriebenen, da es sich auch um Wohnbebauung handelt.

## 5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sollen auf der bisherigen ruderalen Grünlandfläche Wohngebäude entstehen, die durch eine sich gabelnde Stichstraße erschlossen werden. So kommt es zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch Gebäude, Straßen sowie Stellplätze.

Die sukzessive auf der Fläche aufkommenden Gehölze und dichten Gebüsche werden entfernt, ebenso wie die bisherige Struktur des Bauhofs inkl. Gebäude.

In der Planung werden zur Durchgrünung Einzelbäume im Straßenverlauf festgesetzt. Im Norden wird ein dichter Gehölzstreifen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme angelegt. Weitere Grünstrukturen entstehen um den Spielplatz sowie als Abgrenzung des Wendeplatzes.

Die bisherige Freifläche ist künftig nur noch anteilig, etwa auf dem Kinderspielplatz, öffentlich nutzbar.

## 6 Kompensation

### 6.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, sowie über eine Eingrünung der Gesamtfläche und die Begrenzung erforderlicher Baumbeseitigungen im Zuge der Planung.

Die Fläche wird frei von jeglicher Düngung oder Ausbringung von Pflanzenbehandlungsmitteln gehalten.

### 6.2 Bereitstellung des Ausgleichs

Im Zuge der vorliegenden B-Planung nach §13b BauGB besteht hinsichtlich zusätzlich möglicher Flächenversiegelung kein Ausgleichserfordernis.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in Hinblick auf Fledermäuse durch das Anbringen von 2 Ersatzquartierkästen vorgesehen. Weiterhin wird im Norden des Plangebietes ein dichter Gehölzstreifen beeren- und nusstragender Arten als Ersatzquartier für die Haselmaus angelegt. Dieser ist durch Zäune unzugänglich einzufassen und zu sichern. Geeignete Gehölzarten sind der **Liste C** (Kapitel 7) zu entnehmen. Das Entfernen des bestehenden Brombeergebüsches kann erst erfolgen, wenn sich die neue Gehölzstruktur etabliert hat und Habitatbedingungen aufweist.

## 7 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

Für neu zu pflanzende Gehölzstrukturen finden standortheimische Arten Verwendung und keine exotischen Ziergehölze, gleichfalls keine invasiven Problempflanzen wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), besondere Zuchtformen (Hängezweige, Zwergwuchs, Blattverfärbung) oder Koniferen.

**A Mögliche Gehölzarten für Heckenstrukturen:**

- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

**B Mögliche Bäume (Stammumf. 14/16 cm, auf vorgegebenen Standorten sowie innerhalb der Verkehrsflächen)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)

**C Gehölzarten für Artenschutzrechtlichen Ausgleichspflanzung der Haselmaus:**

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Deutsches Geißblatt (*L. periclymenum*)

**15 Festsetzungsvorschläge****1. Baumpflanzungen im Verlauf der Erschließungsstraßen**

Diese sind an den im B-Plan angegebenen Orten als standortgemäße Laubbäume der **Artenliste B** im Stammumfang 14/16 cm, in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware innerhalb zumindest 6 m<sup>2</sup> großer Baumscheiben zu pflanzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Baumscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch Metallbügel dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu pflegen.

## 2. Freiwachsende Gehölzreihen und Hecken

Um den Spielplatz wird eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der in **Liste A** genannten Arten in 3 x verpflanzter Baumschulqualität entwickelt. Diese Heckenstruktur wird mit Heistern in einem Abstand von 3 Pfl. pro lfd. m angelegt. Durch diese Grundausstattung soll eine einheitliche Gestaltungsqualität für diese wichtige Grüngliederung erreicht werden. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nicht durch Ziergehölze und Koniferen zu überformen.

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Zusammenhang mit einer 1 m hohen Hecke mit Arten der **Liste A** anzulegen.

## 3. Beleuchtung

Zulässig sind nur gezielt auf *die Fläche / das Gebäude* ausgerichtete Beleuchtungen aus Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die Richtung Wald oder in die Umgebung abstrahlen, sind unzulässig.

## 4. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch.

Der Abriss des Schuppens ist bei einer reinen Sommerquartier- und Wochenstubennutzung von Fledermäusen zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen. Für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind 2 Ersatzquartierkästen in Plangebietsnähe anzubringen.

Am Nordostrand des Plangebietes wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die streng geschützte Tierart Haselmaus ein dichter Gehölzstreifen des angelegt. Hierfür ist innerhalb einer beidseitigen Abzäunung ein 3 m breiter Geländestreifen mit Gehölzstubben, kräftigen Heistern von Brombeerebüschen sowie weiteren Gehölzarten der **Liste C** derart anzulegen, dass eine unmittelbare Habitatfunktion besteht. Dieser Gehölzstreifen ist in der Folge dauerhaft zu erhalten und nicht auf den Stock zu setzen oder mit anderen Gehölzen zu überformen. Rückschnitte in geringem Maße sind zulässig.

## 5. Sperrwirkung am Südostende des Wendeplatzes

Zur Verhinderung einer Durchfahrt auf die angrenzende Wiesenfläche und Nutzung dieser als unregelmäßige Stellplatzfläche ist als Abgrenzung eine Findlingsreihe mit zusätzlicher Bepflanzung durch Gehölzarten der **Liste C** vorzunehmen.

Die Bepflanzung ist aus standortheimischen Laubgehölzen in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit Heistern in einem Abstand von 3 Pfl. Pro lfd. m zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nicht durch Ziergehölze und Koniferen zu überformen.