

# STADT RATZEBURG



## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 81

für den Bereich

"Zwischen Seedorfer Straße, Friedhofsgelände, Memeler Straße  
und Königsberger Straße"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## BEGRÜNDUNG



Luftbild mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches mit überlagerter Flurkarte  
Quelle: Kreis Herzogtum Lauenburg - geografischen Informationssystem (GIS)

**ENTWURF - VORLAGE FÜR DEN ENTWURFS- UND AUSLEGUNGS-  
BESCHLUSS**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 81</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	2
1.3 Planvorgaben	2
1.3.1 Regionalplan	2
1.3.2 Flächennutzungsplan	2
1.3.3 Bestehendes Planungsrecht	2
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	2
1.5 Denkmalschutz	2
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>7</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	7
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen in den Gebieten WA 3 und WA 4	10
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	10
4.6 Gestalterische Festsetzungen	11
<b>5. Erschließung</b>	<b>11</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	11
5.2 Ver- und Entsorgung	13
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
6.1 Immissionsschutz	14
6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege und des Artenschutzes	18
6.2.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse	18
6.2.2 Bestand Biotop und Nutzungstypen	19
6.2.3 Bestand artenschutzrechtlich relevante Arten u. artenschutzrechtliche Stellungnahme	20
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>8. Beschluss über die Begründung</b>	<b>24</b>

**Anlage 1:** 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Anlage 2:** Städtebauliches Konzept für diesen Bebauungsplan

**Anlage 3:** Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme

## 1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

### 1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 wurde vom Vermessungsbüro Schneider aus Berkenhain erstellt und beglaubigt.

### **1.3 Planvorgaben**

#### **1.3.1 Regionalplanung**

Gemäß Vorgabe des Regionalplans für den Planungsraum I vom 16. Juli 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Mit dieser Funktionszuordnung nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ hat Ratzeburg entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm die Aufgabe, über den örtlichen Bedarf hinaus auch einer überörtlichen Wohnungsnachfrage durch Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Mit der vorliegenden Planung wird den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen.

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1966 ist der Plangeltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung an der Seedorfer Straße als Grünfläche / Friedhof und an der Königsberger Straße und Memeler Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Auszug des geltenden Flächennutzungsplanes kann der Abbildung 1 auf der nächsten Seite entnommen werden.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine F-Planänderung in Form einer Berichtigung auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Siehe hierzu Kapitel 4.1 der Begründung.

#### **1.3.3 Bestehendes Planungsrecht**

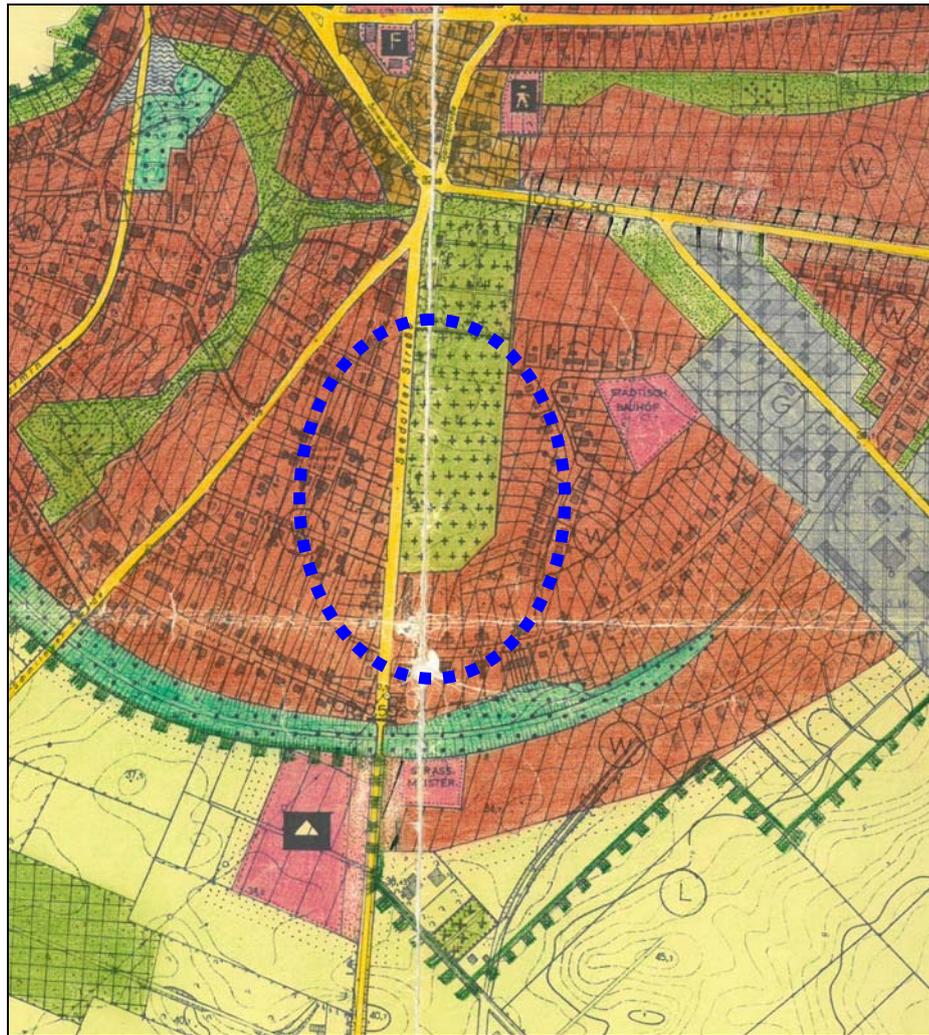
Für den Plangeltungsbereich besteht bis jetzt kein Bebauungsplan, so dass zurzeit für die Beurteilung von Baumaßnahmen der § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden ist.

### **1.4 Altlasten/ Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

### **1.5 Denkmalschutz**

Das archäologische Landesamt verweist regelmäßig auf § 15 DSchG:  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg von 1966 mit Lage des Plangebietes

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Stadt Ratzeburg unmittelbar an der Seedorfer Straße (L203). Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch das Friedhofsgelände der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde,
- im Osten: durch die Memeler Straße,
- im Süden: durch die Königsberger Straße,
- im Westen: durch die Seedorfer Straße ( Landesstraße L 203).

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,27 ha.



**Abbildung 2:** Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle Stadt Ratzeburg)

## 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich lässt sich unterteilen in drei Teilbereiche:

- Unmittelbar südlich des Friedhofes an der Seedorfer Straße liegt eine ca. 16.160 m<sup>2</sup> große baulich bisher nicht genutzte Fläche, die nach Darstellung des Flä-

chennutzungsplanes der Stadt bisher als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen ist. Etwa mittig unmittelbar an der Seedorfer Straße befand sich ein ca. 500 - 600 m<sup>2</sup> großer Feuerlöschteich, der bereits vor vielen Jahren zugeschüttet wurde, aber durch eine vorhandene Eingrünung noch abzulesen ist (siehe hierzu Abbildung 8).

- Südlich davon befindet sich auf einem ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein gut 60 m langer Gebäuderiegel (Nr. 25 - 31) der Stadt Ratzeburg, in dem Sozialwohnungen untergebracht sind. Siehe hierzu Abbildung 3.



**Abbildung 3:** Rückwärtige Ansicht des 62 m langen Wohnblocks Seedorferstraße 31 (, gesehen von der Königsbergerstraße aus) mit vorgelegten öffentlichen Parkplätzen und Recyclestation

- Die sich östlich anschließenden Flächen nördlich der Königsberger Straße und westlich der Memeler Straße werden als Wohngebiet genutzt. Hier stehen auf teilweise sehr tiefen überwiegend schmalen Grundstücken eingeschossige Einfamilienhäuser und teilweise auch Doppelhäuser, überwiegend aus den 50er bzw. 60er Jahren. Alle Grundstücke sind nur in einer Bautiefe unmittelbar an der jeweiligen Straßenverkehrsfläche bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als Gartenflächen genutzt.



**Abbildung 4:** Vorhandene Doppelhausbebauung an der Königsberger Straße



**Abbildung 5:** Einmündungsbereich der sehr schmalen Memeler Straße in die Königsberger Straße



**Abbildung 6:** Kleinteilige , überwiegend einheitliche Bebauung an der Memeler Straße



**Abbildung 7:** Eingang zum nördlich angrenzendem Friedhofsgelände mit Parkplätzen und Zufahrt



**Abbildung 8:** Baumbestand an der Seedorfer Straße mit eingegrüntem Bereich des ehemaligen Feuerlöschteiches

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Bestattungskultur hat sich besonders in den letzten 10 Jahren grundlegend geändert, so dass die bisher vorgehaltenen großzügigen Flächen zur Erweiterung vorhandener Friedhöfe nicht mehr benötigt werden.

Nicht zuletzt deshalb hat sich die Kirchengemeinde St. Petri dazu entschieden, einen Teil der bisher nicht bebauten Flächen zugunsten des Wohnungsbaus zu veräußern. Auf einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Fläche unmittelbar im Anschluss an die Friedhofsfläche möchte die Kirche zudem eine Kindertagesstätte errichten. Unmittelbar daneben ist ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Die Realisierung dieser Planungsabsichten ist auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig, weil die große Freifläche bisher nicht bebaut ist und eine Bebauung auch mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für diese Fläche nicht vereinbar sind. Um hierfür Baurecht zu schaffen, ist es unerlässlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und auch den Flächennutzungsplan zeitgleich anzupassen.

Im Interesse einer baulichen Nachverdichtung beabsichtigt die Stadt gleichzeitig auch die angrenzenden Flächen des Wohngebietes an der Königsberger Straße und der Memeler Straße mit zu überplanen, um hier eine zusätzliche Bebaubarkeit "in 2. Reihe" für die teilweise sehr tiefen Gartengrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten. In der Stadt Ratzeburg werden dringend Baugrundstücke, besonders auch für den Geschosswohnungsbau, benötigt. Hierfür ist die große Fläche der Kirche hervorragend geeignet nicht zuletzt auch aufgrund der guten Lage und Erschließung durch den ÖPNV. So befindet sich unmittelbar im Gebiet vor dem Gebäude Seedorferstraße 31 eine Bushaltestelle.

Die Stadt Ratzeburg hat bereits im Jahre 2014 ein Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ratzeburg und Umland durch die GEWOS<sup>1</sup> ausarbeiten lassen, um den Wohnungsmarkt zu untersuchen und Strategien aufzuzeigen wie dem nachgewiesenen erheblichen Wohnungsbedarf, gerade auch für den sozialen Wohnungsbau, begegnet werden kann.

Letztlich ist die vorliegende Planung ein Beitrag von vielen der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen. Die Stadt hat deshalb bereits am 16.03.2016 einen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Am 11.02.2016 fand auf der Grundlage erster städtebaulicher Konzepte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Im Jahre 2016 und 2017 fanden dann zahlreiche Abstimmungsgespräche mit der Kirche und der Kreisbaugenossenschaft GmbH aus Mölln als Bauträger statt. Inzwischen sind die Flächenansprüche der Kirche geklärt und es wurde ein städtebaulicher / Erschließungsvertrag mit der Kreisbaugenossenschaft als Erschließungsträgerin und mit der Raiffeisenbank aus Ratzeburg zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen.

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Ratzeburg will mit diesem Bebauungsplan die Weichen für die Schaffung von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau stellen. So sollen hier an der Seedorfer Straße auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche insgesamt etwa 140 - 145 Wohnungen entstehen. Hiervon sollen mindestens ein Drittel mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

---

<sup>1</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Bericht Hamburg März 2014

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist ein Baukonzept, das von den Architekten Kienast und Kienast aus Mölln entwickelt wurde und das dieser Begründung als **Anlage 2** beigelegt ist.

Gleichzeitig sollen westlich der Memeler Straße und nördlich der Königsberger Straße auf den rückwärtigen bisher nicht bebauten Grundstücksteilen zusätzliche Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser zur Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden.

Unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Friedhof sollen eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Kindertagesstätte ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Plangeltungsbereich wird in verschiedene Wohngebiete gegliedert.

Unterschieden hierbei werden die Wohngebiete WA 1 und WA 2, die unmittelbar von der Seedorfer Straße bzw. von einer neugeplanten Ringstraße als Einbahnstraße erschlossen werden. Diese Gebiete sind bisher mit Ausnahme eines eingeschossigen Gebäuderiegels im Südwesten an der Seedorfer Straße, der im Zuge der Realisierung der Planung entfällt, noch nicht bebaut. Die Gebiete WA 3 und WA 4 betreffen die kleinteiliger bebauten Grundstücke an der Memeler Straße und der Königsberger Straße, die bisher lediglich in den vorderen Bereichen an der Straße bebaut sind.

Unter Berücksichtigung, dass hier ein Wohngebiet entwickelt werden soll, werden die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch die **Festsetzung Nr. 1 im Text** - Teil B dieses B-Planes ausgeschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen für die bisher unbebaute Fläche an der Seedorfer Straße von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab, da hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhofserweiterung" dargestellt ist. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall allerdings nicht problematisch. Das wird wie folgt begründet:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen zweifelsohne vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass der Bereich westlich der Seedorfer Straße und auch die Nutzungen an der Königsberger Straße und an der Memeler Straße eindeutig als Wohngebiet geprägt sind.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan für den Bereich östlich der Seedorfer Straße in eine Wohnbaufläche und unmittelbar südlich des Friedhofes in eine Gemeinbedarfsfläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage 1 zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigelegt. Hierbei handelt es sich um die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg. Diese F-Planänderung wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zeitgleich wirksam.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

##### Für die Gebiete WA 1 , WA 2 und die Gemeinbedarfsfläche

Für die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden für die Gebiete **WA 1** und **WA 2** sowie die Gemeinbedarfsfläche absolute Werte als Grundfläche (**GR**) bzw. Geschoßfläche (**GF**) jeweils pro Gebäude (Baufenster) in m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist aus Sicht der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall sinnvoll, da es sich beispielsweise bei dem Gebiet **WA 1** nur um ein Flurstück handelt. Auch wenn Grundstücksteilungen hier nicht vorgesehen sind, ist es für den Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung wesentlich praktikabler, dies jeweils auf ein Baufenster bezogen vorzunehmen.

Basis für diesen Bebauungsplan ist ein Baukonzept, das von den Architekten Kienast und Kienast aus Mölln entwickelt wurde und dieser Begründung als Anlage beigelegt ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind grundsätzlich etwa 10 - 20 % größer als die im Konzept konkret geplanten Baukörper. Dennoch entsprechen die festgesetzten Grundflächenzahlen (**GRZ**) umgerechnet lediglich einer **GRZ** von ca. 0,34 und einer **GFZ** von umgerechnet 0,9. und liegen damit noch deutlich unterhalb der zulässigen Werte für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO<sup>2</sup>.

Die festgesetzte **GR** von 900 m<sup>2</sup> für die Gemeinbedarfsfläche entspricht umgerechnet einer **GRZ** von ca. 0,3z und bei einer **GF** von 1.800 m<sup>2</sup> einer **GFZ** von ca. 0,73.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** wird bestimmt, dass Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO nicht angerechnet werden und somit bei der Ermittlung der **GR** unberücksichtigt bleiben.

Als max. **zulässige Gebäudehöhen** werden Werte zwischen 10,00 m und 12,50 m vorgegeben. Als Bezugshöhen gelten gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 2** aufgemessene Höhenbezugspunkte (**HBP**) im Bereich der Seedorfer Straße, deren Lage in der Planzeichnung gekennzeichnet sind (**HBP 1 - HBP 4**).

##### Für die Gebiete WA 3 und WA 4

Aufgrund der hier vorhandenen kleinteiligen Grundstücksstruktur wird hier an Stelle einer Grundfläche eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,3 vorgegeben. Da hier nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, erübrigt sich die Vorgabe einer **GFZ**.

---

<sup>2</sup> Die Höchstwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO betragen 0,4 (**GRZ**) und 1,2 (**GFZ**)

Weil eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50%<sup>3</sup> zugunsten versiegelter Flächen bei den vorhandenen Grundstücksgrößen, insbesondere bei Grundstücksteilungen eher knapp ist, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 3. 2** bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ für Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,5 zulässig ist.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird 8.50 m vorgegeben. Sie nimmt damit Bezug auf den Gebäudebestand, der teilweise auch niedrigere Gebäudehöhen von lediglich ca. 7 m aufweist. Als Höhenbezugspunkt gilt hierfür jeweils die Oberkante (OK) der Erschließungsstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, im Bereich der Grundstückszufahrt - siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 2**.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das ganze Plangebiet gilt gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 4.1** eine offene Bauweise. Das bedeutet, dass Gebäudelängen bis 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Grundstücke möglich ist. Die Festsetzung der Baufenster 2 - 10 in den Gebieten WA 1 und WA 2 erfolgt auf der Grundlage des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Baukonzeptes. Siehe hierzu Anlage 2 dieser Begründung.

#### 4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 6** wird die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude in den Gebieten WA 3 und WA 4 auf zwei beschränkt. Dies wird begründet mit der vorhandenen eher kleinteiligen Wohnbebauung an der Memeler und der Königsberger Straße. Insbesondere die Memeler Straße ist vom Straßenquerschnitt sehr beengt und könnte den zusätzlichen Verkehre für wesentlich mehr Wohneinheiten nicht aufnehmen. An der Königsberger Straße ist die Situation verkehrstechnisch entspannter und auch die Grundstücke eher etwas großzügiger, so dass hier zumindest in der ersten Reihe für die Baufenster 11, 12 und 13 drei Wohnungen pro Gebäude für vertretbar gehalten werden .

#### 4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Unmittelbar neben der Gemeinbedarfsfläche ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz geplant.

Die Festsetzung unter **Ziffer 9.1** regelt, dass für zusätzlich erschlossene Baugrundstücke pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> anzupflanzen ist. Hierbei können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm angerechnet werden.

**Nr. 9.2** bestimmt, dass bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50%) landschaftsgerechte Laubgehölze zu verwenden sind.

---

<sup>3</sup> Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten von versiegelten Flächen bis zu 50% zulässig, soweit der B-Plan keine andere Festsetzung trifft.

Zur Gliederung der Verkehrsfläche werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche einige Baumstandorte festgelegt, die auch zur Verkehrsberuhigung beitragen sollen. Von den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Abweichungen bis zu 5m zulässig, um im Zuge des Straßenbaus flexibler auf Grundstückszufahrten oder Leitungstrassen reagieren zu können. Eine entsprechende Regelung enthält die **textliche Festsetzung Nr. 9.3**.

#### 4.6 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. § 84 Abs. 3 LBO ermächtigt die Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden.

Die Stadt Ratzeburg hat so auch für diesen Bebauungsplan rahmensetzende gestalterische Vorgaben aufgenommen, um eine bessere Anpassung von Neubaumaßnahmen bzw. baulichen Erweiterungen an den Bestand zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die Baugebiete WA 3 und WA 4.

Für die bisher unbebauten Bereiche an der Seedorfer Straße sollen die gestalterischen Vorgaben dazu beitragen, im Zusammenhang mit den Baukörperfestsetzungen auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes eine eigenständige homogene Architektur zu gewährleisten. Da die hier geplante Bebauung in enger Abstimmung mit zwei regionalen Bauträgern und der Kirche entsteht, beschränken sich die gestalterischen Vorgaben auf die Fassaden, Dachformen und Dachneigungen sowie auf die Art der Bedachung, der Nebenanlagen und Einfriedungen.

Um den Parksuchverkehr für die Anlieger zu minimieren, wird durch die Regelung Nr. 4 bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 pro Wohnung ein Stellplatz vorzuhalten ist. Eine Ausnahme gilt jedoch für das Baufeld Nr. 8. Hier gilt diese Regelung nicht, da aufgrund der hier vorgesehenen Wohnungen für sozial schwächergestellte Menschen ohnehin davon auszugehen ist, dass hier keine Stellplätze im Verhältnis 1:1 benötigt werden.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Seedorfer Straße, die Königsberger Straße und die Memeler Straße erschlossen.

Die Memeler Straße ist sehr schmal, so dass hier ein Abstellen von PKW mit Ausnahme an der platzartigen Aufweitung vor den Grundstücken 17 und 19 nicht möglich ist. Hier ist es deshalb zwingend erforderlich, den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken unterzubringen. In diesem Zusammenhang wurde auch die **textliche Festsetzung Nr. 5.3** aufgenommen, die bestimmt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. So ist auch gewährleistet, dass jeweils mindestens ein zweiter Stellplatz auf den Grundstücken geschaffen werden kann.



## 5.2 Ver- und Entsorgung

### Grundwasser

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein, wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Auch für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### Trinkwasserversorgung

Eine Wasserversorgung für das Plangebiet ist für die bestehenden Baugebiete WA 3 und WA 4 durch die Stadtwerke Netz GmbH gewährleistet und kann auch für die geplante Bebauung an der Seedorfer Straße sichergestellt werden.

### Schmutzwasser und Oberflächenwasser

In der Memeler Straße, der Königsberger Straße und der Seedorfer Straße sind bereits Schmutzwasser und Regenwasserleitungen vorhanden. Es ist vorgesehen, auch in der geplanten neuen Erschließungsstraße entsprechende Leitungen zu verlegen und an das bestehende Leitungsnetz anzuschließen. Somit kann die Schmutzwasserentsorgung und die Straßenentwässerung durch die Stadt Ratzeburg sichergestellt werden.

Gemäß bestehender Abwassersatzung der Stadt Ratzeburg ist das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser dort zurückzuhalten und zu versickern. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse sollte dies auch ohne größeren Aufwand möglich sein. Lediglich für die größeren versiegelten Stellplatzflächen sind ggfs. unterirdische Rückhaltesysteme vorzuhalten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen. Sollten Behandlungsanlagen für Oberflächenwasser erforderlich sein, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

### Erdgas- und Stromversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Elektrizität durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist grundsätzlich möglich und für die schon bebauten Gebiete bereits gewährleistet.

### Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH). Die AWSH erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger fungiert, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

### Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen kann durch konzessionierte Anbieter gewährleistet werden.

Durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist auch eine Versorgung des Plangebietes mit Breitbandanschlüssen möglich bzw. teilweise bereits vorhanden.

### **Löschwasserversorgung**

Gem. § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) muss die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu untersuchen, inwieweit eine relevante Immissionsbelastung durch die L 203 (Seedorfer Straße) auf die neu festgesetzten Baugebiete (WA1, WA2 und Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte) einwirken könnte und ob Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu ergreifen sind.

Zu diesem Zweck wurde eine überschlägige Lärmimmissionsberechnung auf Grundlage der DIN 18005 aufgestellt (siehe Tabelle 1). Als Ausgangsbasis dient eine Verkehrszählung der LBV-SH, Niederlassung Lübeck, an der Seedorfer Straße aus dem Jahr 2015 an der Zählstelle 0416. Die in der Zählung ermittelten DTV-Werte sind mit einem Prognosezuschlag von 25% für die weitere Verkehrszunahme in die Berechnung eingestellt. Auf dieser Basis errechnet sich ein normierter Lärmmittelungspegel  $L_{M25}$ , der entsprechend der örtlichen Immissionsbedingungen (Abstand zur Fahrbahnmitte, zulässige Geschwindigkeit 50 km/h, geräuscharmer Asphaltbelag, keine Ampelanlage, etc.) mit weiteren Zu- und Abschlägen zu versehen ist.

Als Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung bestätigt sich, dass die an der Seedorfer Straße geplanten Baugebiete durch Straßenverkehrslärm von der Landesstraße vorbelastet sind.

**Tabelle 1: Überschlägige Berechnung nach DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm im geplanten Wohngebiet an der Seedorfer Straße (L 203)**

Basis:						
Verkehrszählung LBV-SH, Lübeck 2015, Zählstelle 0423		DTV	4.062	Kfz/24h		
Prognosezuschlag 25 %			1016	Kfz/24h		
angenommene Verkehrsmenge		DTV	5.078	Kfz/24h		
<b>Emissionsquelle: Seedorfer Straße L 203</b>	Kürzel	Anteil nach	Quelle		tags	nachts
<b>Emissionstyp: lange gerade Straße</b>						
Straßengattung; Fahrstreifen gesamt				L;2		
ermittelte Verkehrsbelegung + Prognosezuschlag 25 %	DTV	Kfz/24h	Prognose	5078		
Mittlere stündliche Verkehrsstärke	Mt / Mn	Kfz/h	Tabelle 4		305	41
LKW-Anteil (Werte aus Zählung 2015)	p	%			3,6	5
<b>Lärm-Mittelungspegel</b> (Bezugspegel unter festgelegten Bedingungen)	Lm(25)	dB(A)	Gleichung 5		63,3	54,9
<b>Immissionsort: Ratzeburg, Wohngebiet an der Seedorfer Straße (L 203)</b>						
<b>1. westliche Grenze der Baugebiete WA1, WA2, Kindergarten (6m Abstand zur Fahrbahnmitte)</b>						
Abstand Immissionsort -Emissionsort (Fahrbahnmitte)	s	m		6		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleichung 26		7,1	7,1
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-5,2	-4,8
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Korrektur ampelgeregelte Kreuzungen	LK	dB(A)	Tab. 6		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>65,2</b>	<b>57,2</b>
<b>Lärmpegelbereich III</b>		dB(A)			III	61-66
Orientierungswert Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	<b>WA</b>	55,0	45,0
<b>2. WA2 - straßenseitige Baugrenze in 5m Abstand zur Verkehrsfläche</b>						
Abstand Immissionsort -Emissionsort (Fahrbahnmitte)	s	m		11		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleichung 26		4,3	4,3
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-5,2	-4,8
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Korrektur ampelgeregelte Kreuzungen	LK	dB(A)	Tab. 6		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>62,4</b>	<b>54,4</b>
<b>Lärmpegelbereich III</b>		dB(A)			III	61-66
Orientierungswert Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	<b>WA</b>	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			7,4	9,4
<b>3. WA1 / Kindergarten - straßenseitige Baugrenze in 15m Abstand zur Verkehrsfläche</b>						
Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		21		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleichung 26		1,0	1,0
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-5,2	-4,8
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Korrektur ampelgeregelte Kreuzungen	LK	dB(A)	Tab. 6		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>59,1</b>	<b>51,1</b>
<b>Lärmpegelbereich II</b>		dB(A)			II	56 - 60
Orientierungswert Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	<b>WA</b>	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			4,1	6,1

4. Grenze für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz bei 13m Abstand zur Verkehrsfläche						
Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		19		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleichung 26		1,6	1,6
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-5,2	-4,8
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Korrektur ampelgeregelte Kreuzungen	LK	dB(A)	Tab. 6		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>59,6</b>	<b>51,7</b>
<b>Lärmpegelbereich II (MI tags)</b>		dB(A)			<b>II</b>	<b>56 - 60</b>
Orientierungswert Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	<b>WA</b>	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			4,6	6,7
5. Grenze vorbelasteter Bereich in 55 m Tiefe (bei freier Schallausbreitung)						
Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		61		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleichung 26		-5,1	-5,1
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-5,2	-4,8
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Korrektur ampelgeregelte Kreuzungen	LK	dB(A)	Tab. 6		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>53,0</b>	<b>45,0</b>
<b>Lärmpegelbereich I (WA tags)</b>		dB(A)			<b>I</b>	<b>51 - 55</b>
Orientierungswert Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	<b>WA</b>	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			-2,0	0,0

Als Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung bleibt festzuhalten:

Im geplanten WA 2 werden an der straßenzugewandten Baugrenze (in 5m Tiefe) die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten ( um 7,4 dB(A) tags und um ca. 9,4 dB(A) nachts). Bei diesen Immissionspegeln, die im Lärmpegelbereich III anzusiedeln sind, sind im Bebauungsplan sicherheitshalber Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz bauseits zu treffen. Zusätzlich sollte für straßenzugewandte Schlafräume im Lärmpegelbereich III die Verwendung von schallgedämmten Lüftungsanlagen festgesetzt werden.

Im geplanten **WA 1** sowie in der **Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte** ist die Baugrenze 15 m von der Straßenverkehrsfläche abgerückt. Dort werden Immissionspegel von 59,1 dB(A) tags und 51,1 dB(A) nachts erreicht. Für diese Immissionspegel, die dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen sind, ist die Einhaltung der Anforderung an die bauliche Luftschalldämmung bereits durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gegeben. Daher müssen innerhalb dieser gering vorbelasteten Bereiche keine baulichen Vorkehrungen zum Schallschutz im Bebauungsplan getroffen werden. Innerhalb des WA1 soll für Schlafräume an der straßenzugewandten Außenfassade die Verwendung von schallgedämmten Lüftungsanlagen empfohlen werden (auch um gegenüber gebietseigenem Parkplatzlärm geschützt zu sein). Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ist diese Maßnahme nicht erforderlich, weil nicht von einer Nachtnutzung auszugehen ist.

### Zu den Freiflächen

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete würden - bei freier Schallausbreitung - erst in etwa 55 m Abstand zum Baugebietsrand der L 203 vollends eingehalten. Die geplante mehrgeschossige Straßenrandbebauung wird aber zu einer baulichen Schallabschirmung führen. Auf der Gebäuderückseite und den sich anschließenden

Innenhofflächen ist somit von relativ ruhigen Wohnverhältnissen auszugehen. Auf den straßenzugewandten Freiflächen ist aber eine deutliche Lärmvorbelastung zu erwarten. Nach dem Prinzip „Lärm zu Lärm“ ist die geplante Nutzung dieser verlärmten Freiflächen für den eigenen Stellplatzverkehr zweckmäßig und bei der vorliegenden Planung auch vorgesehen.

### **Vorkehrungen zum passiven Schallschutz**

Da in dieser Innenlage aktive Schallschutzvorkehrungen nicht möglich sind und auch der Abstand zwischen Fahrbahn und Bebauung – angesichts der geplanten Verdichtung - nicht relevant erhöht werden kann, kommen in diesem Fall nur passive Schallschutzmaßnahmen als festzusetzende Vorkehrung in Frage.

Die Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen können auf den straßenseitig verlärmten Bereich beschränkt bleiben. Bis zu einer Tiefe von ca. 13 m ist in etwa von Immissionspegeln auszugehen, die Lärmpegelbereich III entsprechen. Dieser Bereich ist zeichnerisch im Bebauungsplan als Fläche für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz gekennzeichnet.

Hierzu korrespondierend wird die **textliche Festsetzungen Nr. 8.1** aufgenommen, die bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der DIN 4109 vorgibt. Hierbei ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

**Die textliche Festsetzung Nr. 8.2** regelt, dass im WA 2 Schlafräume innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden müssen.

Gemäß **Textziffer 6.3** kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

Innerhalb des WA 2 wird empfohlen, Schlafräume, die der Landesstraße 203 zugewandt sind und in der ersten Reihe liegen, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ob bei einer baulichen Umnutzung oder Neuplanung tatsächlich Schallschutzfenster erforderlich werden oder möglicherweise bereits die heutigen Wärmedämmverglasungen ausreichend sind, ist für die betreffenden Räume nach der DIN 4109 zu ermitteln. Die Erforderlichkeit hängt von der Schutzwürdigkeit des Raumes, der schalldämmtechnischen Qualität der Außenwand und von der Größe des Fensteranteils in der Außenwandfläche ab. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzung zum passiven Schallschutz nachzuweisen.

Um gesunden Nachtschlaf zu gewährleisten, soll in vorbelasteten Bereichen eine schallgedämmte Belüftung von Schlafräumen vorgesehen werden. Die Maßnahme kann z.B. durch eine entsprechende Grundrissanordnung der Schlafräume zu den dem Lärm abgewandten Seiten hin, vermieden werden. Denn auf der straßenabgewandten Gebäu-

derückseite ist mindestens von einem um 5 dB(A) geringeren Außenlärmpegel auszugehen.

Unter Beachtung des Ergebnisses der überschlägigen Untersuchung und der aufgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das neue Wohngebiet ausgeschlossen werden.

## **6.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes <sup>4</sup>**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Im folgenden Abschnitt werden die potenziell zu erwartenden Auswirkungen beschrieben und bewertet.

### **6.2.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse**

- Im B-Plangebiet erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung am 05.04.2018 nach dem Biotoptypenschlüssel SH (Stand Juni 2017), diese ist in Kapitel 2 dargestellt.
- Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften der Eingriffsregelung des BNatSchG nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind deshalb nicht anzuwenden. Da weiterhin kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG im B-Plangebiet vorhanden ist, entfällt auch hier eine nähere Betrachtung. Es liegen auch keine Waldflächen nach LWaldG vor (vgl. Kap. 2).
- Durch die bauliche Realisierung ist davon auszugehen, dass einzelne Gehölze und andere Biotopstrukturen beseitigt werden und dadurch die Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein können. Es kommen insbesondere folgende Gruppen in Betracht:
  - Vögel
  - Fledermäuse
  - Eremit

Auf der Grundlage der erfolgten Bestandskartierung sowie einer Ortsbegehung werden im Laufe des B-Planverfahrens Bestandserfassungen der Vögel, Fledermäuse und des Eremiten sowie die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages durchgeführt. Für die Untersuchungen wird geeignetes Wetter berücksichtigt. Durch eine am frühen Morgen beginnende Begehung im Frühjahr kann das Brutvogel- sowie Eremitenpotenzial im B-Plangebiet eingeschätzt werden, danach erfolgt eine Brutvogelkartierung mit entsprechender Kartendarstellung sowie weitere Untersuchungen zum Eremit. Für die Erfassung der Fledermäuse werden durch drei nächtliche Detektorbegehungen von Mai bis September das Artenspektrum sowie die Raumnutzung der vorkommenden Fledermäuse ermittelt. Die Detektorbegehungen erfolgen mittels Sicht-

---

<sup>4</sup> Verfasser dieses Kapitels: Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17

beobachtungen und Batdetektoren im Zeitdehnungs-(Pettersson D240x) sowie Frequenzmischverfahren (Pettersson D100). Soweit möglich, werden die Fledermäuse mittels Rufanalyse bis auf Artniveau identifiziert. Als Ergebnis erfolgt die schriftliche Darstellung des Artenspektrums sowie der ermittelten Raumnutzung (Jagdhabitate, Flugstraßen, Quartiere).

Auf der beschriebenen Datengrundlage erfolgt die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

- Grünordnerische Festsetzung für den B-Plan wurden in Abstimmung mit der Stadtplanung getroffen und in den B-Plan eingearbeitet.

### 6.2.2 Bestand Biotop- und Nutzungstypen

Die am 05.04.2018 erfolgte Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel SH (Stand Juni 2017) ist in Abbildung 12 dargestellt.

Die zentrale Fläche des B-Plangebietes wird durch eine Ackerfläche (AA) geprägt. Als einziges weiteres Strukturelement befinden sich hier am westlichen Rand des Ackers an der Seedorfer Straße ein kleines Gebüsch aus geköpften Eschen (HBy) mit einem Gestrüpp aus Brombeeren (RHr) in der Mitte (s. Abbildung 1); ein ruderaler Randstreifen am Acker (RHg) besteht an der Kante zum Friedhof im Norden.

An der Seedorfer Straße stehen größere Straßenbäume (überwiegend Linden, s. Abbildung 1).



**Abbildung 10:** Blick von Norden am Friedhof auf die Ackerfläche, rechts die Seedorfer Straße

An der Königsberger und Memeler Straße bestehen Einzel- bzw. punktuell Doppelhäuser (SB<sub>e</sub>), meist aus den 50/ 60er Jahren. Die Gärten sind von Rasenflächen und Ziergehölzen geprägt, weisen jedoch überwiegend auch (ältere) Obstbäume auf (SG<sub>o</sub>) (s. Abbildung 2). Größere, ältere Laubbäume (wie z.B. eine Walnuss (Memeler Straße 15) sind kaum vorhanden. Insgesamt weist dieser Typ der Wohnbebauung Gärten mit mittlerer Strukturvielfalt aus. Die Zeilenbebauung an der Ecke Seedorfer/ Königsberger Straße (SB<sub>z</sub>) weist mit einer großen Rasenfläche (SG<sub>z</sub>) und nur einzelnen kleineren Bäumen eine geringe Strukturvielfalt auf.



**Abbildung 11:** Einzelhausbebauung an der Memeler Straße mit Blick vom Friedhof im Westen auf die (Zier-) Gärten mittlerer Strukturvielfalt, meist mit Obstbäumen

Insgesamt wird das B-Plangebiet durch eine geringe bis mittlere Wertigkeiten an Biotoptypen gekennzeichnet. Die Obstbäume im Siedlungsgebiet bieten in ihrer Häufung ein gewisses faunistisches Potenzial, größere Laubbäume stellen nur die Straßenbäume an der Seedorfer Straße dar.

### **6.2.3 Bestand artenschutzrechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Stellungnahme**

Es folgt eine Zusammenfassung des als **Anlage 3** dieser Begründung beigefügten Gutachtens (Dipl. Biol. Björn Leupolt, 22.08.2018).

Im B-Plangebiet (Untersuchungsgebiet) erfolgte in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Arten eine Einschätzung des Brutvogelpotenzials, eine Bestandserfassung der Gruppe der Fledermäuse durch zwei nächtliche Detektorbegehungen am 15.05. und 09.07.2018, eine Kontrolle der Bäume auf Hinweise für einen Besatz durch xylobionte Käferarten (hier Eremit und Großer Holzbock) sowie die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages. Aufgrund der Habitatstruktur und des geringen Fledermausquartierpotenzials konnte aus gutachterlicher Sicht auf eine weitere Detektorbegehung zur Herbstzeit verzichtet werden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, Gewässer), die hier nicht erfüllt werden. Ebenso kommen Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL nicht vor und sind somit nicht betroffen.

#### **Fledermäuse**

Im Untersuchungsgebiet wurden während der durchgeführten Begehungen mit der Zwerg-, Mücken-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus sowie dem Großen Abendsegler und Braunem Langohr sechs Fledermausarten beobachtet. Die Zwerg- und die Mückenfledermaus waren während der durchgeführten Detektorbegehungen die häufigsten Fledermausarten im Untersuchungsgebiet. Der Große Abendsegler wurde nur vereinzelt festgestellt. Hierbei handelte es sich um Überflüge. Die Breitflügel-, Rauhautfledermaus und das Braune Langohr wurden nur vereinzelt festgestellt.



Abbildung 12: Biotop- und Nutzungstypen im B-Plan 81

Das Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein durchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum zu charakterisieren.

Jagdhabitats: Ein ermitteltes Jagdhabitat umfasst die Ackerfläche sowie deren angrenzenden Randbereiche. Aufgrund der nur mittleren bis geringen Aktivitätsdichte der hier jagenden Zwerg- und Mückenfledermäuse hat es nur eine mittlere Bedeutung. Weitere Fledermausjagdhabitats wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Quartiere: Während der Aus- und Einflugzeiten zur Wochenstubenzeit wurden keine Hinweise für größere Fledermausquartiere wie z.B. Wochenstubenquartiere (Aufzucht der Jungtiere) im Untersuchungsgebiet ermittelt. In einer alten Kastanie in der südwestlichsten Ecke des Untersuchungsgebietes (Ecke Königsberger Straße/Seedorfer Straße) besteht Fledermauswinterquartierpotenzial. Balzquartiere und Tagesquartiere einzelner Fledermausindividuen können in den Gebäuden und Bäumen mit entsprechendem Potenzial bestehen

Flugstraßen: Flugstraßen verbinden die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen miteinander. Es wurden während der Begehungen keine Hinweise für bedeutende Flugstraßen ermittelt.

### **Brutvögel**

Die Ackerfläche bietet aufgrund ihrer geringen Größe und Nutzung kaum Potenzial für Offenlandvögel. Während der Untersuchung wurde keine Nutzung des Ackers durch Brutvögel des Offenlandes (z. B. Kiebitz, Feldlerche) festgestellt. Die Ackerfläche wurde als Nahrungshabitat durch Brutvögel (z.B. Amsel, Haussperling, Stieglitz) aus der Umgebung genutzt. Die Obstbäume in den angrenzenden Gärten sowie die Bäume an der Seedorfer Straße und Königsberger Straße bieten baumbewohnenden Vogelarten Brutplatzpotenzial. Das kleine Gebüsch aus geköpften Eschen mit einem Gestrüpp aus Brombeeren am westlichen Rand des Ackers besitzt Brutplatzpotenzial für Gebüschbrüter. Das bestehende Haus im Südwesten des UG wird durch Haussperlinge als Brutplatz genutzt.

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich Brutvögeln im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein durchschnittlich arten- und individuenreicher Lebensraum zu charakterisieren.

### **Baumbewohnende Käferarten**

Der Eremit oder auch Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) lebt in Baumhöhlen mit ausreichendem Mulmvorrat, die z.B. von Spechten angelegt wurden. Es wurden keine größeren Höhlen mit ausreichend Mulm in den untersuchten Bäumen ermittelt, in denen der Eremit vorkommen könnte.

Eine weitere artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferart ist der Große Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), der auch unter dem Namen Heldbock bekannt ist. Es wurden während der Untersuchung an den Bäumen keine typischen Bohrlöcher oder -gänge gefunden, die auf einen Besatz durch den Großen Eichenbock schließen lassen würden. Auch ist das Potenzial der bestehenden Bäume als Habitatbaum für den Großen Eichenbock als gering anzusehen.

Ein Besatz der Bäume durch diese beiden Käferarten ist somit nicht anzunehmen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die zutreffenden Sachverhalte (a bis d) werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stich wortartig gegenübergestellt:

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

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,

a. Im Falle der Durchführung des Vorhabens mit Baumfällungen/Gehölzrodungen Gebäudeabriss bei aktuellem Besatz der Bäume oder der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Ein Eintreten dieses Verbotes tritt nicht ein, wenn die Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermausarten durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.). Möglich erscheint auch eine erneute Besatzkontrolle vor Beginn der Fällungen. Bei bekannter Nutzung des Gebäudes im Südwesten des Untersuchungsgebietes durch den Haussperling erscheint eine erneute Besatzkontrolle vor einem Abriss innerhalb der Brutvogelzeit nicht zielführend.

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,

b. Dieses Verbot wird hinsichtlich der Fledermäuse und Vögel nicht verletzt, wenn die Fällungen und der Abriss im Zeitraum 01.12. bis 28.02. erfolgen (siehe a.)

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

c. Dieses Verbot tritt nicht ein, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Nistkästen für den Haussperling sowie Nischen- und Höhlenbrüter) erfolgen.

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.

d. Hier nicht zu betrachten, keine Vorkommen.

### **Vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Wie oben dargestellt, sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Maßnahmen zu ergreifen. Zur Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden folgende Hinweise in den B-Plan aufgenommen:

1. Ein Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen im Geltungsbereich des B-Planes sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02. zulässig. Zu einem anderen Zeitpunkt sind diese Arbeiten nur möglich,

wenn durch eine Prüfung durch Fachpersonal das Vorhandensein von Vogel- Niststätten und Fledermaustages- oder Balzquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.

2. Vor dem Abriss von Gebäuden sowie notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe dazu Nistkästen für den Haussperling (6 Stück) und für Nischen- und Höhlenbrüter (10 Stück) an geeigneten Stand- orten fachgerecht und dauerhaft anzubringen („CEF-Maßnahme“).

## 7. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	ca. 42.683 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet -WA-	ca. 36.125 m <sup>2</sup>
davon : WA 1	ca. 10.498 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 3.156 m <sup>2</sup>
WA 3 und 4	ca. 22.471 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche (Kita)	ca. 2.452 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)	ca. 3.335 m <sup>2</sup>
davon: Planstraße einschl. öffentliche Parkplätze	ca. 2.024 m <sup>2</sup>
Seedorfer Straße (Bestand)	ca. 937 m <sup>2</sup>
Königsberger Str. einschl. Parkplätze u. Recycling	ca. 623 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 771 m <sup>2</sup>

## 8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung Ratzeburg in der Sitzung am ..... gebilligt.

Ratzeburg, den .....

gez. Voß (Siegel)

(Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276  
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

### In Zusammenarbeit mit

Trüper Gondesens Partner Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17 , 23552 Lübeck . Tel.: 045 – 79882-01 Fax: 0451 – 79882-22  
E-Mail: info@tgp-la.de