

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 81	1
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	Landschaftsplan	2
1.3.4	Bestehendes Planungsrecht	2
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	4
1.5	Denkmalschutz	4
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	7
3.1	Ziel und Zweck der Planung	8
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Zahl der Zulässigen Wohnungen	10
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	10
4.6	Gestalterische Festsetzungen	10
5.	Erschließung	11
5.1	Verkehrliche Erschließung	11
5.2	Ver- und Entsorgung	11
6.	Auswirkungen der Planung	12
6.1	Immissionsschutz	12
6.2	Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete	13
6.3	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege und des Artenschutzes	13
6.3.1	Landschaftsplanerische Erfordernisse	13
6.3.2	Bestand, Biotop- und Nutzungstypen	14
6.3.3	Bestand, artenschutzrechtlich relevante Arten u. artenschutzrechtliche Stellungnahme	18
6.3.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
8	Beschluss über die Begründung	18

Anlage 1: 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2: Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme

Anlage 3 Kurzeinschätzung des notwendigen Untersuchungsumfanges bezüglich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23

Anlage 4 Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der Fällung von sieben Bäumen im Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Die Stadt 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 m².
- 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.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes nicht begründet. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Abstandes von schutzwürdigen Nutzungen zu einem im Westen der Stadt liegenden Störfallbetrieb.

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 Berkenthin 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 war der Plangeltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. 1981 wurde das Plangebiet im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet überplant. Ein Auszug dieser F-Planänderung 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. 2 Nr. 2 BauGB. Siehe hierzu Kapitel 4.1 der Begründung.

1.3.3 Landschaftsplan

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Stadt Ratzeburg aus dem Jahr 1997 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

1.3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 23, der seit dem 27.09.1985 rechtskräftig ist. Ein Auszug dieses Ursprungsbebauungsplanes ist der Abbildung 2 zu entnehmen. Festgesetzt ist hier ein Mischgebiet gemäß §6 der BauNVO 1977. Die Trasse der Ortelsburger Straße ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz wurde in der Realität jedoch nie hergestellt. Zugelassen sind zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Der Bereich westlich der Posener Straße und nördlich der Elbingerstraße ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen.

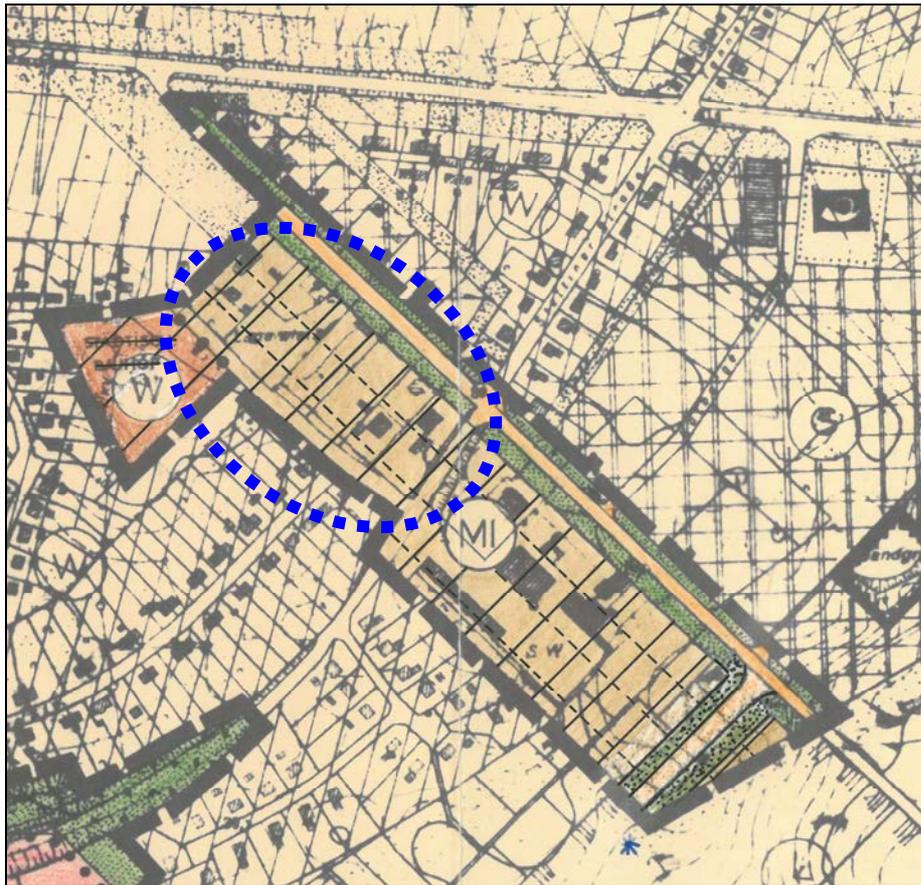
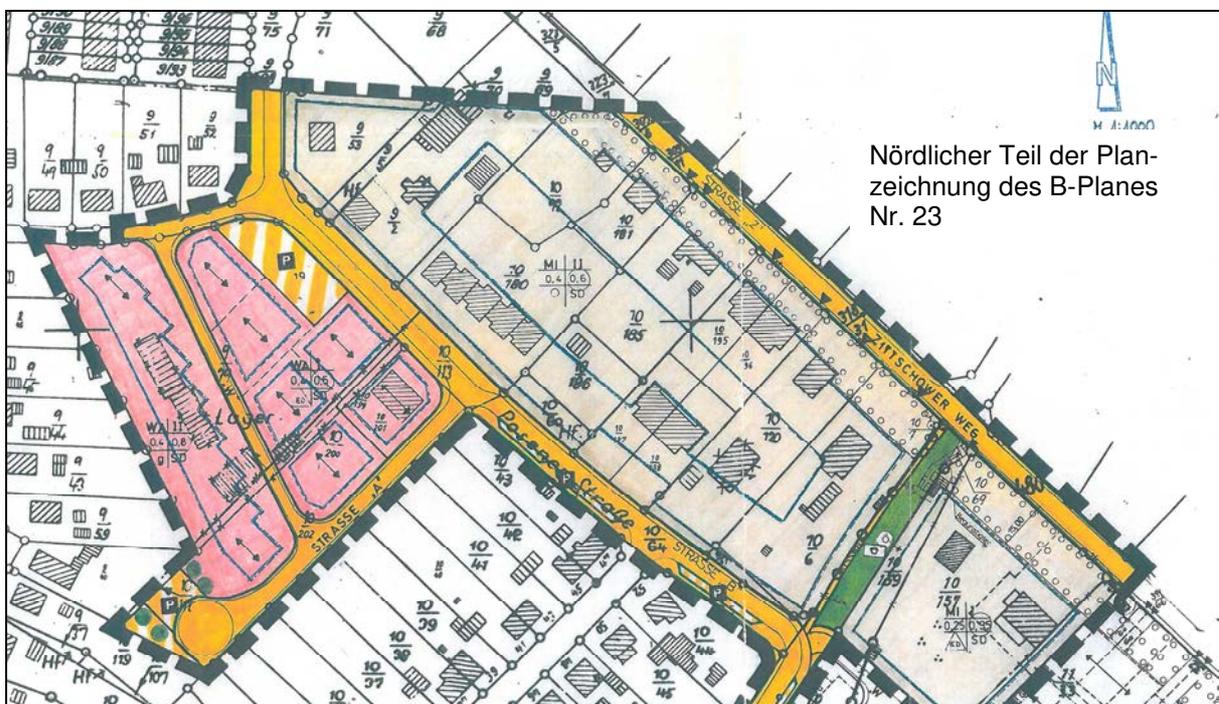


Abbildung 1: Auszug aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1981 mit gekennzeichneteter Lage des Plangebietes.



Nördlicher Teil der Planzeichnung des B-Planes Nr. 23

Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 23 aus dem Jahre 1985
Unmittelbar nördlich angrenzend liegt der B-Plan Nr. 8 aus dem Jahre 1994, der das Gebiet als allgemeines Wohngebiet WA festsetzt.

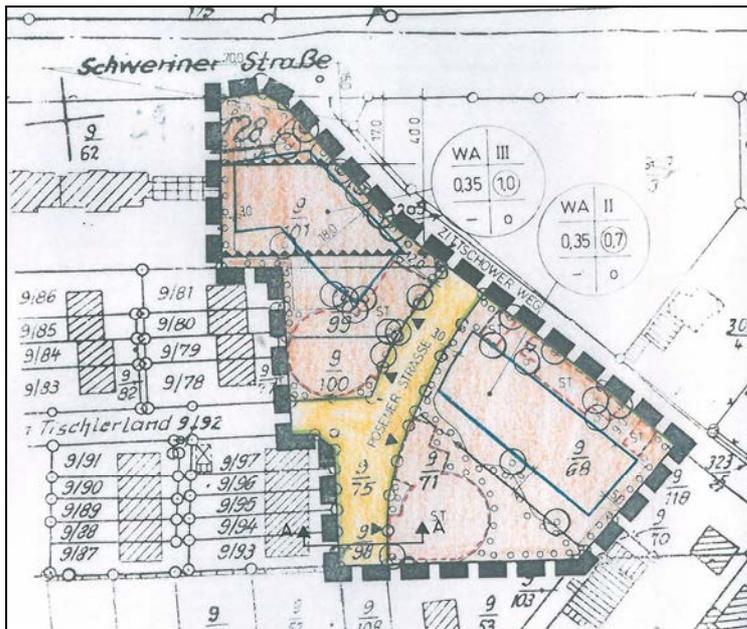
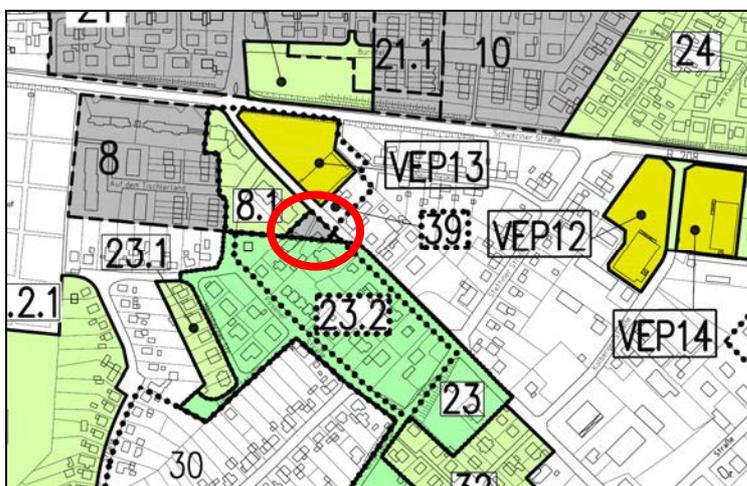


Abbildung 3: B-Plan Nr. 8, der nördlich an das Plangebiet angrenzt



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bebauungspläne rechtskräftig
- 52.1.1 B-Plan Nr.52 / Teilbereich I /1. Änderung
- VEP Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Bebauungspläne nicht ausgefertigt/nicht anzuwenden
- Bebauungspläne aufgestellt

Abbildung 4: Übersicht über bestehende B-Pläne mit rot gekennzeichneter Fläche, um die der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 23 erweitert wird

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

1.5 Denkmalschutz

Bau- bzw. sonstige Kulturdenkmale sind der Stadt im Plangebiet nicht bekannt.

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.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Stadt Ratzeburg Südlich der Schweriner Straße (B 208). Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden	durch den Bebauungsplan Nr. 8
im Nordenosten	durch den Zittschower Weg,
im Nordwesten	durch die Posener Straße
im Südwesten	durch die Posener Straße und
im Südosten	durch die Ortelsburger Straße.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,98 ha.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich, der planungsrechtlich zurzeit als Mischgebiet ausgewiesen ist, hat sich inzwischen zu einem Wohngebiet entwickelt. Mit Ausnahme kleiner teilgewerblicher Nutzungen wie z.B. "Medienservice, Medienberatung und Messepromotion" kann das Gebiet eindeutig als Wohngebiet klassifiziert werden. In der Posener Straße 19 befindet sich eine Rechtsanwaltskanzlei. Rein gewerblich genutzte Grundstücke bestehen in dem Plangebiet nicht. Lediglich im Umfeld des Plangebietes besteht z.B. ein Betrieb für Polstermöbel und Bootsplanen (Zittschower Weg 19), ein Taxiunternehmen (Zittschower Weg 7) und ein Discountmarkt (Penny Zittschower Weg 1-3).

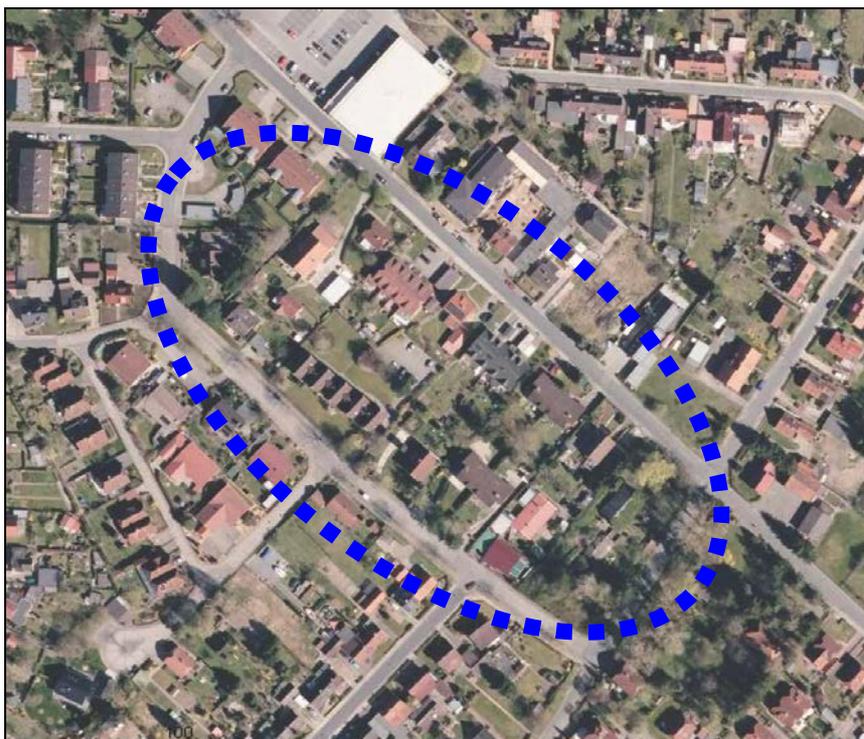


Abbildung 5: Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: LVermGeo Kiel, BKG)

Die vorhandenen meist eingeschossigen Wohngebäude stammen überwiegend aus der Nachkriegszeit. Bei den Gebäuden handelt es sich vorrangig um Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern und Fassaden aus Sichtmauerwerk. Es gibt aber auch verputzte Fassaden sowie ein Holzhaus.

Als Hausformen findet man neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser und Reihenhäuser. Als Dachform dominiert das Satteldach mit roten bzw. rotbraunen und antrazithfarbenen Pfannendächern. Die Bebauungsstruktur ist durch die sehr unterschiedlichen Gebäudeformen und -größen sehr heterogen.



Abbildung 6: Zweigeschossige Reihenhausbauung Posenerstr. Nr. 7, 9, 11, 13 und 15



Abbildung 7: Eingeschossige Reihenhausbauung Posenerstr. Nr. 16a bis d



Abbildung 8: Zurückliegendes kleines Holzhaus in der Posenerstr. Nr. 10



Abbildung 9: Vorhandene Bebauung am Zittschower Weg ab Kreuzung Stettiner Straße in Richtung Norden



Abbildung 10: Vorhandene Bebauung am Zittschower Weg ab Nr. 18a in Richtung Norden

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Schon seit längerer Zeit gab es immer wieder Anfragen von Anliegern für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, zuletzt vom Eigentümer des Flurstückes 10/6 unmittelbar westlich der Ortelsburger Straße, der das baulich nur sehr gering genutzte Grundstück zugunsten des Wohnungsbaus neu bebauen möchte.

Da der Plangeltungsbereich zurzeit noch als Mischgebiet festgesetzt ist scheidet jedoch eine weitere Entwicklung in Richtung eines Wohngebietes aus, da es inzwischen abgesehen von einer Rechtsanwaltskanzlei und kleinerer untergeordneter Büronutzungen in dem Gebiet keinerlei gewerbliche Nutzungen gibt. Somit ist die bestehende Festsetzung als Mischgebiet aufgrund der tatsächlich eingetretenen Entwicklung inzwischen als obsolet zu beurteilen, da ein gleichberechtigtes Miteinander von Wohnen und Gewerbe aufgrund der vorhandenen Bebauung faktisch nicht (mehr) zu erreichen ist. Auch in dem Bereich nördlich des Zittschower Weges wurden ehemals gewerblich genutzte Grundstücke zunehmend zugunsten von Wohnnutzungen umgewandelt.

Aus diesem Grunde ist es nur konsequent, der vollzogenen Entwicklung Rechnung zu tragen und den Plangeltungsbereich nunmehr auch planungsrechtlich in ein Wohngebiet umzuwandeln und als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planung will die Stadt Ratzeburg der tatsächlichen Nutzungsstruktur dieses Quartiers als Wohngebiet gerecht werden und es auch planungsrechtlich von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umwandeln. Gleichzeitig sollen die hier ursprünglich festgesetzten überbaubaren Flächen überarbeitet werden zugunsten einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Hierzu wird auch das Maß der baulichen Nutzung angepasst, um eine vertretbare bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Planungsziele lassen sich demnach wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet,
- Überarbeitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
- Aufnahme von gestalterischen Vorgaben als rahmensetzende Festsetzungen im Sinne des Ortsbildes.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zuletzt aufgrund der vollzogenen Eigenentwicklung des Plangebietes entspricht die vorhandene Art der Nutzung wie bereits im Kapitel 3 beschrieben ohnehin nicht mehr der eines Mischgebietes. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Gegensatz zu einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO wird hier für angemessen gehalten, um hier vom Grundsatz z.B. auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulassen zu können. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** werden lediglich die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur nicht in das Gebiet einfügen würden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen für das Plangebiet von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab, da das Gebiet im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet dargestellt ist. Siehe hierzu auch Abbildung 1 auf Seite 3. 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 bereits heute eindeutig als Wohngebiet geprägt ist und von der Art der Nutzung einem Mischgebiet nicht mehr gerecht wird.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung für den Plangeltungsbereich von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet 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 beigegefügt. Hierbei handelt es sich um die **82. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg. Diese F-Planänderung wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zeitgleich wirksam.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl, Gebäudehöhen und Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Als Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie bisher eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,4 festgesetzt.

Weil eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50%¹ zugunsten versiegelter Flächen eher knapp ist, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ einschließlich der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu insgesamt 0,7 zulässig ist.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird 10,0 m vorgegeben. Sie nimmt damit Bezug auf den teilweise zweigeschossigen Gebäudebestand, der aber teilweise auch niedrigere Gebäudehöhen von lediglich ca. 7 m aufweist. Die mit 10,60 m noch etwas höheren Reihenhäuser an der Posener Straße genießen selbstverständlich Bestandsschutz. 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**. Auch wenn in dem Gebiet zurzeit überwiegend eingeschossige Gebäude vorhanden sind, sollen hier wie auch in den ursprünglichen Festsetzungen des bestehenden B-Planes Nr. 23 generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das ganze Plangebiet gilt gemäß eine offene Bauweise. Das bedeutet, dass Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig sind und seitliche Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung einzuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erweitert. Sie sind so festgesetzt, dass eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Grundstücke möglich ist. Im Blockinnenbereich werden aber Teilbereiche als nicht überbaubar festgesetzt. Diese wurden gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 23 reduziert, gewährleisten aber dennoch den Schutz ruhiger innerer Gartenbereiche.

¹ 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.

4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

Auf eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird verzichtet, um hier vom Grundsatz die Entstehung von zusätzlichen Wohnungen in dem Quartier nicht auszubremsten. Eine indirekte Steuerung erfolgt allerdings durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 mit Bezug auf (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 der LBO). Hierdurch ist pro Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Ohne Aufnahme dieser Regelung wären auch weniger Stellplätze zulässig, da der ursprünglich bestehende Stellplatzerlass nicht mehr anzuwenden ist.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Da es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt, wurde mit Ausnahme eines Teilbereiches auf detaillierte grünordnerische Festsetzungen verzichtet. Im ursprünglichen B-Plan Nr. 13 ist entlang des Zittschowerweges eine mit gut 10m Breite großzügige Fläche für Anpflanzungen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzung wurde nicht übernommen, zumal diese Anpflanzungen mit Ausnahme von Hecken als Grundstückseinfriedungen nicht B-Plankonform vorhanden sind und sich in dem Bereich inzwischen zahlreiche Nebenanlagen, Carports und Grundstückszufahrten befinden.

Lediglich für das Flurstück 10/6, unmittelbar westlich der Ortelsburger Straße, auf dem sich ursprünglich ein umfangreicher Baumbestand befand, werden drei anzupflanzende Einzelbäume unmittelbar am Straßenrandbereich festgesetzt. Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 5.1** kann von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten bis zu 6 m unter der Berücksichtigung von Grundstückszufahrten und Leitungstrassen abgewichen werden. Um das in dem Plangebiet wiederkehrende Gestaltungselement von Hecken als Grundstückseinfriedungen aufzunehmen wird für das Grundstück an der Ortelsburger Straße Ecke Posener Straße bzw. Zittschowerweg eine 1,50 m breite Anpflanzfläche zugunsten einer Laubhecke in der Planzeichnung festgesetzt. Die **textliche Festsetzung Nr. 5.2** regelt hierzu, dass Unterbrechungen zugunsten von Grundstückszufahrten selbstverständlich möglich sind.

Im nicht überbaubaren Blockinnenbereich werden im rückwärtigen Bereich des Reihenhauses Zittschower Weg 18/18a eine mächtige Ulme und weiter nordwestlich eine ältere Blutbuche und ein Kastanie zur Erhaltung festgesetzt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.3** regelt, dass die anzupflanzen bzw. zu erhaltenden Bäume zu pflegen, auf Dauer zu erhalten sind und bei Abgang für Ersatzpflanzungen zu sorgen ist.

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 diese Bebauungsplanänderung rahmensetzende gestalterische Vorgaben aufgenommen, um eine bessere Anpassung von Neu- baumaßnahmen bzw. baulichen Erweiterungen an den Bestand zu gewährleisten. So enthalten die gestalterischen Regelungen Vorgaben für die Fassaden, Dachfor- men und Dachneigungen sowie auf die Art der Bedachung, der Nebenanlagen und Einfriedungen. Bei baulichen Erweiterungen sind im Rahmen des Bestandsschut- zes Abweichungen möglich. Eine entsprechende Regelung wurde unter Ziffer 5 auf- genommen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Posener Straße, den Zittschower Weg und die die Königsberger Straße erschlossen. Die Verkehrsfläche der Ortelsburger Straße wird mit in den Plangeltungsbereich einbezogen, da die Straße bisher im bestehen- den B-Pan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Ein Ausbau der Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen und zur Zeit auch nicht erfor- derlich. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken unterzu- bringen. In diesem Zusammenhang wurde auch die **textliche Festsetzung Nr. 4.2** auf- genommen, 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. Vorhandene Carports bzw. Garagen, die diese Regelung nicht einhalten ge- nießen in der Regel Bestandsschutz.

5.2 Ver- und Entsorgung

Grundwasser

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

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Netz GmbH ge- währleistet und kann auch für zusätzliche Gebäude sichergestellt werden.

Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Schmutzwasser und Regenwasserleitungen sind in den angrenzenden Straßen vor- handen. Durch Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungsnetz ist die Schmutzwasserentsorgung und die Straßenentwässerung durch die Stadt Ratzeburg sichergestellt.

Gemäß bestehender Abwassersatzung der Stadt Ratzeburg ist das auf den priva- ten Flächen anfallende Niederschlagswasser dort zurückzuhalten und zu versickern. Aufgrund der vorhandenen überwiegen sandigen Bodenverhältnisse soll- te dies auch ohne größeren Aufwand möglich sein. Zugunsten des Wasserhaus- haltes und als naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme wird empfohlen,

auf den Baugrundstücken vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. 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 kann auch für eine zusätzliche Bebauung gewährleistet werden.

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 Grundsatz 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 nicht an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße und ist deshalb mit Ausnahme des Zittschower Weges eher mäßig mit Straßenverkehrslärm vor-

belastet. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Die Zufahrten und Parkplätze liegen allerdings abgewandt von dem Plangebiet zur Schweriner Straße (B 208) ausgerichtet, so dass aufgrund der Lage nicht mit erheblichen Störungen für den Plangeltungsbereich zu rechnen ist. Hinzu kommt, dass die Wohnbereiche und Terrassen der überplanten Grundstücke am Zittschower Weg zum ruhigen Gartenbereich ausgerichtet sind. Die Schweriner Straße verläuft nördlich des Plangebietes mit einem Abstand zwischen gut 100 m und mehr als 200 m zum Plangeltungsbereich, ist aber durch größere Gebäude am Zittschower Weg und durch den Verbrauchermarkt gut abgeschirmt.

Die Stadt Ratzeburg geht auch unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstruktur deshalb davon aus, dass für das Plangebiet besonderen Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind und die Orientierungswerte für WA-Gebietes überwiegend eingehalten werden können.

6.2 Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete

Es ist davon auszugehen, dass es durch die überarbeiteten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und die dadurch ermöglichten Nachverdichtungen im Bestand nicht zu erheblichen Beeinträchtigung für die bestehende Bebauung bzw. für benachbarte Wohngebiete kommt. Dies wird wie folgt begründet:

- die festgesetzte GRZ und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das B-Plangebiet werden nicht verändert,
- die Erweiterung der überbaubaren Flächen berücksichtigt den Bestand und gewährleistet weiterhin eine Nichtüberbaubarkeit des Blockinnenbereiches,
- Durch die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet werden die nach bestehender Festsetzung als Mischgebiet möglichen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten reduziert.

6.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

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.

6.3.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse²

- Im Plangeltungsbereich erfolgte eine Ortsbegehung am 07.11.2019, bei der die Baumarten sowie die Biotop- und Nutzungstypen nach dem Biotoptypenschlüssel SH (Stand Juni 2017) erfasst wurden. Baumarten und Biotoptypen können dem *Anhang II des landschaftsplanerischen Beitrag entnommen werden.*

² Verfasser der Kapitel 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 und 6.3.4: Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17, einzelne geänderte Formulierungen sind vom Verfasser der Begründung kursiv gedruckt.

- 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.
 - Es liegen keine Waldflächen nach LWaldG vor.
 - Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Umsetzung des B-Plans Gebäude abgerissen und Gehölze gefällt werden, durch 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
 - Baumbewohnende Käferarten
- Aus einer Kurzeinschätzung des notwendigen Untersuchungsumfanges bezüglich des B-Planes (vgl. Leupold 2019, *Anlage 4 zur Begründung*) geht hervor, dass im Falle von Gebäudeabbrissen oder Baumfällungen vorab artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich sind. Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen wurde durch einen Biologen eine artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von sieben Bäumen (vgl. Leupold 2020, - siehe *Anlage 3 zur Begründung*) erstellt.
- Grünordnerische Festsetzungen für den B-Plan werden in Abstimmung mit der Stadtplanung getroffen und unmittelbar in den B-Plan eingearbeitet.

6.3.2 Bestand, Biotop- und Nutzungstypen

Die Baumarten sind im Anhang I des *landschaftsplanerischen Beitrages* - siehe *Anlage 2* dargestellt. Die Bäume haben jeweils eine Nummer erhalten. Diesen Nummern sind in der Tabelle in Anhang II zum *landschaftsplanerischen Beitrag* - siehe *Anlage 2 zur Begründung* die Arten sowie die Höhe und der Stammdurchmesser zugewiesen. Das B-Plangebiet wird von Einzel-, -Doppel- und Reihenhausbauung (SBe) bestimmt und ist von Straßenverkehrsflächen (SVs; Posener Straße, Zittschower Weg, Ortelsburger Straße) umgeben (vgl. Abbildung 10).

Bei den Bäumen handelt es sich vor Allem um Laubgehölze, die in den zur Bebauung zugehörigen Gartenbereichen stehen.



Abbildung 11: Biotoptypen und Einzelbäume im B-Plangebiet (Quelle TGP Lübeck, Stand November 2019)

Entlang der Posener Straße südlich des B-Plan-Gebietes sind Sumpf-Eichen (*Quercus palustris*) an der Straße gepflanzt (vgl. Abbildung 11 und Abbildung 12)



Abbildung 12: Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*) an der Posener Straße (Quelle: TGP, 07.11.2019)



Abbildung 13: Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*) vor den Reihenhäusern in der Posener Straße (Quelle: TGP, 07.11.2019)

Weitere Abbildungen zum Bestand können dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen werden, der als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt ist.

Wie auf den Fotos der Abbildungen 6, 7, 8, 9, 10, 12 und 13 ersichtlich, sind die Grundstücke meistens durch einen Zaun und eine geschnittene Hecke von den umgebenden Straßenflächen abgegrenzt.

Lediglich die Fläche südöstlich des Plangeltungsbereiches, westlich der Oertelsburger Straße weist durch mehrere größere Laub- und Nadelgehölze einen parkartigen Charakter auf. Das gegenüberliegende Grundstück (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) hat durch seinen dichten Gehölzbewuchs eine hohe Bedeutung insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet weist insgesamt geringe bis mittlere Wertigkeiten an Biotoptypen auf. Die größeren Laubbäume im Siedlungsgebiet bieten in ihrer Häufung ein gewisses faunistisches Potenzial, welches im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme (vgl. Anlage 4 dieser Begründung) betrachtet wurde.

6.3.3 Bestand, artenschutzrechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Stellungnahme

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 in Ratzeburg erfolgte durch den Biologen Björn Leupolt eine Kurzeinschätzung des notwendigen faunistischen Untersuchungsumfangs (vgl. Anlage 3 zur Begründung). Als Ergebnis ist eine komplette Bestandserfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht notwendig. Am 18.09.2019 wurde im Rahmen einer Geländebegehung festgestellt, dass bedeutende Nahrungshabitate in dem Siedlungsbereich mit den „aufgeräumten“ Gärten nicht zu erwarten sind. Die überwiegend gepflegten Bäume im Bearbeitungsgebiet weisen wenig Totholz oder Baumhöhlen auf. Es ist nicht auszuschließen, dass Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen in Gebäuden und Bäumen bestehen (vgl. Leupolt 2019).

Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans ist davon auszugehen, dass bis zu sieben Laubbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 50\text{cm}^3$ gefällt werden. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Kontrolle der Bäume vor der Fällung durch den Biologen Björn Leupolt (vgl. Anlage 4 zur Begründung, Leupolt 2020). Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden dabei Brutvögel (alle Arten der europäischen Vogelarten), Fledermäuse (alle Arten), der Eremit⁴ (*Osmoderma eremita*) und der Große Eichenbock⁵ (*Cerambyx cerdo*) untersucht. Das Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) als besonders geschützte Art nach BNatSchG und als im Anhang der Bundesartenschutzverordnung aufgeführte Art, wurde ebenfalls betrachtet.

Die Bäume (vgl. Abbildung 14) wurden am 17.12.2019 untersucht und im Hinblick auf einen aktuellen Besatz sowie auf Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung der o.a. Arten begutachtet.

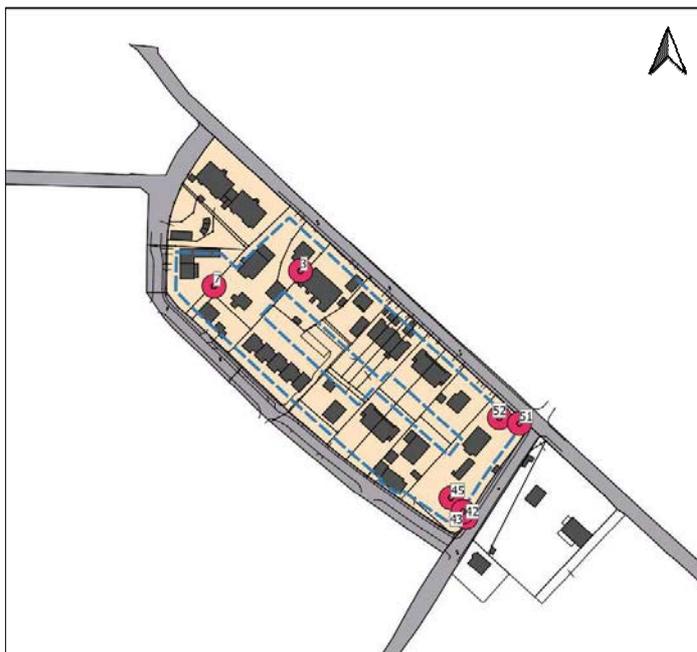


Abbildung 14: Bei Ausnutzungen der festgesetzten überbaubaren Fläche (blau gestrichelte Linie – Baugrenze) zu fällende Laubbäume $\geq 50\text{ cm}$ Stammdurchmesser (rot mit Nr.; o.M.; Quelle: Leupolt 2020)

³ relevanter Stammdurchmesser im Hinblick auf Fledermäuse $\Rightarrow 50\text{ cm}$

⁴ Der Eremit oder auch Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) genannt, lebt in Baumhöhlen mit ausreichendem Mulmvorrat, die z.B. von Spechten angelegt wurden.

⁵ Der Große Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), ist eine xylobionte (holzbewohnende) Käferart, die auch unter dem Namen Heldbock bekannt ist.

Die begutachteten Bäume (vgl. *Abbildung 13*), mit Ausnahme einer alten Weide (Nr. 52), besitzen ein Potenzial für Fledermaustagesquartiere. In einzelnen Bäumen bestehen alte Vogelnester von Freibrütern (vgl. Tabelle 1 in Leupolt 2020). In den untersuchten Bäumen wurden keine Hinweise für den Eremiten (*Osmoderma eremita*), den Großen Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) oder Eichhörnchenkobel gefunden. Ein Besatz mit artenschutzrechtlich relevanten Arten ist nur in der Fledermauswinterquartierzeit in der alten Weide (Baum Nr.: 52) möglich.

6.3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 BNatSchG stichwortartig 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 und dem Abriss von Gebäuden bei aktuellem Besatz durch Fledermäuse oder Vögel kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Gegen dieses Verbot wird nicht verstoßen, wenn die Baumfällungen/Rodungen und der Abriss von Gebäuden, ohne positiven Nachweis einer Winterquartiernutzung durch Fledermäuse, außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermausarten durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.).

Bezüglich der alten Weide (Baum Nr. 52) muss eine Kontrolle der Höhlen auf einen aktuellen Besatz vor der Fällung mittels Hubsteiger erfolgen. Nur wenn ein aktueller Fledermausbesatz ausgeschlossen werden kann, sind Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Arten bei Fällung bis zum 28.02. ausgeschlossen.

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 (vgl. a))

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

c) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen in Form von Winterquartieren, größeren Sommerquartieren oder Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln gehen durch die Fällung der untersuchten Bäume mit Ausnahme der alten Trauer-Weide nicht verloren. Das Ausmaß der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Fällung der alten Weide (Baum Nr. 52) wird während der Besatzkontrolle vor einer Fällung genauer bestimmt.

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, da keine Vorkommen.

Hinweise zu vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen

Wie oben dargestellt, sind zur Vermeidung von Verstößen gegen den § 44 BNatSchG Maßnahmen zu ergreifen. Zur Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden folgende Hinweise in den B-Plan aufgenommen:

1. Ein Abriss von Gebäuden ohne positiven Nachweis einer Winterquartiernutzung durch Fledermäuse 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 Fledermaussommerquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.
2. Die alte Weide Zittschower Weg / Ecke Ortelsburger Straße wird vor einer Fällung mittels Hubsteiger auf einen Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln (Höhlenbrüter) kontrolliert. Als Ergebnis dieser Untersuchung werden notwendige Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Ersatzquartieren) festgelegt.
3. Vor dem Abriss von Gebäuden ist die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen zu kontrollieren. Wenn eine Winterquartiernutzung durch eine winterliche Kontrolle der potenziellen Winterquartiere (WQ) in abzureißenden Gebäuden ausgeschlossen werden kann, kann der Abriss demnach im Anschluss stattfinden.

7. Beschluss über die Begründung

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

Ratzeburg, den

Koech (Siegel)
(Bürgermeister)

Bearbeitungsvermerk:

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

Stand 04.03.2020