

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet nördlich der "Römninger Mühle" am Ostufer des  
Großen Ratzeburger Sees in der Gemeinde Römnitz



- |  |            |                |
|--|------------|----------------|
| ■ Aufstellungsbeschluss  | 25.06.2010 |                |
| ■ Bekanntmachung   | 29.09.2011 |                |
| ■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit   | 12.01.2012 |                |
| ■ Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖBs und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB                       | 09.11.2011 | bis 09.12.2011 |
| ■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss  | 29.04.2013 |                |
| ■ Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖBs und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB         | 30.09.2013 | bis 01.11.2013 |
| ■ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen  | 13.11.2013 |                |
| ■ erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB       | 15.12.2014 | bis 23.01.2015 |
| □ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen  |            |                |
| □ 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und 2. erneute Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB |            |                |
| □ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen  |            |                |
| □ Satzungsbeschluss  |            |                |



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>1 Grundlagen und Allgemeines .....</b>	<b>7</b>
1.1 Geltungsbereich .....	7
1.2 Lage des Plangebietes im Raum / Geltungsbereich / Größe .....	7
1.3 Rechtsgrundlagen .....	7
1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
<b>2 Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>19</b>
2.1 Biotopausstattung .....	20
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	21
2.3 Ver- und Entsorgung .....	21
<b>3 Begründung des Standortes .....</b>	<b>21</b>
<b>4 Planungserfordernis und Ziel .....</b>	<b>26</b>
<b>5 Begründung zu den Planinhalten .....</b>	<b>29</b>
5.1 Bebauung .....	29
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	29
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	32
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	33
5.1.4 Baugestaltung.....	34
5.2 Ergebnisse Umweltprüfung .....	34
<b>6 Denkmalschutz.....</b>	<b>36</b>
<b>7 Verkehr, Stellplätze .....</b>	<b>37</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>37</b>
<b>9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....</b>	<b>38</b>
<b>10 Störfallbetriebe.....</b>	<b>38</b>
<b>11 Umweltbericht .....</b>	<b>38</b>
11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 38	
11.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	39
11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	43



11.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	43
11.3.2 Natura 2000-Gebiete .....	54
11.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	55
11.3.4 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete .....	66
11.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	66
11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	66
11.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	66
11.4.2 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen .....	68
11.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	78
11.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten .....	78
11.6 Zusätzliche Angaben .....	81
11.6.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen .....	81
11.6.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen .....	81
11.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	82
11.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	82
<b>12 Bodenordnung .....</b>	<b>85</b>
<b>13 Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>85</b>
<b>14 Beschluss .....</b>	<b>85</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas LLUR 10.08.2020 .....	10
Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Römznitz, 1968 .....	11
Abb. 3: Ausschnitt LRP 2020 .....	13
Abb. 4: gesetzlich geschützte BiotopeWaldschutzstreifen .....	16
Abb. 5: Wald, Waldumwandlung, 20-m-Linie .....	18
Abb. 6: Festlegung Bebauungsgrenze .....	20
Abb. 7: Standortvergleich .....	23
Abb. 8: Bebauungskonzept .....	28

Abb. 9: Nutzungs- und Betreiberkonzept .....	31
Abb. 10: Ausschnitt LRP 2020 .....	42
Abb. 11: Bestand Versiegelungen in den Baugebieten .....	59
Abb. 12: Bestand Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser) und Schmutzwasserleitungen.....	61
Abb. 13: Konzept Niederschlags- und Schmutzwasser .....	62
Abb. 14: Übersichtsplan Waldersatzfläche in Niendorf bei Berkenthin.....	74
Abb. 15: Lageplan Waldersatzfläche in Niendorf bei Berkenthin .....	75
Abb. 16: Übersichtsplan Ökokontofläche Duvenseer Moor 2 .....	76
Abb. 17: Lageplan Ökokontofläche Duvenseer Moor 2 .....	77
Abb. 18: Bebauungskonzept 2012: Stellplätze plus Wendebereich nördlich der geplanten Ferienhäuser, Überbauung Teich .....	79
Abb. 19: Bebauungskonzept 2014: Entfall Wendebereich, dafür Stellplatzpalette .....	80

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Fledermausarten im Geltungsbereich .....	44
Tab. 2: Biotopbewertung für die vorkommenden Biotoptypen.....	47
Tab. 3: Eignungsbewertung des Bodens im Geltungsbereich.....	48
Tab. 4: Überplante Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung .....	57
Tab. 5: Zulässige Überbauung/Neuversiegelung in den festgesetzten Baugebieten .....	57
Tab. 6: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden .....	68
Tab. 7: Kompensationsbedarf für Biotope mit besonderer Bedeutung und für Wald .....	69
Tab. 8: Kompensation für angrenzende geschützte Biotope/ Lebensgemeinschaften .....	69
Tab. 9: Ausgleichsbedarf wegen Überschreitung Versiegelung .....	71

## Anlagen

- 1 Bestand und Bewertung Biotoptypen; Büro PROKOM, Lübeck, 09.06.2020
- 2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, August 2020
- 3 Baugrundvoruntersuchung; Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 23.07.2012, ergänzt mit Schreiben vom 09.05.2014



- 4 Hydrogeologisches Gutachten; Ingenieurgesellschaft Dr. Reinsch mbH, Sukow bei Schwerin, 10.06.2016
- 5 Schalltechnische Untersuchung; LAIRM-Consult GmbH, Bargteheide, 13.08.2020
- 6 Konzept Niederschlagswasser; Büro PROKOM, Lübeck, 08/2020
- 7 Ansichten/Visualisierungen der geplanten Situation von drei ausgewählten Standorten, Büro Modelldigital, Lübeck, 13.08.2020
- 8 Biotopbögen LLUR (6 Stck.), Stand 06/2020 bzw. 08/2020
- 9 Stellplatzkonzept, Büro PROKOM, Lübeck, 13.08.2020

# 1 Grundlagen und Allgemeines

## 1.1 Geltungsbereich

Der rd. 1,52 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nördlich der „Römmitzer Mühle“ am Ostufer des Großen Ratzeburger Sees und umfasst die Flurstücke 11/6, 43, 45, 53, 54, 56, 57, 58, 59 der Flur 1 in der Gemarkung Römmitz (Stand 03.06.2020). Am 30.09.2019 waren in der Gemeinde Römmitz 57 Einwohner gemeldet.

Der Plangeltungsbereich umfasst mindestens die Flurstücke, die für die planerische Konfliktbewältigung erforderlich sind. Hierzu gehören insbesondere die Flurstücke, auf denen Änderungen von Art und Maß der Nutzung vorgesehen sind bzw. die vorhandenen Nutzungen festgeschrieben werden sollen, um das städtebaulich relevante Konfliktpotenzial auf ein vertretbares Maß zu reduzieren bzw. aufzulösen.

Eine Einbeziehung von Flächen der Domäne oder des im Südosten befindlichen Wohngrundstückes ist nicht erforderlich, da die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangeltungsbereich zu keinen planungsrelevanten Auswirkungen auf diese Grundstücke führen (siehe anliegende Gutachten).

Die Bestimmung des Plangeltungsbereiches ist Teil der Planungshoheit und liegt im Ermessen der Gemeinde. Aus o.g. Gründen wurde der Plangeltungsbereich um das bisher mitgeführte Wohngrundstück an der Dorfstraße reduziert. Die Beurteilung des Grundstückes erfolgt weiterhin nach § 34 BauGB.

## 1.2 Lage des Plangebietes im Raum / Geltungsbereich / Größe

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Römmitz wird begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen,
- im Süden durch ein Wohngrundstück und die Dorfstraße und den dahinter liegenden Campingplatz,
- im Osten durch eine Gutsanlage (Domäne) und landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch Uferbereiche des Großen Ratzeburger Sees,
- im Südwesten durch einen Yachthafen mit Steganlagen etc.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet nördlich der „Römmitzer Mühle“, am Ostufer des Großen Ratzeburger Sees, aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zu Grunde:



- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauverordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.02.2010 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 7 Ges. vom 13.11.2019, (GVOBl. S. 425).

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 20.04.2020, ermittelt durch das öffentlich bestellte Vermessungsbüro Schneider aus Berkenthin.

## **1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen**

### **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)**

Das Gemeindegebiet von Römnitz gehört zu den ländlichen Räumen. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden.

Römnitz liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ratzeburg und im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

### **Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)**

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Naturparks 'Lauenburgische Seen'. Der Naturpark umfasst den gesamten Osten des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für den Naturschutz. Der gesamte Ratzeburger See einschließlich der Stadt Ratzeburg und der weiteren Umgebung bis an den Elbe-Lübeck-Kanal befinden sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Aussagen der Landes- und Regionalplanung verdeutlichen den vielfach vorhandenen Konflikt zwischen dem Tourismus und dem Naturschutz: Je attraktiver ein (Plan-) Gebiet für den Tourismus ist, desto höher ist das Konfliktpotential zum Naturschutz.

Durch die enge Benachbarung der vorhandenen und geplanten Bauflächen zu Schutzgebieten gibt es ein verhältnismäßig hohes Konfliktpotential, das minimiert werden muss.

Auf der Ebene der Regionalplanung gibt es folgende Argumente für das Projekt:

- Ferienhausgebiete sind in Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung grundsätzlich zulässig. Das typische Landschaftsbild ist zu erhalten, die ökologische Tragfähigkeit der Landschaft muss berücksichtigt werden.
- Im Stadt- und Umlandbereich Ratzeburg soll der naturverträgliche Tourismus weiterentwickelt werden.
- Gemäß den Darstellungen des digitalen Landwirtschafts- und Umweltatlas LLUR, Stand 10.08.2020, ist die Ortslage Römnitz und auch das geplante Baugebiet nicht als Teil des Vorranggebietes für den Naturschutz anzusehen. Dieser endet von Norden kommend an der Südgrenze des vorhandenen Naturschutzgebietes bzw. des FFH-Gebietes.

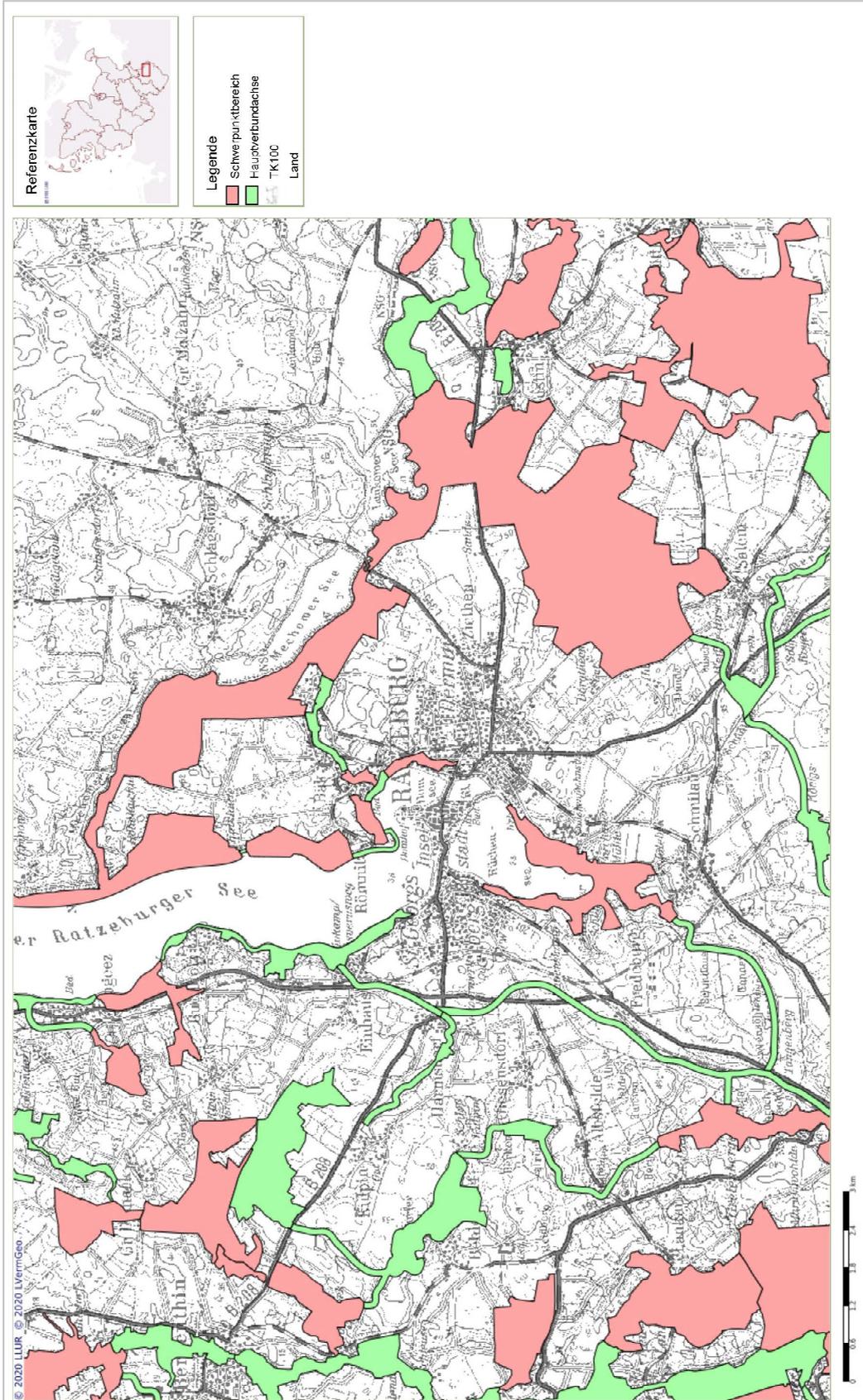
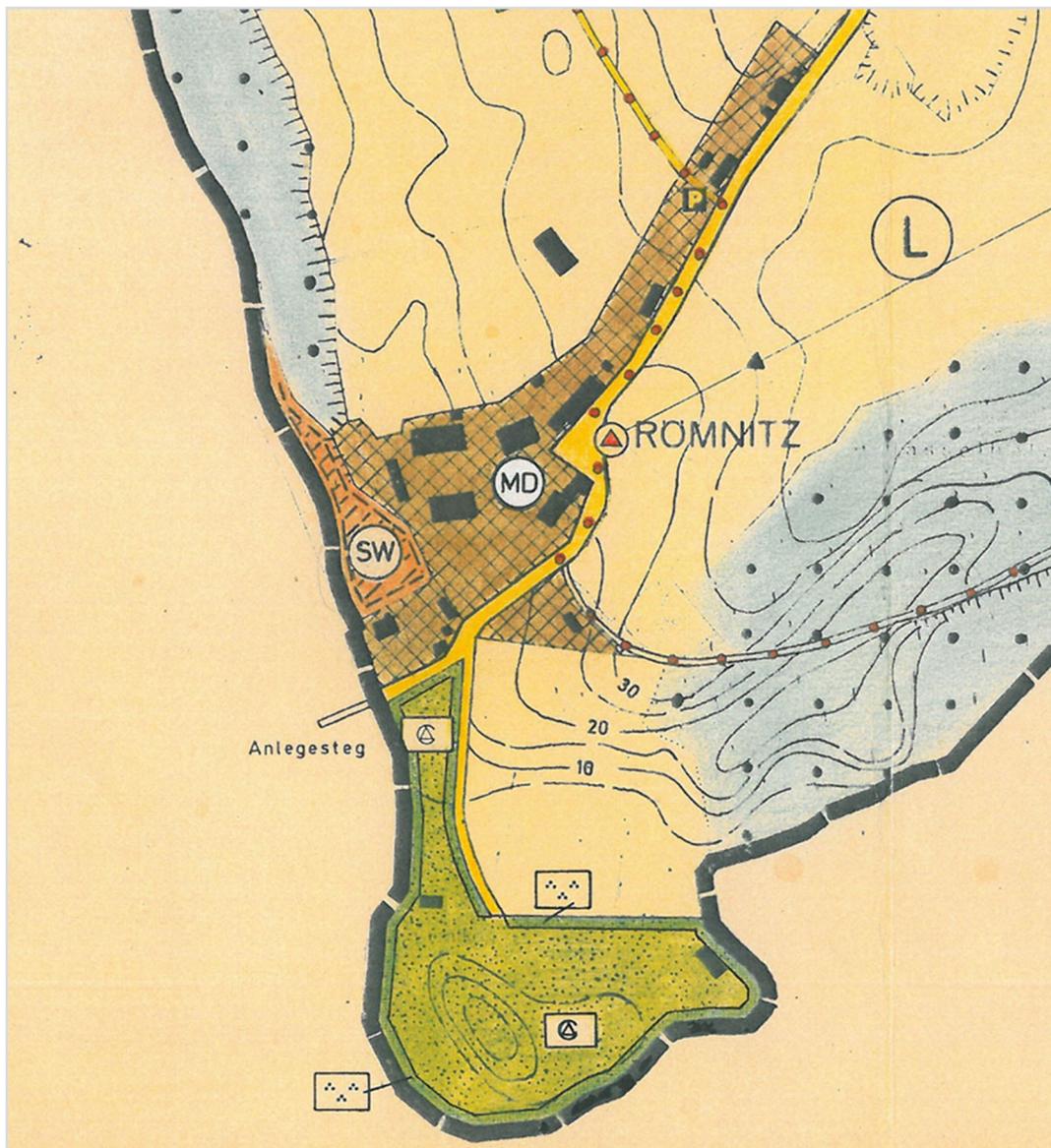


Abb. 1: Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas LLUR 10.08.2020

### Flächennutzungsplan (Juli 1968)

Der Flächennutzungsplan vom 4. Juli 1968 weist den Geltungsbereich im Norden als Wochenendhausgebiet und im Süden als Dorfgebiet aus.

Die 3. Änderung des F-Planes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 durchgeführt. Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Römnitz sind folgende Darstellungen geplant: Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 BauNVO, Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Böschung mit Gehölzen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.



**Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Römnitz, 1968**

- SW = Sondergebiet Wochenendhäuser
- MD = Dorfgebiet



### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)**

Der gesamte Ratzeburger See ist als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Das nördliche Naturschutzgebiet ist zusätzlich als FFH- und als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Vom nördlichen Schutzgebiet ist bis zum südlichen Campingplatz eine schmale Eignungsfläche zum Aufbau einer Verbundachse dargestellt. In dieser Zone befinden sich jedoch intensive touristische Nutzungen (Yachthäfen/Liegeplätze für Boote, Anlegestelle für die See-Schifffahrt, etc.). Eine Umsetzung dieser Zielsetzung des Landschaftsrahmenplanes wird sich nur mit Aufgabe der vorhandenen Nutzungen im Ufer- und Seebereich erreichen lassen. Dieses würde den derzeitigen Interessen der Gemeinde widersprechen, die eine Erhaltung und behutsame Förderung der touristischen Nutzung anstrebt.

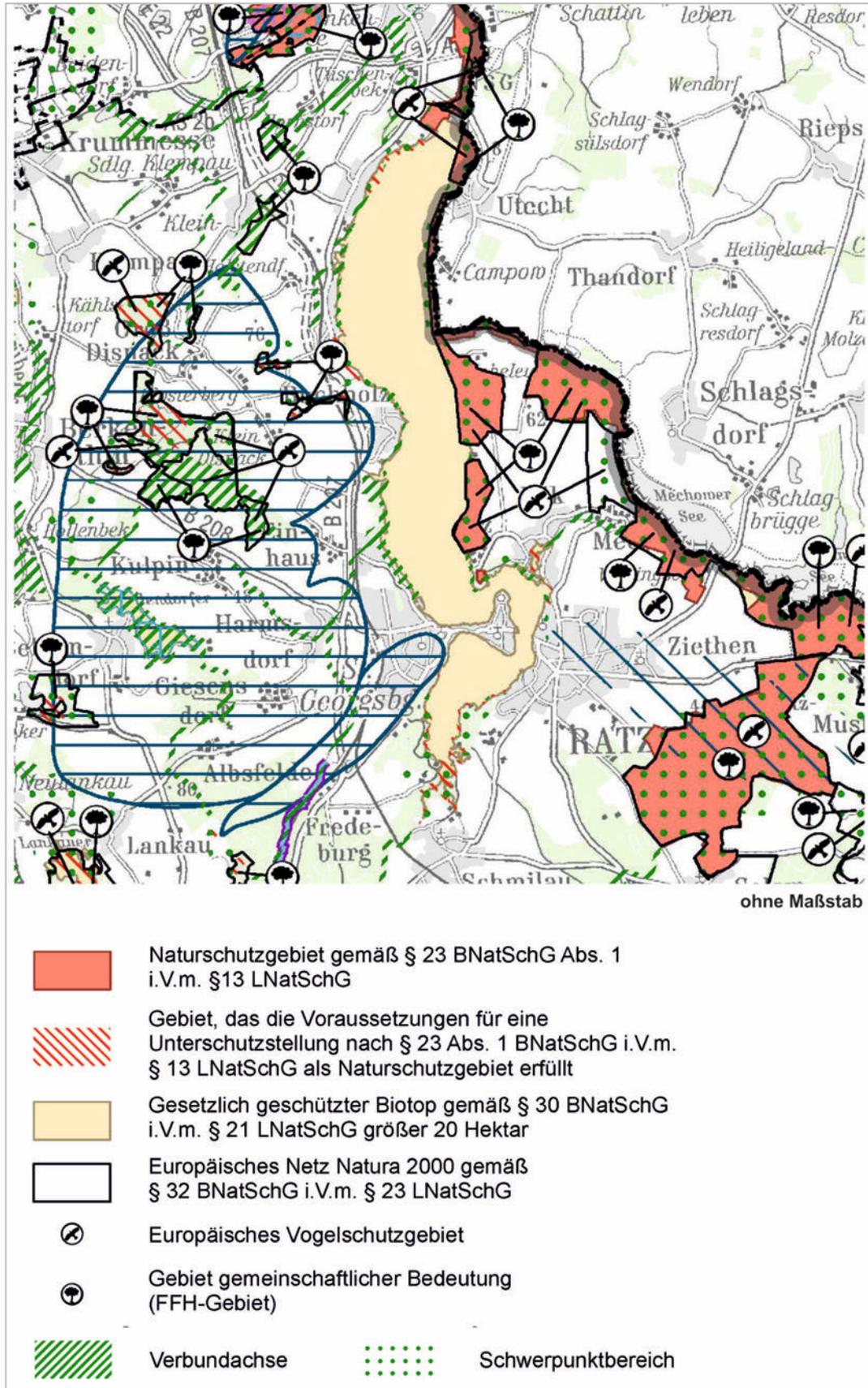


Abb. 3: Ausschnitt LRP 2020



## **Landschaftsplan (Dezember 2002)**

Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes der Gemeinde Römnitz soll das Bootswinterlager auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches verlagert werden. Das im Landschaftsplan eingetragene gesetzlich geschützte Biotop der östlichen Hänge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach Kartierung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume nur im Norden als gesetzlich geschütztes Biotop anzusehen (siehe Abb. 4).

## **Schutzstreifen an Gewässern**

Das Plangebiet liegt im 50 m - Gewässerschutzstreifen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die besondere Schutzwürdigkeit des Gewässerschutzstreifens zu würdigen.

## **Natura 2000 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Natura 2000 Schutzgebietes „Ostufer des Großen Ratzeburger Sees“. Die Erlasse des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten geben eine Liste von Fällen vor, bei denen in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Aufgeführt werden u.a. bauliche Anlagen im Sinne § 2 Abs. 1 LBO außerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes bei Einhaltung eines Mindestabstands von 100 m.

Im Bebauungsplan werden südlich des Schutzgebietes über eine Länge von 180 m Wald- und Grünflächen festgesetzt. Der angegebene Abstand zu baulichen Anlagen wird somit eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Ferienhäuser auf die Schutzgebiete werden daher nicht erwartet.

Mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt sowie Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen sind in einer Potentialanalyse für geschützte Tierarten erarbeitet worden und Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet beschrieben (siehe Anlage 2).

## **Geschützte Biotope**

Im September 2011 und März 2015 sind vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume im Bereich des Geltungsbereiches gesetzlich geschützte Biotope kartiert worden (siehe Abb. 4). Im Plangebiet befinden sich artenreiche Steilhänge und Quellbereiche, Röhrichte und Sumpfwald.

Bei den überwiegend in den Sommermonaten durchgeführten Begehungen durch fachkundige Vertreter des Naturschutzes wurde der vorhandene Teich zunächst aufgrund der starken Beschattung durch Bäume, des schlammigen Teichgrundes etc. als nicht schutzwürdig eingestuft. Bei der Märzbegehung 2015, an der ein Vertreter des LLUR teilnahm, änderte sich diese Bewertung grundsätzlich, da die nicht vorhandene Belaubung der Bäume eine Frühjahrsvegetation ermöglichte, die eindeutig den quelligen Charakter des Teiches und des westlichen Hanges zeigte. Diese Flächen sind den gesetzlich geschützten Biotopen zugeordnet worden.

Die bisher vorgesehene Bebauung auf der Fläche des Teiches wurde aufgrund der Schutzwürdigkeit des Biotops nach Osten verlagert. Für die nachrichtliche Übernahme des geschützten Teiches/Quellbereiches in den Bebauungsplan wurden die vor Ort festgelegten Abgrenzungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Vermessung übernommen.

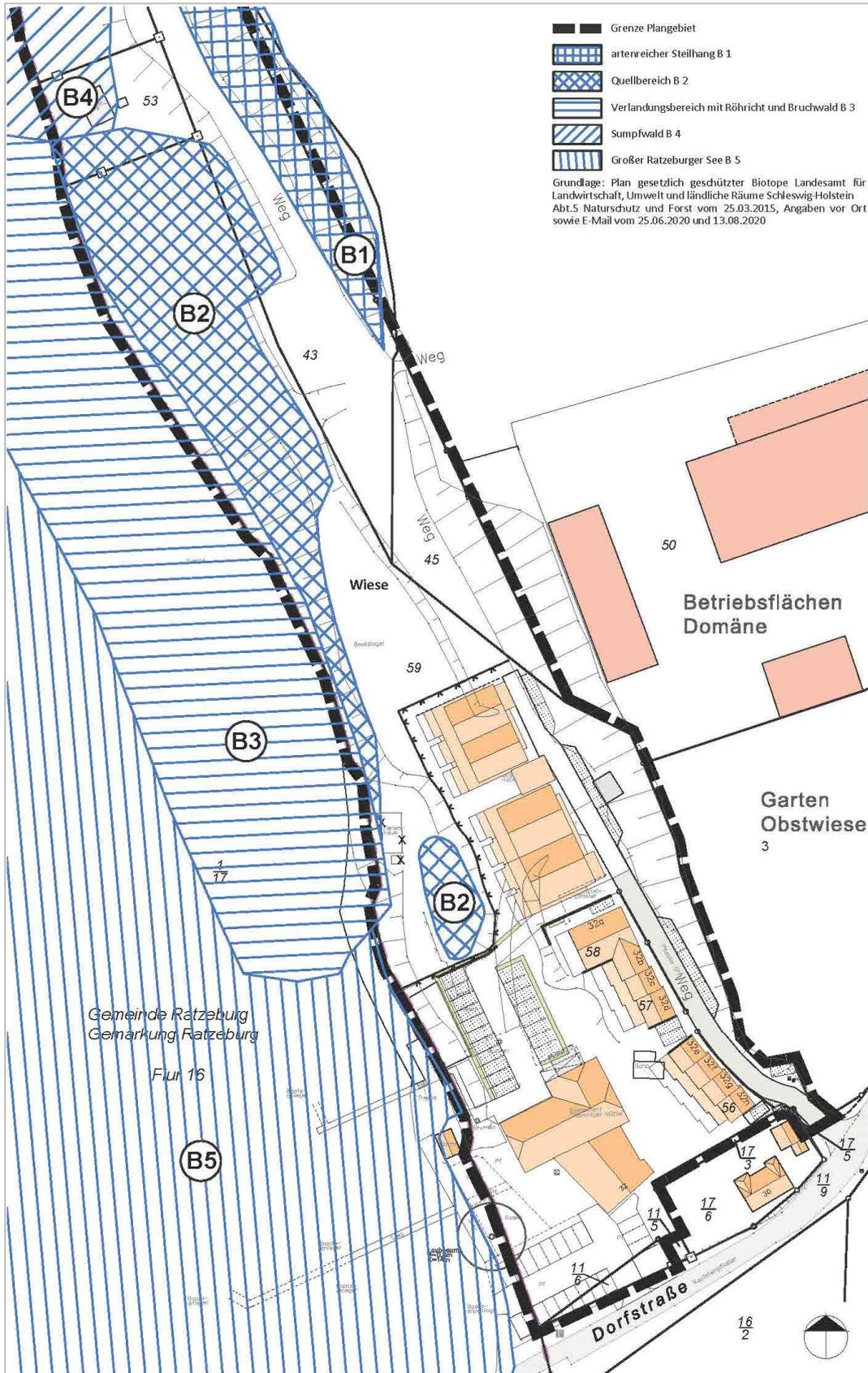


Abb. 4: gesetzlich geschützte Biotop

## Waldschutzstreifen

Der Geltungsbereich umfasst im Norden Waldflächen von etwa 6.300 m<sup>2</sup>. Die bewachsenen Hänge westlich der SO-Gebiete sind nach Angaben der unteren Forstbehörde kein Wald gemäß § 2 LWaldG. Die nördlichen Waldflächen werden von der unteren Forstbehörde als Wald eingestuft. Hier ist zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 LWaldG grundsätzlich ein Waldschutzstreifen von 30 m einzuhalten. Dieses gilt auch für Teilflächen der Gehölzbestände östlich der SO-Gebiete.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Schutzstreifens im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nicht zu besorgen ist. Gemäß Abstimmung mit der unteren Forstbehörde sind die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes auf 20 m gegeben.

In der Abb. 5 ist am östlichen Hang eine Waldfläche dargestellt, die aufgrund der o.g. Vorgaben entwidmet werden muss, um die geplante Bebauung realisieren zu können.

Für die Waldumwandlung sind die Genehmigung der unteren Forstbehörde und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Mit der Reduzierung der Bebauung auf den Nahbereich des Werkstattgebäudes werden gegenüber den ersten Planungsansätzen deutlich weniger Flächen zur Waldumwandlung notwendig (ursprünglich ca. 1.240 m<sup>2</sup>, aktuell 820 m<sup>2</sup>). Von der Waldumwandlung ist lediglich der östliche Hang betroffen. Im Bereich des 20 m Waldabstandes werden zur Sicherung der geplanten Ferienhäuser die großen Bäume entnommen, die Strauchschicht bleibt zur Hangsicherung bestehen.

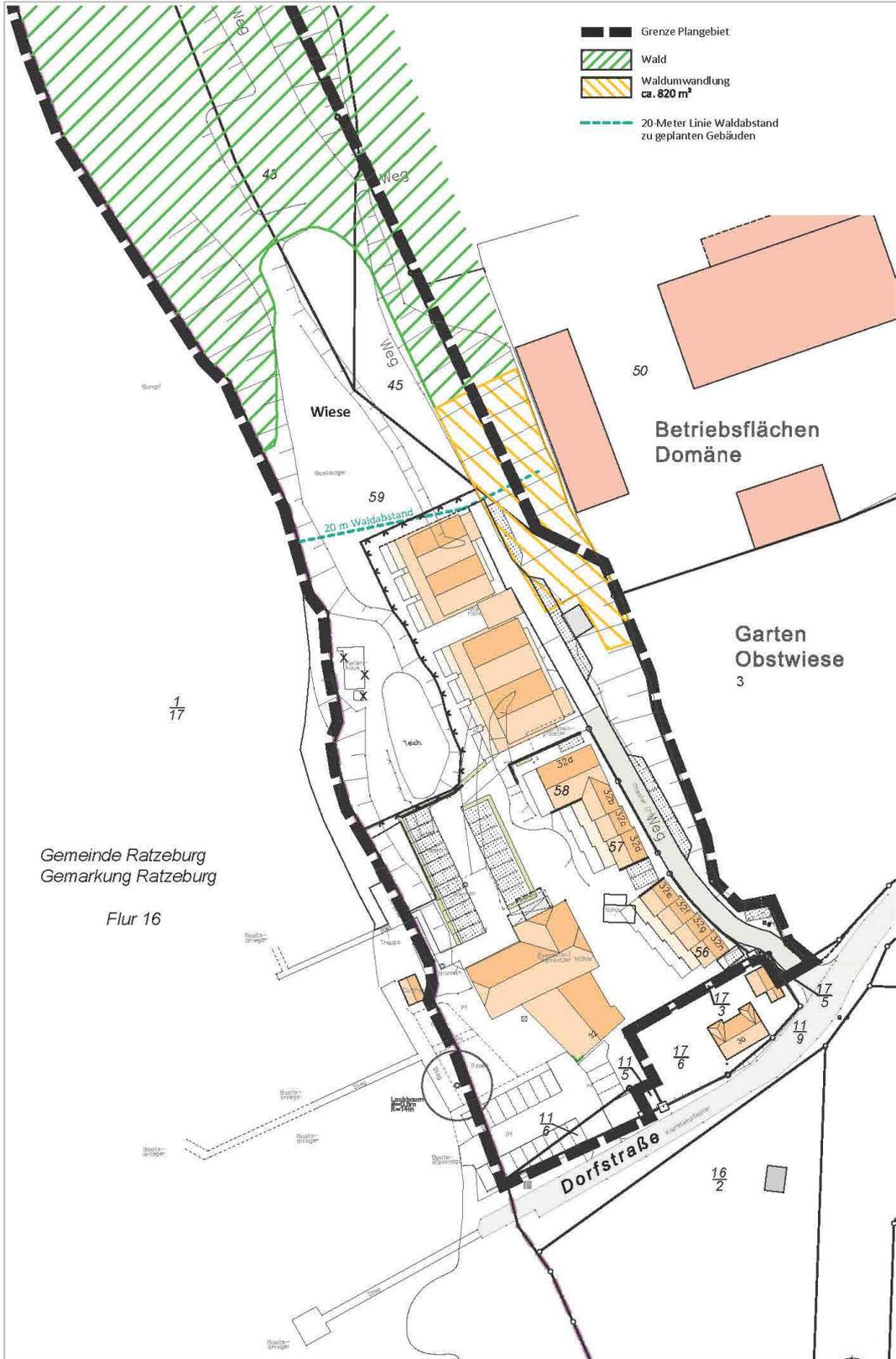


Abb. 5: Wald, Waldumwandlung, 20-m-Linie

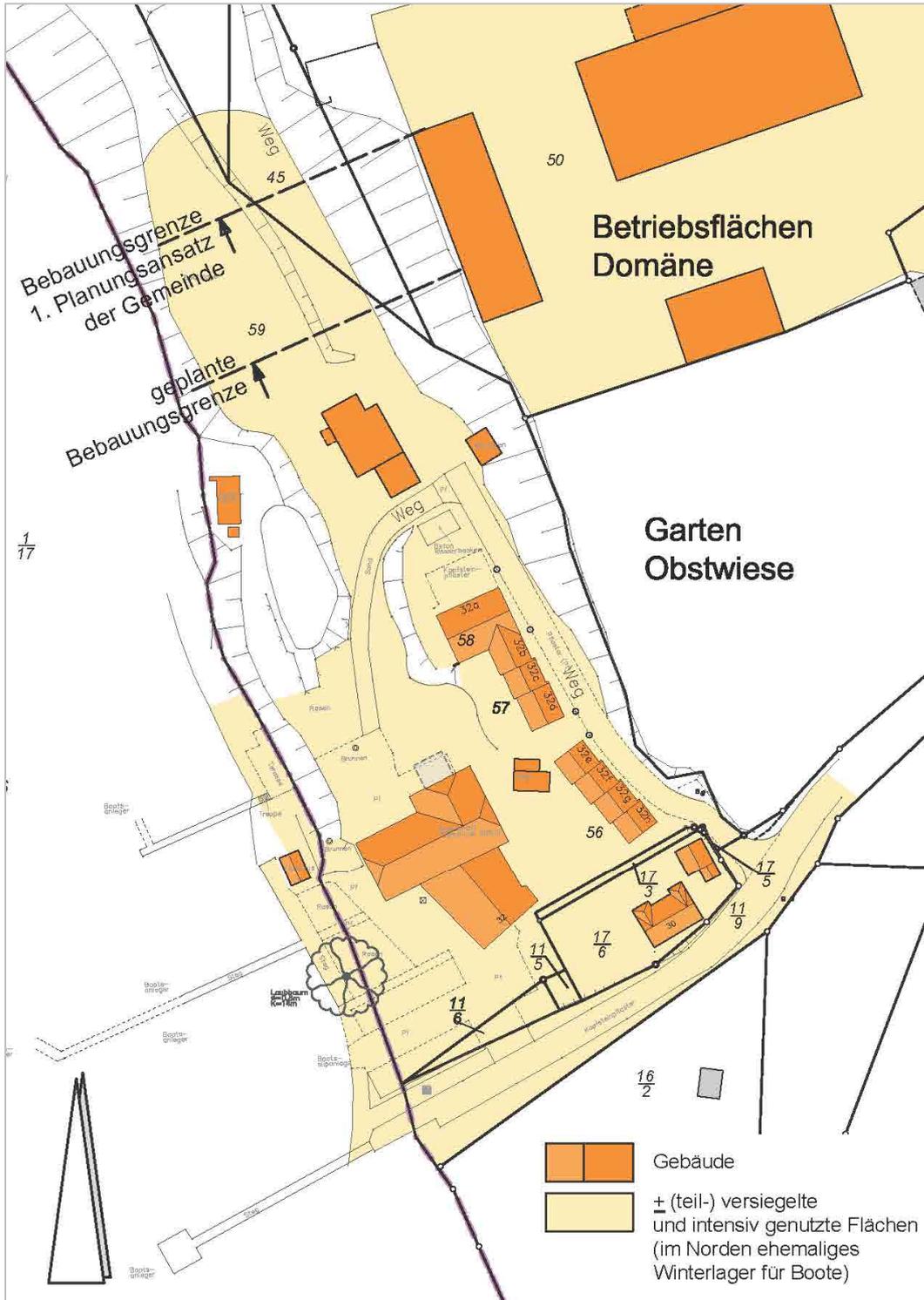
## 2 Städtebauliche Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich wird derzeit im Süden vom Hotel und Restaurant „Römmitzer Mühle“ eingenommen. Östlich des Hotels / Restaurants befinden sich ein Wohngebäude und 7 Ferienwohnungen. Nördlich der „Römmitzer Mühle“ stehen ein Werkstattgebäude, das auch als Maschinenhalle genutzt wird, und ein Ferienhaus. Nördlich angrenzend befinden sich Wiesen und Wald und ein weiteres einzelnes Ferienhaus. Die Wiese-/Rasenflächen am Werkstattgebäude wurden jahrelang als Winterlager für Sportboote genutzt.

Die Ferienwohnungen, das Hotel und das Werkstattgebäude werden durch eine private Zuwegung entlang der östlichen Grenze erschlossen. Das Gelände fällt terrassenartig zum Großen Ratzeburger See hin ab, wobei der See einen Wasserstand von etwa 3,30 m ü NHN aufweist. Die Geländehöhen liegen südöstlich des Plangeltungsbereiches entlang der Dorfstraße bei etwa 4 m bis 12 m ü NHN. Die bebaute Fläche wird im Osten von einem Hang begrenzt. Der ehemalige Stall der benachbarten Domäne ist oberhalb des Hanges gelegen und markiert die westliche Grenze der Domänenbebauung.

Aus ortsplanerischer Sicht wird der westliche Teil der Ortslage Römmitz durch die großformatigen Gebäude der Domäne und durch das Hotel/Restaurant und die Ferien-/Wohnhausbebauung geprägt. Auffällig ist die unterschiedliche Höhenlage der touristischen Bebauung im Westen und der Domäne. Der Höhenunterschied beträgt ca. 9,0 m, die Trennung der beiden Ebenen wird unterstützt durch die gehölzbestandene, steile Böschung im Osten des Plangebietes. Aus der Vogelperspektive wäre es ohne weiteres möglich, die nördliche Bebauung der Domäne gen Westen fortzuführen. Unter Beachtung der vorgenannten unterschiedlichen Ebenen und des trennenden Gehölzhanges sollte eine Erweiterung der Baufläche auf dem Hotelgrundstück behutsam erfolgen und dieses möglichst auf schon bebauten bzw. intensiv genutzten Flächen. Dieser Ansatz wurde von Vertretern der Landesplanung und auch des Kreises von Anfang an verfolgt, obwohl aus Sicht des Grundstückseigentümers und der Gemeinde eine Bebauung bis etwa zur Nordgrenze der Domänenbebauung ebenfalls denkbar ist. Nach vielen Treffen vor Ort und Gesprächen in den Verwaltungen wurde eine nördliche Bebauungsgrenze festgelegt, die sich möglichst nah an der vorhandenen Bebauung (Werkstattgebäude) orientiert und sich ca. im ersten Drittel der östlich gelegenen Domänenscheune befindet.

Zusammenfassend wurde die nördliche Grenze für die Neubebauung auch unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Ortsstruktur festgelegt.



**Abb. 6: Festlegung Bebauungsgrenze**

**2.1 Biotopausstattung**

Die Wiesen/Rasen nördlich der „Römmitzer Mühle“ wurden als Winterlager für Boote genutzt. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet von Wald eingenommen. Des Weiteren sind die Hänge z.T. quellig und überwiegend mit Gehölzen bewachsen. Der vorhandene Teich ist gesetzlich geschützt.

Die Flächen an und zwischen den Gebäuden sind außerhalb der Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen überwiegend als Rasen angelegt. Weitere Angaben zur Biotopausstattung befinden sich im Umweltbericht und in der Anlage 1.

## **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die Dorfstraße (Kreisstraße 65) gesichert

Die Fahrbahnbreiten der Dorfstraße variieren zwischen 4,50 m und 5,50 m. Die Dorfstraße endet unmittelbar an einem Bootsanleger am Großen Ratzeburger See und wird u.a. als Zubringer für die Anlegestelle der Ratzeburger Seenschifffahrt genutzt.

Die Ferienwohnungen und das Hotel werden durch eine private Zuwegung im Osten des Plangebietes erschlossen.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch folgende Ver- und Entsorgungsträger:

- Träger der zentralen Wasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen. Die Leitungen befinden sich in der Dorfstraße.
- Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie das Oberflächenwasser wird derzeit gärtnerisch genutzt oder in den See/den Teich abgeleitet. Träger der Aufgabe der Beseitigung des Niederschlagswassers als Teilaufgabe der Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Römznitz.
- Die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber E.ON-Hanse.
- Die Müllbeseitigung obliegt der AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

## **3 Begründung des Standortes**

Der Standort wurde von der Gemeinde nach folgenden Kriterien ausgewählt:

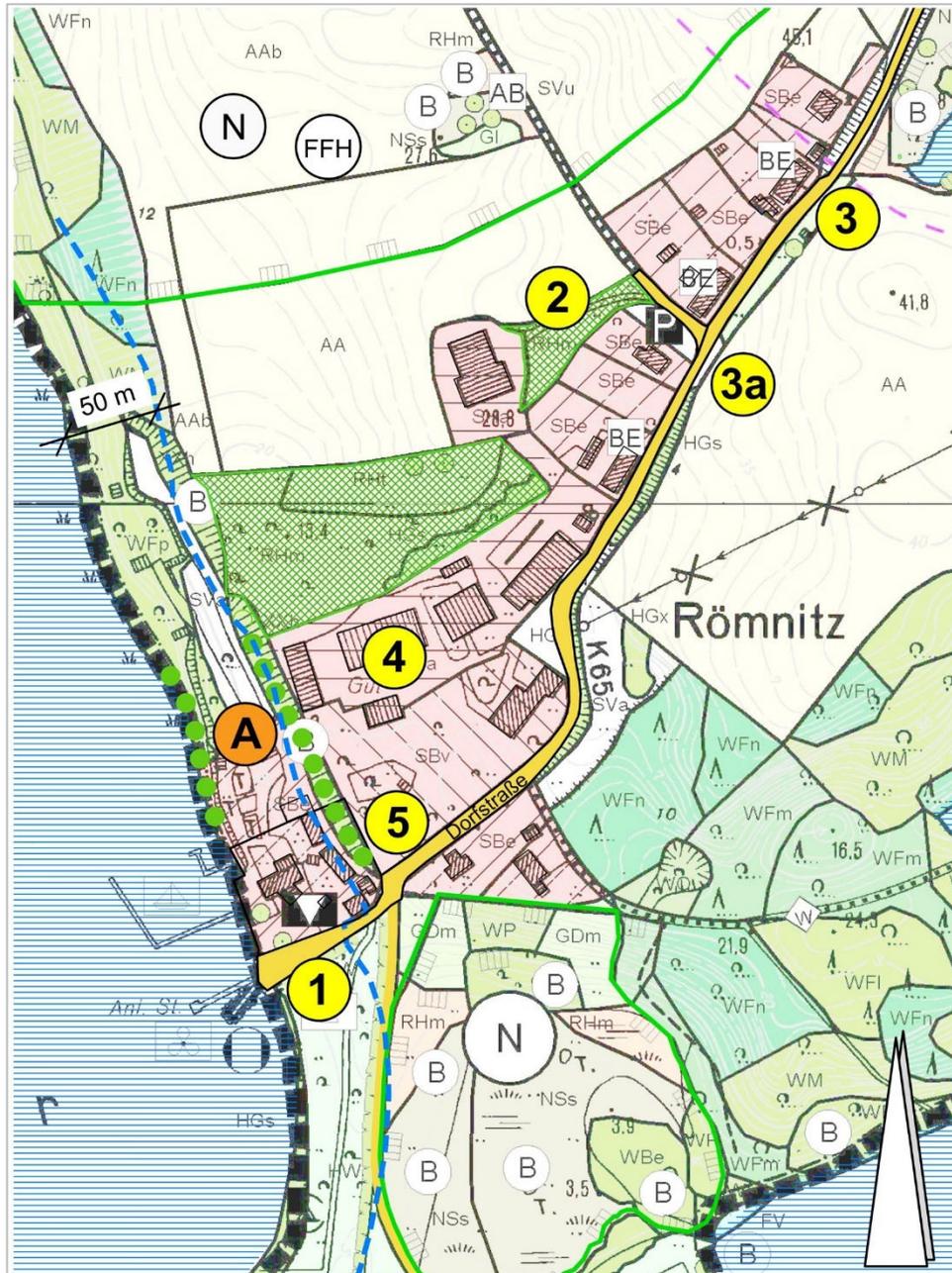
- Die touristische Attraktivität in Römznitz soll gestärkt werden. Diese Absicht ist schon durch die F-Plan-Darstellung aus dem Jahre 1968 dokumentiert und wird nunmehr mit den Beschlüssen zur 3. Änderung des F-Planes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 noch einmal untermauert.
- Neben den südlich gelegenen Campingplätzen und dem touristischen Standort Kalkhütte ist die Römznitzer Mühle mit dem Sportboothafen und der direkten Lage am See eines der bekanntesten Ausflugsziele am Ratzeburger See. Dieses reicht aber nicht aus, um die investitions- und lohnintensive Nutzung dauerhaft zu sichern, wie die Vergangenheit gezeigt hat. Somit ist eine Nutzungserweiterung der schon vorhandenen Ferienhausnutzung geplant, die die Attraktivität des Standortes stärkt und für eine bessere Auslastung des Restaurants und ggf. auch des Hotels sowie der schon vorhandenen Ferienhäuser und auch der Campingplätze sorgt.



- Die Ferienhäuser sollen sich an eine schon vorhandene Bebauung anlehnen. Dieses Ziel ist auch im LEP 2010, Kapitel 3.7.3 Ziffer 4 vorgegeben und wird mit der Planung eingehalten. Aufgrund der vorgegebenen Topografie und der Lage der geschützten Biotope (u.a. Teich) ist eine uferparallele Erweiterung nach Norden nicht zu vermeiden. Wegen der nur ca. 13,0 m über die vorhandene Halle hinausgehenden, geplanten Bebauung kann hier jedoch nicht von einer „bandartigen Entwicklung“ gesprochen werden, die gemäß LEP vermieden werden muss.
- Die Erschließung soll weitgehend gesichert sein.
- Eine attraktive Lage am See soll beibehalten werden.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so gering wie möglich sein.
- Die Ferienhäuser sollen sich in eine vorhandene Nutzungsstruktur möglichst konfliktfrei integrieren (Erweiterung vorhandener Ferienhaus-Nutzung, verwaltungs- und nutzungstechnische Einheit mit Hotel/Restaurant).

Alle genannten Faktoren/Ziele sind am geplanten Standort zu realisieren. Auch das Konfliktpotenzial zum Naturschutz ist mit der Nutzung schon vorbelasteter Flächen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und mit den Festsetzungen zum Arten-, Biotop- und Grundwasserschutz aus Sicht der Gemeinde auf ein vertretbares Maß reduziert worden.

Um den ausgewählten Standort auch im Verhältnis zu anderen Standorten in/an der Ortslage Römnitz zu begründen, werden im Folgenden zusätzliche Standorte diskutiert (Alternativenprüfung):



Plangrundlage: Ausschnitt Landschaftsplan Gemeinde Römmitz Januar 2002

**Bestand**



**Abb. 7: Standortvergleich**



- **Standort 1 südlich des Plangebietes/der Dorfstraße auf dem vorhandenen Campingplatz**

Dieser Standort ist auch schon intensiv genutzt, befindet sich aber schon außerhalb der bebauten Ortslage. Er ist durch seine Lage am Seeufer ebenfalls attraktiv und könnte auch funktions- und verwaltungstechnisch integriert werden. Eine Attraktivitätssteigerung des touristischen Standortes Römnitz ist ebenfalls gegeben. Die Erschließung ist gesichert.

Bezüglich des Konfliktpotenzials zum Wald-, Arten- und Biotopschutz sowie zum Grundwasserschutz weist der Standort Vorteile auf, da wahrscheinlich keine Waldumwandlung erfolgen muss und es keine Quelhänge gibt. Er befindet sich aber direkt neben einem Naturschutzgebiet.

Der Flächennutzungsplan sieht hier eine Campingplatz-Nutzung vor, während er am ausgewählten Standort ein Wochenendhausgebiet darstellt.

Aufgrund der eindeutigen Lage im Außenbereich würde eine Ferienhausbebauung auf dem Campingplatz zu größeren planungsrechtlichen Konflikten als am vorgesehenen Standort führen.

Außerdem würde mit einer Bebauung südlich der Kreisstraße eine deutliche Zäsur vorhandener Nutzungen übersprungen, die aus ortplanerischer Sicht vermieden werden sollte.

- **Standorte 2 und 3/3a in zweiter Reihe nordwestlich der Wohnhäuser entlang der Dorfstraße und östlich der Dorfstraße auf der vorhandenen Ackerfläche gegenüber der vorhandenen Bebauung**

Die Standorte befinden sich ebenfalls im Außenbereich und schließen sich an keine vorhandene touristische Nutzung an.

Die Erschließung der Standorte 3/3a ist über die Kreisstraße gesichert, der Standort 2 müsste über eine Stichstraße erschlossen werden. Die Trasse wird derzeit als Feldweg genutzt.

Aus Sicht des Arten -und Biotopschutzes weisen die Standorte gegenüber dem ausgewählten Standort und dem Standort 1 aufgrund der vorhandenen Ackernutzung Vorteile auf. Eine Eingrünung/Einbindung in die Landschaft ist möglich.

Die Gemeinde hält die Standorte 2 und 3/3a nicht für geeignet, da sie sich im Außenbereich befinden und keine direkten Anbindungen an vorhandene touristische Nutzungen bestehen.

- **Betriebsfläche der Domäne (Standort 4)**

Die mit diversen Gebäuden bestandene und großflächig versiegelte Betriebsfläche würde sich für eine (teilweise) Umnutzung in ein Ferienhausgebiet grundsätzlich eignen. Die Erschließung ist gesichert. Eine Ferienhaussnutzung könnte nur auf einer Teilfläche erfolgen, um eine übermäßige touristische Nutzung im Ort Römnitz zu vermeiden. Eine direkte Anbindung an die vorhandenen Nutzungen im Plangelungsbereich wäre nur über den westlichen Hang möglich.

Die Domäne wird jedoch noch landwirtschaftliche genutzt. Es sind keine Bestrebungen des Eigentümers bekannt, den Betrieb an dieser Stelle aufzugeben, so dass die Gemeinde diesen Standort auch deshalb nicht weiter verfolgt.

#### - **Standort 5 östlich des Hanges und nördlich der Kreisstraße**

Dieser Standort befindet sich im Gartenbereich des ehemaligen Wohnhauses der Domäne. Er ist über die Kreisstraße gut erschlossen, die Anbindung an die touristischen Nutzungen im Plangeltungsbereich kann als mittelmäßig bewertet werden.

Unter dem Gesichtspunkt einer Erhaltung der historischen Ortsstruktur hat die Domäne einen prägenden Einfluss. Die ehemaligen Arbeiterhäuser an der Dorfstraße und die Domäne dominieren auch heute noch das Ortsbild. Erst am Ende des Dorfes nimmt der Besucher die touristischen Nutzungen wahr.

Der Garten des Domänen-Wohnhauses sollte aus Sicht der Gemeinde möglichst erhalten werden. Eine Bebauung würde die historisch gewachsene Nutzungstrennung, die durch den von Gehölzen bewachsenen Hang markiert wird, zwischen Domäne und Römmitzer Mühle zerstören.

#### **bisherige Bewertung des ausgewählten Standortes durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises**

Aus der fachlichen Sicht des behördlichen Naturschutzes ist der Standort trotz Anlehnung an eine schon vorhandene touristische Bebauung für die geplante Ferienhausbebauung nicht geeignet. Begründet wird dieses in erster Linie mit möglichen Auswirkungen auf den quelligen Untergrund, die zu Veränderungen im Wasserhaushalt der geschützten Quellhänge führen könnten (siehe hierzu aber das Kapitel 11.3.1 Schutzgut „Grundwasser“ der Begründung). Zusätzlich wird die geplante Bebauung aus Sicht der Vertreter des Naturschutzes zu nicht vertretbaren Eingriffen in das Landschaftsbild führen, da die an die vorhandene Bebauung angrenzende Grünkulisse teilweise verändert und die Einzellage der Römmitzer Mühle aufgelöst wird. Des Weiteren sprechen planungsrechtliche Aspekte, wie z.B. die Lage im Gewässerschutzstreifen, die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes gegen die Erweiterung der touristischen Bebauung nach Norden.

#### **bisherige Bewertung des Standortes von einigen Bürgerinnen und Bürgern aus dem Ort Römmitz, aus der Region und von Vertretern der Naturschutzverbände**

Im Rahmen der vorhergehenden Beteiligungsschritte wurde der von der Gemeinde ausgewählte Standort heftig kritisiert. Neben den o.g. Eingriffen in den Wasserhaushalt und in das Landschaftsbild werden negative Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, auf das soziale Gefüge des Ortes etc. befürchtet. Der zusätzliche Kfz-Verkehr würde zu unzumutbaren Lärmbelastungen in den Wohnhäusern entlang der Dorfstraße führen. Außerdem würden übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben nicht beachtet.



## **Zusammenfassende Bewertung der Standorte aus Sicht der Gemeinde**

Die Gemeinde erkennt sehr wohl den Konflikt zwischen den Zielen des Natur- und Umweltschutzes, den Interessen der Anlieger und dem Ziel, am ausgewählten Standort die touristische Nutzung zu stärken und dauerhaft zu sichern.

Mit einer Bebauung an den Alternativstandorten würde der Standort Römznitzer Mühle verlassen und ggf. eine umfangreichere touristische Entwicklung initiiert, die von der Römznitzer Bevölkerung derzeit nicht gewollt ist.

Die Gemeinde verfolgt auch weiterhin den Ansatz, eine angemessene Erweiterung des Ferienhausangebotes an der Römznitzer Mühle zuzulassen, die die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit der Kombination Hotel-Restaurant-Ferienhäuser verbessert. Ziel war und ist es, das Konfliktpotential auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Hierfür wurden intensive und langwierige Diskussionen mit Landes- und Kreisbehörden geführt und die vorgebrachten Einwendungen der Öffentlichkeit, der Naturschutzverbände und vieler Behörden soweit wie möglich berücksichtigt.

Mit der Rücknahme der Bebauung und auch des SO-Gebietes auf die im Plan festgesetzte Grenze, den differenzierten Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz, zur Lage, Ausdehnung und Gestaltung der Gebäude, zum Grundwasserschutz etc. ist aus Sicht der Gemeinde ein ausreichend enger Rahmen gesteckt worden, der eine gerechte Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen widerspiegelt.

## **4 Planungserfordernis und Ziel**

Nachdem die Römznitzer Mühle über mehrere Jahre nicht wirtschaftlich zu führen war, hat sich vor etwa 10 Jahren ein neuer Investor entschlossen, notwendige Investitionen vorzunehmen, um die Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Er trat an die Gemeinde mit dem Wunsch heran, mindestens 20 Ferienwohnungen auf dem Grundstück errichten zu wollen. Die Gemeinde sah und sieht hierin die Chance, das seit Jahrzehnten verfolgte Ziel, die Römznitzer Mühle als Standort für den Tourismus zu stärken, zu fördern. Um die Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, wurden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanung gefasst.

Seit den ersten Umbaumaßnahmen 1957 hat sich die „Römznitzer Mühle“ immer weiter in Richtung Gastwirtschaft und Beherbergung verändert. Die einmalige Lage am Ratzeburger See hat zudem einen Standpunkt für den Wassersport nach sich gezogen. Nach der Wiedervereinigung haben bereits mehrere Investoren versucht, die „Römznitzer Mühle“ gewinnbringend zu führen. Sie sind teilweise gescheitert. Entscheidend für den Umsatzrückgang im Tourismusbereich war, dass das Angebot des Standortes Römznitz nicht mehr zeitgemäß war und nicht mehr den Ansprüchen der potentiellen Zielgruppen entsprach. Durch die dezentrale All-in-one-Anlage des Objektes muss die Ferienanlage „Römznitzer Mühle“ durch das Konzept und das Angebot so herausragend sein, dass es von den Urlaubern gezielt ausgewählt und angefahren wird.

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Römnitz soll es ermöglichen, durch den zusätzlichen Bau von Ferienhäusern mit insgesamt 19 Ferienwohnungen die Potenziale für den Tourismus auszuschöpfen. Die bauliche Entwicklung wird im Vergleich zur ursprünglichen Planung auf den Nahbereich des Werkstattgebäudes reduziert. Auch der ehemals geplante Wendebereich mit Stellplätzen ist entfallen, die Stellplätze sind nach Süden verlagert worden.

Dabei soll unter Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft die Fläche des Geltungsbereiches nur etwa zur Hälfte bebaut werden. Die Bebauung wurde gegenüber den ersten Planungsansätzen wesentlich zurückgenommen und komprimiert, so dass die Wald- und Biotopflächen baulich nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2010 von der Gemeindevertretung gefasst.

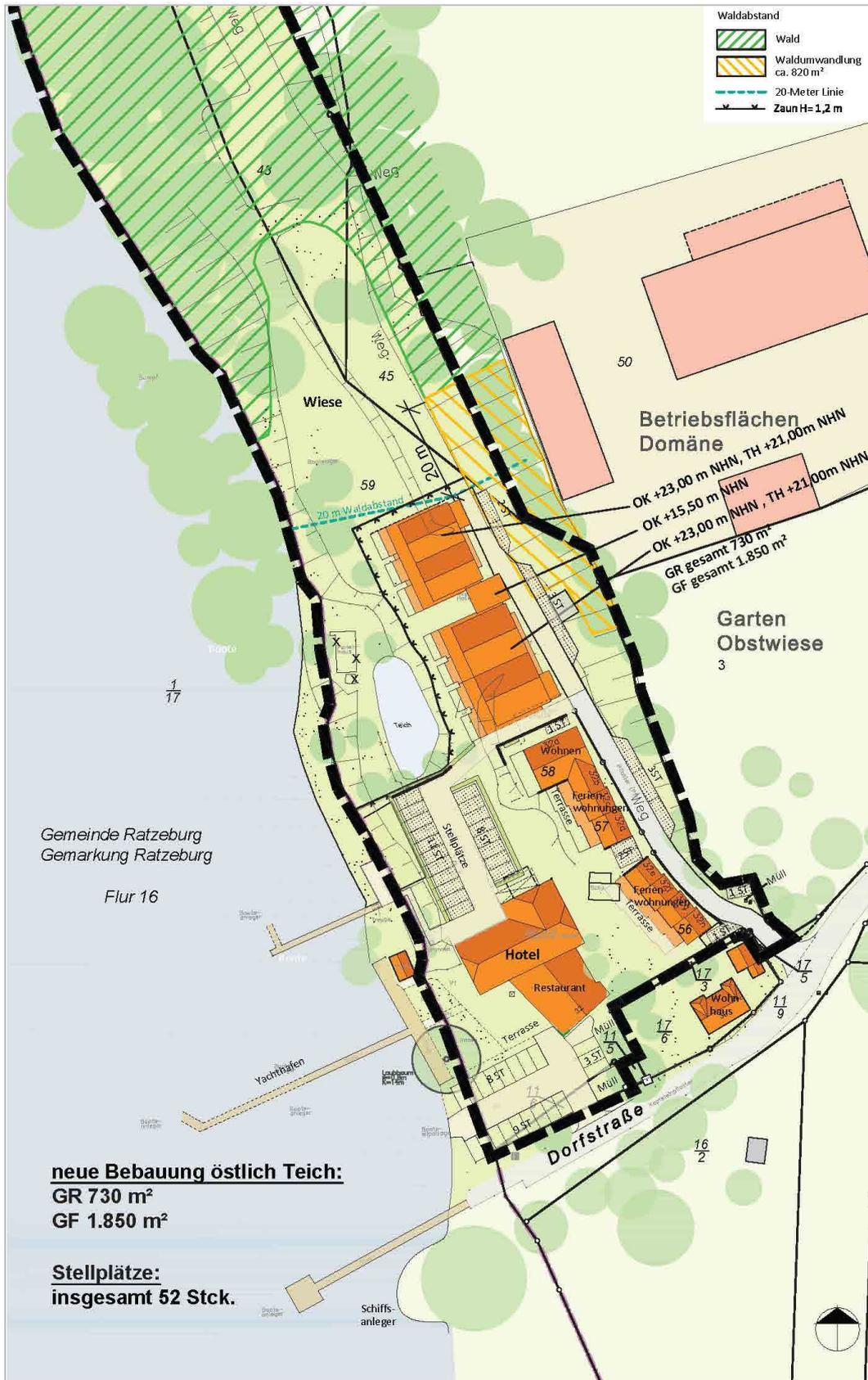


Abb. 8: Bebauungskonzept

## 5 Begründung zu den Planinhalten

### 5.1 Bebauung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt östlich an bestehende Hofanlagen und Gebäude der Domäne an und befindet sich am östlichen Ufer des Großen Ratzeburger Sees. Es soll vorwiegend der Unterbringung und Versorgung von Touristen dienen.

Für den Osten des Baugebietes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ nach § 10 Abs. 4 BauNVO geplant. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich im Süden das vorhandene Hotel und Restaurant „Römmitzer Mühle“, wodurch sich für den südwestlichen Teil des Baugebietes die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO anbietet.

Das Sondergebiet „Ferienhäuser“ wird in zwei Teilgebiete unterteilt, um den geplanten Ferienhäusern und den bestehenden Ferienwohnungen auf jeweils gesonderten Grundstücken gerecht zu werden.

Im Teilgebiet 2 des Sondergebietes „Ferienhäuser“ gibt es heute bereits eine Dauerwohnung, die zukünftig nur Bestandsschutz haben wird. Zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Betriebsführung ist dort zusätzlich eine neue und im SO-Gebiet „Hotel, Restaurant“ eine schon vorhandene Betriebswohnung zulässig.

Die Ferienwohnungen dienen ausschließlich der Erholung für einen wechselnden Personenkreis, um die touristische Nutzung dauerhaft zu sichern und Dauerwohnen zu verhindern. Zusätzlich zur textlichen Festsetzung wird hierüber zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Zusätzlich zu den Hauptnutzungen Ferienhäuser, Hotel, Restaurant sind in den SO-Gebieten auch Nebenanlagen zulässig, die der Hauptnutzung dienen. Hierzu gehören Wege, Außentreppen, Stellflächen für Müllcontainer etc., gärtnerisch gestaltete Flächen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Direkt am Gebäude angeordnete Terrassen sind als Teil der Hauptnutzung anzusehen.

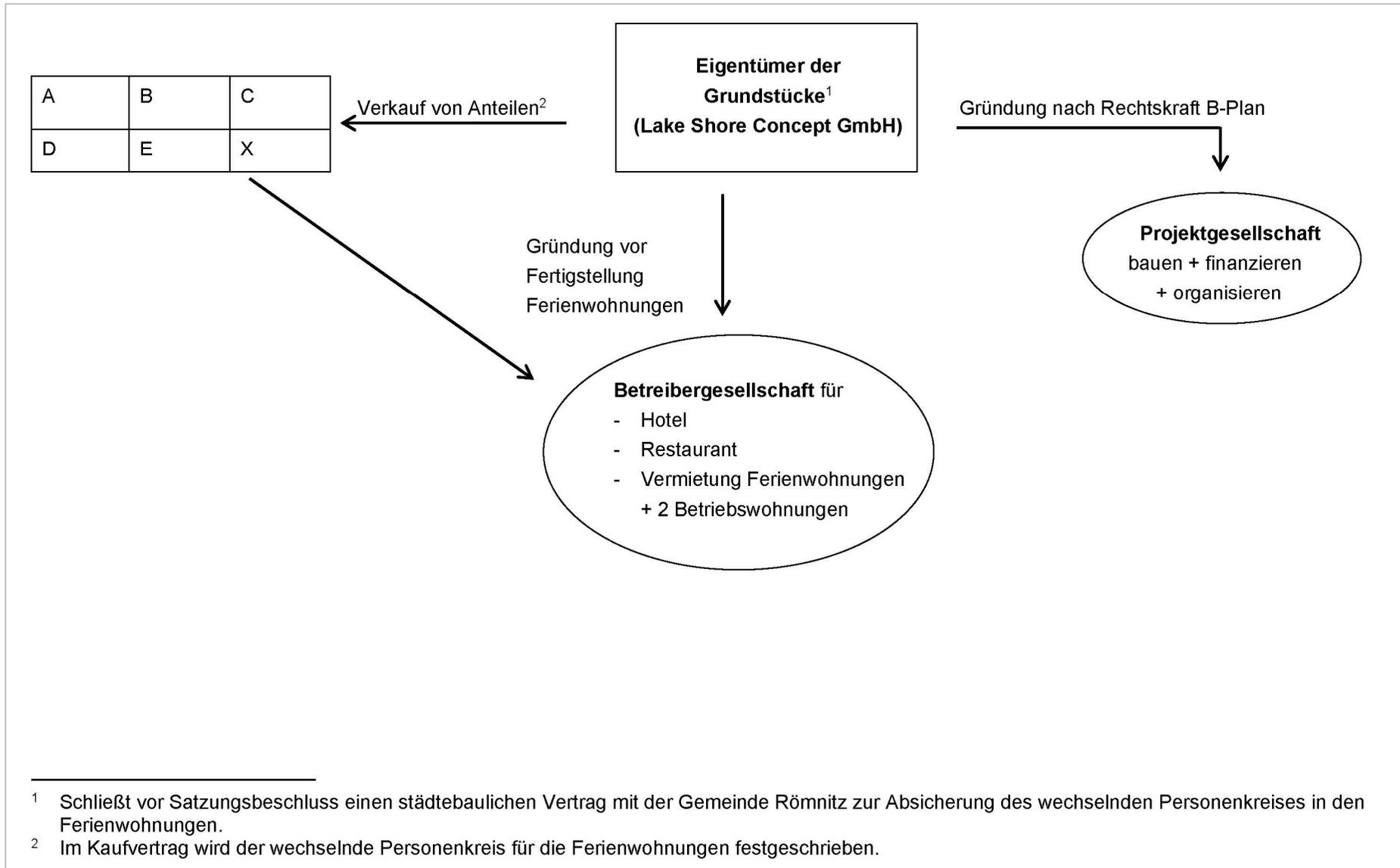
#### **Nutzungs- und Betreiberkonzept**

Die Eigentümer der Grundstücke des Sondergebietes und der angrenzenden Grün- und Waldflächen gründen nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Projektgesellschaft, die für die Finanzierung und die bauliche Realisierung der neuen Ferienwohnungen und sonstiger baulicher Tätigkeiten in den Sondergebieten zuständig ist.

Vor dem Abschluss der Bauarbeiten wird von den o. g. Eigentümern eine Betreibergesellschaft gegründet, die mindestens die Vermietung und den Betrieb der vorhandenen und geplanten Ferienwohnungen organisiert, wahrscheinlich werden auch das Hotel, das Restaurant und die Betriebswohnungen mit eingebracht. Angestrebt wird **eine** Organisationseinheit, um den Betrieb des Standortes zu optimieren.



Der in § 10 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung festgeschriebene „wechselnde Personenkreis“ für die Nutzung der Ferienhäuser / -wohnungen wird auf der Bebauungsplan-Ebene formal durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den heutigen Eigentümern der Grundstücke gesichert. Hierin wird auch festgelegt, dass die Vermietung an einen wechselnden Personenkreis auch von zukünftigen Eigentümern gewährleistet werden muss. Diese Verpflichtung einschließlich einer Rechtsnachfolgeregelung wird in den jeweiligen Kaufvertrag übernommen, so dass dauerhaft nur eine Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist.



**Abb. 9: Nutzungs- und Betreiberkonzept**



### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Grundflächen wurden unter Berücksichtigung des neuen Bebauungskonzeptes für die Ferienhäuser und der bestehenden Gebäude festgesetzt, wobei der zulässige Rahmen eine geringe Erweiterung der Bestandsbauten ermöglicht.

Im Teilgebiet 1 sind maximal 19 Ferienwohnungen möglich. Auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind für die Geschossflächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit wird sichergestellt, dass auch die Geschossflächen von Staffelgeschossen in die maximal zulässige Bruttogeschossfläche eingehen.

Die maximal zulässige Geschossfläche im Teilgebiet 1 beträgt brutto 1.850 m<sup>2</sup>. Für Treppenhäuser, außenliegende Erschließungsgänge, Technik- und Fahrradräume etc., Wände usw. werden ca. 30 % in Ansatz gebracht, so dass eine Nettowohnfläche von ca. 1.295 m<sup>2</sup> entstehen kann. Dieses entspricht bei 19 Wohnungen ca. 68 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche pro Wohnung.

Die Nutzung im Teilgebiet 1 SO-Gebiet „Ferienhäuser“ erfordert durch Stellplätze, Zufahrten etc. einen erhöhten Bedarf an versiegelten Flächen. Die zulässige Grundfläche von 1.850 m<sup>2</sup> darf durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und untergeordneten Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, um die notwendigen Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die Nutzungen Hotel, Restaurant und bestehende Ferienwohnungen (SO Hotel/ Restaurant und SO Ferienhäuser Teilgebiet 2) erfordern ebenfalls einen erhöhten Bedarf an versiegelten Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Terrassen etc. Deshalb darf auch hier die jeweilige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ 0,9 bzw. 0,95 überschritten werden.

Die Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze lt. § 19 Abs. 4 BauNVO ist erforderlich, da der geschützte Teich und die von den Behörden vorgegebene nördliche Bebauungsgrenze die Anordnung der Stellplätze in den SO-Gebieten erfordert. Aus Sicht der Gemeinde wäre eine Anordnung von Stellplätzen in der Wiese nördlich des Teilgebietes 1, wie es schon einmal vorgesehen war, wesentlich sinnvoller.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die im § 17 Abs. 1 BauNVO für Ferienhausgebiete vorgegebene GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Deshalb ist die Nutzungstrennungslinie (Knotenlinie) zwischen dem Teilgebiet 1 und den südlich angrenzenden Nutzungen in den Parkplatz, der auch von den Mietern des Teilgebietes 1 genutzt wird, hineingezogen worden. Sollten eigentumsrechtliche Grundstücksteilungen vorgenommen werden, ist auf die Einhaltung der Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO zu achten.

Um eine vollständige Versiegelung der neuen Stellplätze und Zufahrten zu vermeiden, wird für die Sondergebiete festgesetzt, dass alle neu zu schaffenden

Oberflächenbefestigungen außerhalb von Gebäuden, der privaten Verkehrsfläche, der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und der Stellplatzzufahrten ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des Hotels und des im Nordosten der Bebauung bestehenden Wohnhauses, die vom See herschauend das Ortsbild prägen, sind die maximalen Gebäudehöhen im Teilgebiet 1 auf ein unteres notwendiges Maß festgesetzt worden.

Die Höhe des neu geplanten Gebäudes im TG1 ergibt sich aus dem vorhandenen Gelände (ca. +11,30 m üNHN) und der geplanten Gebäudehöhe (Sockel, zwei Vollgeschosse à 3,00 m, ein Staffelgeschoss à 3,00 m sowie das geneigte Dach ca. 2,00 m = 11,70 m → 23,00 m).

Um eine übermäßige Höhe der Geschosse im TG1 zu verhindern, werden zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe die jeweilige maximal zulässige Traufhöhe und die Dachneigungen festgesetzt.

Es ergeben sich durch die vorhandene Topografie 2 Ebenen: Hotel/Restaurant als tiefere Ebene und darüber die vorhandene Ferien- und Wohnhauszeile mit den nördlich angrenzenden geplanten Ferienhäusern.

Die vorhandene Höhenstaffelung wird nach Norden fortgeführt. Für das Hotel wird eine maximale Gebäudehöhe von +17,50 m NHN, für die vorhandenen Ferienhäuser +20,00 m NHN festgesetzt. Die nördlich angrenzenden geplanten Gebäude dürfen maximal +23,00 m NHN erreichen. Die unterschiedlichen Höhen resultieren hauptsächlich aus der vorhandenen Topografie und den zulässigen Geschossigkeiten (I bzw. II-geschossig).

Die maximal zulässigen Höhen im Bestand wurden gegenüber den tatsächlich vorhandenen Höhen etwas heraufgesetzt, um baulichen Veränderungen für Wärmedämmungen, Dachstuhlveränderungen bei Umbauten, höhere Raumhöhen bei Neubauten, Aufbau von Solaranlagen etc. ausreichend Raum zu geben.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind eng bemessen, um das vorhandene Ortsbild zu wahren, den Bestand zu sichern und die Neubauten sorgsam zu integrieren.

Im Sondergebiet „Ferienhäuser“ sind im Teilgebiet 2 im Hinblick auf die bestehende Bebauung Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für den vorhandenen südlichen Anbau an das Hotel- / Restaurantgebäude wird aufgrund der Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes der LBO eine Eingeschossigkeit und eine maximale Gebäudehöhe von +10,00 m ü NHN (ca. 5,0 m Gebäudehöhe) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Diese gilt auch für die Baugrenze in diesem Bereich. Hierdurch wird der Bestand planungsrechtlich dauerhaft gesichert.



Eine Unterschreitung des Mindestabstandes von der Grundstücksgrenze wird auch im SO Ferienhäuser, Teilgebiet 2 ermöglicht, auch hier wird der Gebäudebestand planungsrechtlich berücksichtigt.

#### **5.1.4 Baugestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 der LBO S-H festgesetzt.

Die Dachlandschaft ist bestimmend für den Eindruck der Ortsrandbebauung. In allen Baugebieten sind in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen zu versehen. Die Festsetzung von roten, braunen und schwarzen Farbtönen für Dachflächen ist getroffen worden, um an die bereits vorhandene Dachlandschaft an der Dorfstraße anzuknüpfen. Auch mit dem Ausschluss von nicht glasierten Dachziegeln und anderen glänzenden Materialien soll eine Angleichung an das vorhandene Ortsbild geschaffen werden.

Die Festsetzungen der Firstrichtungen unterstützt den Anspruch der Gemeinde, die Gestaltung der neuen Gebäude entsprechend der anliegenden Visualisierung umzusetzen.

Die Außenwände der Hauptbaukörper (ausgenommen Wintergarten/Loggien) sind ausschließlich in Ziegelmauerwerk in roten Farbtönen zulässig, um die charakteristische Eigenart der vorhandenen Gebäude weiterzuführen.

Ausnahmsweise können bei Fassaden und Dächern andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist. Damit wird gewährleistet, dass Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien an Fassaden und Dächern angebracht werden können.

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Zaun wurden zurückhaltende Farben ausgewählt, um das Landschafts-/Ortsbild zu schonen.

Im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, werden u.a. die baugestalterischen Vorgaben und die Ergebnisse der Visualisierung aufgenommen.

#### **5.2 Ergebnisse Umweltprüfung**

Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung, die im Umweltbericht (Kapitel 11) dokumentiert ist.

##### **Schutzgut Mensch**

Die vorhandene Wohn- und Erholungsnutzung wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Insbesondere die zusätzlichen Lärmbelastungen durch die Kfz der neuen Gäste sind für die vorhandenen Nutzungen zumutbar und im Rahmen der geltenden Vorschriften hinzunehmen.

An der Südfassade der geplanten Ferienhäuser, an der die geplante Zufahrt zur Stellplatzanlage nördlich des Hotels vorbeigeführt, werden die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 bzw. 46 dB(A) nachts nicht eingehalten. Hier sind

schutzwürdige Räume durch festverglaste Fenster etc. zu schützen. Im Teil B - Text -, Ziffer 7, sind entsprechende Festsetzungen enthalten.

### **Waldabstand**

Mit der Einhaltung des 20 m-Waldabstandes ist eine Waldumwandlung von 820 m<sup>2</sup> erforderlich, bei der nur größere Bäume aus dem Bestand entnommen werden. Die Strauchschicht bleibt erhalten, um die Böschungen zu sichern.

Es wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 : 3 vorgenommen (2.460 m<sup>2</sup>).

### **Schutzgut Pflanzen**

Durch die Planung werden geschützte Biotope nicht erheblich beeinträchtigt. Die Versiegelung von Vegetationsflächen wird außerhalb des Bebauungsplanes auf einer Ausgleichsfläche kompensiert. Zusätzlich werden im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt.

### **Schutzgut Tiere**

Der im Ratzeburger See vorkommende Fischotter ist durch die Planung nicht betroffen. Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz könnten auftreten bei Fledermäusen, Haselmäusen, Amphibien und einigen Vogelarten. Zur Minimierung und zum Ausgleich sind unter der Ziffer C der Hinweise unterhalb der textlichen Festsetzungen Maßnahmen aufgeführt, die bei der Realisierung des Vorhabens ausgeführt werden müssen.

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird die biologische Vielfalt im und am Geltungsbereich nicht erheblich beeinträchtigt.

### **Schutzgüter Boden/Wasser**

Das quellige Grundwasserregime wird nicht erheblich verändert. Für Gebäudegründungen im Teilgebiet 1 ist eine Tiefgründung mit Pfählen herzustellen, die textlich festgesetzt ist (siehe Baugrundvoruntersuchung und Hydrogeologisches Gutachten).

Zusätzliche (Teil-)Versiegelungen durch Gebäude etc. werden außerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschaftsbild verändern. Durch enge Baufenster und am Bestand orientierte Höhenfestsetzungen und baugestalterische Festsetzungen wird ein neues Ortsbild/Landschaftsbild entstehen, das landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kompensiert, wenn es landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Auch Siedlungen sind Teil der Landschaft.

Es wird ein neues Landschafts- / Ortsbild geschaffen, das für den unbefangenen Betrachter als zumutbar zu bewerten ist. Dabei ist auch zu beachten, dass die



Ansicht nur von Westen, also vom Ratzeburger See bzw. vom weit entfernten gegenüberliegenden Ufer, betrachtet werden kann und die südlich gelegenen Campingplätze teilweise eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Diese Vorbelastung wird durch die geplante Bebauung nicht verstärkt.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Waldersatz und Artenschutz**

Für Eingriffe in Boden und Biotope mit besonderer Bedeutung (inkl. Waldumwandlung) und für die Waldumwandlung sind ca. 2.460 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung und ca. 4.563 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen erforderlich.

Ausgleichsflächen im Bereich der Gemeinde Römnitz und deren Umfeld sind derzeit nicht verfügbar. Daher muss auf Flächen in weiterer Entfernung in Niendorf bei Berkenthin und in der Gemeinde Duvensee zurückgegriffen werden.

Für den Tierartenschutz sind umfangreiche Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung formuliert worden.

Die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer der Sondergebiete und der Gemeinde abgeschlossen wird, geregelt.

### **Abweichung vom Landschaftsplan**

Mit der Reduzierung der nördlichen Grenze des SO-Gebietes auf den Bereich der vorhandenen Halle wird die im Landschaftsplan dargestellte Grenze des Siedlungsgebietes nur gering überschritten. Dieses ist erforderlich, um das von der Gemeinde gesteckte Ziel, max. 19 zusätzliche Ferienwohnungen zu ermöglichen, in einer verträglichen Art und Weise umsetzen zu können.

Hervorzuheben ist, dass mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes die Winterlagerung von Booten dauerhaft ausgeschlossen wird, da diese Nutzung nicht festgesetzt wird. Außerdem entfällt ein Ferienhaus im Quellbereich.

## **6 Denkmalschutz**

Die älteren Gebäude der östlich gelegenen Domäne sind nach Aussagen der Kreisverwaltung / Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz in ihrer Gesamtheit als Kulturdenkmal einzustufen. Eine Eintragung in die Liste geschützter Denkmale ist jedoch nicht erfolgt. Durch die Lage der geplanten Ferienhäuser im rückwärtigen Bereich der Sondergebiete und hinter der Domäne sind die Veränderungen von der Dorfstraße nicht erlebbar. Auch bildet der Gehölzbestand am östlichen Hang zur Domäne weiterhin eine deutliche Trennung zu dem schützenswerten Ensemble der Domänenbebauung. Eine Beeinträchtigung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar.

## 7 Verkehr, Stellplätze

Der Plangeltungsbereich wird über die Dorfstraße an das übergeordnete Straßen- und Wegenetz angebunden. Von der Dorfstraße führt entlang des östlichen Hanges im Grenzbereich des Geltungsbereiches eine private Zuwegung in das Plangebiet, die entsprechend ihrer Funktion als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Die Zuwegung erschließt die bestehenden Ferienwohnungen, das vorhandene Wohnhaus und rückseitig das Hotel „Römznitzer Mühle“.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass Eingriffe in Grünflächen minimiert werden.

Für die heutigen Nutzungen im Geltungsbereich stehen derzeit ca. 36 Stellplätze zur Verfügung. Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen ermöglichen ca. 52 Stellplätze.

Für die bestehenden Nutzungen sind für den Hotel- und Gastronomiebetrieb gemäß Bauantrag vom 09.03.2015 25 Stellplätze notwendig. Hinzu kommen 7 Stellplätze für die bestehenden Ferienwohnungen, 1 Stellplatz für die genehmigte Dauerwohnung und 19 Stellplätze für die geplanten Ferienwohnungen. Notwendig sind somit insgesamt ca. 52 Stellplätze.

Die konkrete Festlegung der notwendigen Stellplätze erfolgt in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Gebäude werden an die vorhandenen privaten Leitungen angeschlossen. Die Übergabe des Schmutzwassers erfolgt auch weiterhin im Bereich Dorfstraße/Stellplatzanlage Restaurant.

Das Niederschlagswasser wird von den vorhandenen Dächern und dem überwiegenden Teil der Außenanlagen über Leitungen zu einer Einleitstelle nordwestlich des Hotels geführt und dort vorbehandelt in den Ratzeburger See geleitet. Die Niederschläge auf den neuen Dachflächen der geplanten Ferienhäuser sowie das Hangwasser am Hangfuß der östlichen Böschung werden dem vorhandenen Teich zugeführt.

Detaillierte Aussagen sind dem Kapitel Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 11.3.3 Schutzgut Wasser und dem anliegenden Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Da der ehemals im Norden geplante Wendebereich für Müllfahrzeuge entfallen ist, müssen die Müllcontainer an den Abholtagen in die Nähe der Dorfstraße transportiert werden. Hierfür stehen ausreichend Flächen an der östlichen Zufahrt und südlich des Restaurants zur Verfügung.



## 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Absicherung der Erschließung von Grundstücken nördlich der SO-Gebiete wird der nördliche Zufahrtsweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger versehen.

## 10 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie<sup>1</sup>, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Wohngebiete, wenn dies das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des geplanten Baugebietes.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

## 11 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr. 3 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnis im nachfolgenden Umweltbericht zusammengestellt ist.

### 11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3

Die Gemeinde Römnitz strebt die Sicherung und Stärkung des Tourismus in der Gemeinde an. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 soll das Hotel und Restaurant "Römnitz Mühle" an seinem Standort am Ostufer des Ratzeburger See durch die Errichtung von weiteren Ferienhäusern ergänzt und gestärkt werden. Zu diesem Zweck werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von

---

<sup>1</sup> Richtlinie 93/82/EG des Rates vom 09.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S.13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S 97) geänderten Fassung.

Ferienhäusern mit 19 zusätzlichen Ferienwohnungen und die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen. Die damit möglicherweise verbundenen Auswirkungen auf die umliegenden naturschutzrechtlich geschützten Biotope, Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete sollen so gering wie möglich gehalten werden.

## **11.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **Umweltschützende Belange in Fachgesetzen**

**§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

**§§ 14 und 15 BNatSchG i.V.m. §§ 8 und 9 LNatSchG**: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

**§ 18 Abs. 1 BNatSchG**: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

**§ 1a Abs. 3 BauGB**: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB festzusetzen. Sie können auch außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen.

**§ 135a BauGB**: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

**§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m § 21 Abs. 1 u.3 LNatSchG**: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft sind gesetzlich geschützt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Bei geschützten Kleingewässern oder Knicks sind Ausnahmen möglich, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.



**§ 44 Abs. 1 BNatSchG:** Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders oder streng geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

**§ 1 BBodSchG:** Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

**§ 1a WHG:** Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

**DSchG Schl.-H.:** Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen sowie archäologische Denkmale. Archäologische Denkmale sind bewegliche oder unbewegliche Kulturdenkmale, die sich im Boden, in Mooren oder in einem Gewässer befinden oder befanden und aus denen mit archäologischer Methode Kenntnis von der Vergangenheit des Menschen gewonnen werden kann. Bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, sind die Denkmalschutzbehörden so frühzeitig zu beteiligen, dass diese Belange in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Kulturdenkmale und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können.

### **Fachpläne**

**Landschaftsprogramm (1999):** Das Landschaftsprogramm stellt für den Bereich Römnitz und das dortige Ufer des Großen Ratzeburger Sees zum einen den Naturpark „Lauenburgische Seen“ (gesamtes Gemeindegebiet als Teil des Naturparks) dar. Zum anderen ist ein vorhandenes Naturschutzgebiet „Ostufer des Großen Ratzeburger Sees“ nördlich des Geltungsbereichs sowie symbolhaft ein geplantes Naturschutzgebiet im südlichen Gemeindeteil von Römnitz dargestellt. Davon wurde der südlich der Dorfstraße und östlich des Campingplatzes gelegene Schwalkenbergsumpf mittlerweile zum Bestandteil des Naturschutzgebiets „Ostufer des Großen Ratzeburger Sees“ erklärt.

**Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020):**

Der gesamte Ratzeburger See ist als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Das nördlich des Plangeltungsbereiches befindliche Naturschutzgebiet ist zusätzlich als FFH- und als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Vom nördlichen Schutzgebiet ist bis zum südlichen Campingplatz eine schmale Eignungsfläche zum Aufbau Verbundachse dargestellt. In dieser Zone befinden sich jedoch intensive touristische Nutzungen (Yachthäfen/Liegeplätze für Boote, Anlegestelle für die Seeschifffahrt). Eine Umsetzung dieser Zielsetzung des Landschaftsrahmenplanes wird sich nur mit Aufgabe der vorhandenen Nutzungen im Uferbereich erreichen lassen. Dieses würde den derzeitigen Interessen der Gemeinde widersprechen, die eine Erhaltung und behutsame Förderung der touristischen Nutzung anstrebt.

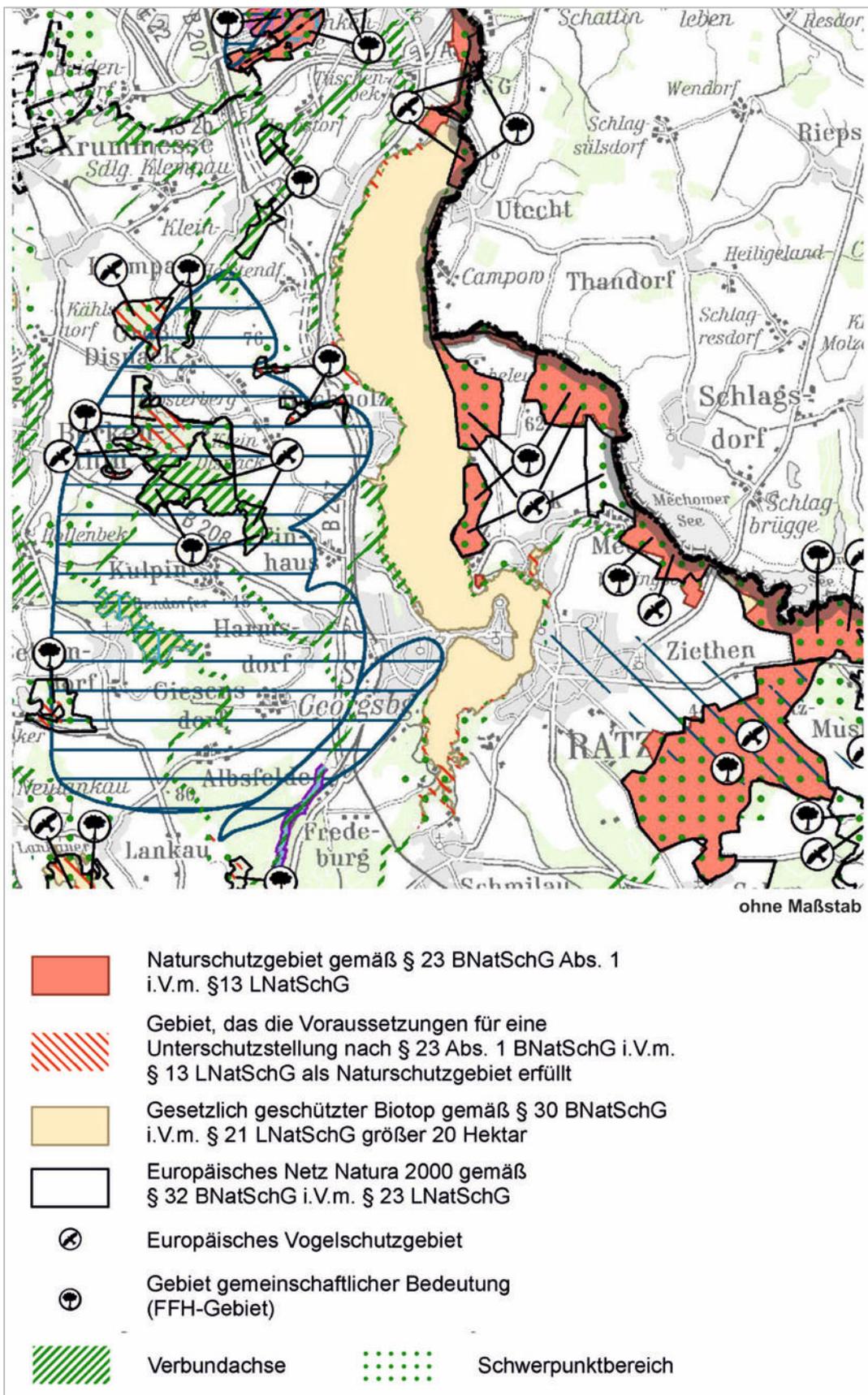


Abb. 10: Ausschnitt LRP 2020

**Landschaftsplan der Gemeinde Römnitz (Dezember 2002):** Im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes soll das vorhandene Bootswinterlager auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches verlagert werden. Weiterhin werden die östlichen Hänge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt. Die Darstellung für die Flächen im Geltungsbereich ist jedoch nicht mehr aktuell, gemäß Kartierung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Stand 06/2020 bzw. 08/2020 liegt der gesetzlich geschützte Bereich der östlichen Hänge weiter nördlich (vgl. Abb. 4).

### **11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **11.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Die nachfolgenden Darstellungen basieren weitgehend auf den in Kap. 11.6.1 genannten Unterlagen.

#### **Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit**

##### **a) Bestand (Wohnen, Erholung)**

Im südlichen, bebauten Teil des Geltungsbereichs befinden sich Ferienhäuser, ein Wohnhaus und ein Hotel mit Restaurant. Ein Ferienhaus liegt im nördlichen Wald abseits des Vorhabenbereichs, ein weiteres westlich des Teiches. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich ein landwirtschaftlicher Gutshof (Domäne) sowie etwas abgesetzt weitere Wohnhäuser. Südlich des Geltungsbereichs liegen zwei Campingplätze mit insgesamt ca. 150 Parzellen.

Die dauerhafte Wohnfunktion spielt im Geltungsbereich eine untergeordnete Rolle, es überwiegt der wechselnde Aufenthalt zum Zwecke der Erholung und die Hotel- und Restaurantnutzung.

Der Geltungsbereich und sein Umfeld sind mit Boots- und Angelstegen, der Anlegestelle für die Ratzeburger Seeschifffahrt, der Anbindung an Fuß- und Radwanderwege und die vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten im Hotel, in Ferienhäusern und auf dem Campingplatz gut mit Einrichtungen für Erholungsaktivitäten ausgestattet. Die Lage am See bietet attraktive Ausflugsziele und Zwischenstationen für hier übernachtende Erholungssuchenden sowie Tagesgäste.

Die Erlebniswirksamkeit und Ausstattungsqualität dieses Bereichs der Gemeinde für die Erholung wird im Landschaftsplan der Gemeinde Römnitz von mittel bis sehr hoch eingestuft.

##### **b) Vorbelastungen**

Aufgrund der Lage am Ende der Dorfstraße ohne Durchgangsverkehr kann der Geltungsbereich und sein Umfeld als ruhige Lage aufgefasst werden. Nennenswerter Verkehrslärm von der mit Kopfsteinen gepflasterten Dorfstraße geht vermutlich vor allem von motorisierten Camping- und Hotelgästen sowie Besuchern der „Römmitzer Mühle“ aus und ist vor allem an Wochenenden und während der Ferienzeiten zu erwarten. Durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Gutshof,



auf dem keine Tierhaltung erfolgt, ist von typischen Lärmemissionen der Landwirtschaft auszugehen. Insgesamt wird von geringen Vorbelastungen durch Lärm-, Luftschadstoff- oder Geruchsimmissionen ausgegangen. Dies gilt auch für die weiter östlich gelegene Dorflage von Römnitz (siehe Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung).

### c) Bewertung

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Wohnnutzung ist gering, für die Erholung hoch einzustufen.

Die Empfindlichkeit der Erholungsnutzung gegenüber Lärm wird als hoch eingestuft, gleiches gilt für die Wohnnutzung am Geltungsbereich. Die Empfindlichkeit der Wohnnutzung in der östlich gelegenen Dorflage von Römnitz wird als mittel eingestuft (entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als Dorfgebiet).

**Schutzgut Tiere** (siehe Anlage 2 Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro BBS Greuner-Pönicke, Stand 08/2020))

Nachfolgend werden die im Geltungsbereich potentiell zu erwartenden gefährdeten und/oder geschützten Arten bzw. Artengruppen zusammenfassend wiedergegeben.

### a) Bestand

**Fledermäuse:** Im Geltungsbereich befinden sich in Gebäuden und Bäumen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse folgender Arten Gefährdungsgrad und Schutz gemäß BNatSchG:

**Tab. 1: Fledermausarten im Geltungsbereich**

Art	Gefährdungsgrad	Schutz
Großer Abendsegler,	-	sg
Braunes Langohr	RL SH 3	sg
Breitflügelfledermaus-	RL SH V	sg
Fransenfledermaus	RL SH 3	sg
Kleiner Abendsegler	RL SH 2	sg
Mückenfledermaus	RL SH D	sg
Rauhautfledermaus	RL SH 3	sg
Wasserfledermaus	-	sg
Zwergfledermaus	RL SH D	sg

RL SH = Rote Liste Schleswig-Holstein, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, D = Datenlage defizitär, sg = streng geschützt

Weiterhin ist eine Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat möglich, auch für Tiere, die ihre Quartiere in weiterer Entfernung zum Geltungsbereich haben (Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus).

**Haselmaus:** Die stark gefährdete Haselmaus (RL SH 2) ist in dem Waldgebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und an der mit Gehölz oder Brombeeren

bewachsenen Böschung zum See zu erwarten sowie eingeschränkt auch in der Hangböschung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Fischotter: Ebenfalls ist ein Vorkommen des vom Aussterben bedrohten Fischotter (RL SH 1) in den Uferbereichen des Ratzeburger Sees mit den angrenzenden feuchten Waldflächen zu erwarten; wandernde Tiere können auch im gesamten Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Alle oben genannten Säugetierarten sind als Arten in Anhang IV der FFH-Richtlinie<sup>2</sup> gelistet und somit europarechtlich streng geschützt.

Amphibien: Das Kleingewässer westlich der geplanten Ferienhäuser kann ungefährdeten Arten wie Grasfrosch und Erdkröte als Laichgewässer dienen. Im nördlichen Waldbereich können die europarechtlich streng geschützten Arten Kammolch (RL SH V), Laubfrosch (RL SH 3) und evtl. Moorfrosch (RL SH V) vorkommen, die diesen Teil des Geltungsbereiches als Land- und Winterlebensraum nutzen können (Nachweise von Kammolch und Laubfrosch in Gewässern der Umgebung liegen vor).

Reptilien: Sowohl im Geltungsbereich als auch in der Umgebung sind Vorkommen der Waldeidechse, Ringelnatter und Blindschleiche anzunehmen. Für die Art können neben natürlichen Böschungsbereichen auch die gärtnerisch genutzten Bereiche mit Holztreppe von Bedeutung sein, die der Art Versteckmöglichkeiten in den Lücken unter den Treppen und Sonnenplätze auf den Stufen bieten.

Europäische Vogelarten: Im Wald sind typische Waldarten wie u.a. Waldbaumläufer, Klein- und Buntspecht zu erwarten, des Weiteren auch verbreitete Arten der Gehölze wie Amsel, Gimpel und Mönchsgrasmücke, die auch in den umliegenden kleinflächigeren Gehölzen vorkommen können. Höhlenbrüter können im Wald und an der östlichen Böschung mit älterem Baumbestand vorkommen, im direkten Eingriffsbereich jedoch nicht.

An den Gebäuden sind tlw. Nistplätze von Gebäudebrütern wie Mehl-, ggf. auch Rauchschnäpper, Haussperlingen, Bachstelze oder Grauschnäpper zu erwarten. Am Seeufer außerhalb des Geltungsbereichs bietet ein Röhrichtstreifen aus Schilf Brutvögeln der Röhrichte wie verschiedenen Enten, Rohrsänger, Blass- und Wasserralle Brutlebensraum. Für Vorkommen von Rohrweihe und Rohrdommel wird der Röhrichtstreifen jedoch als nicht ausreichend breit bewertet. Breitere Röhrichte sind außerhalb des Untersuchungsraums vorhanden.

Eine tabellarische Übersicht aller zu erwartenden Vogelarten im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist in der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke enthalten. Alle im Geltungsbereich und des Umfelds vorkommenden Vogelarten sind europarechtlich besonders geschützt. Als gefährdete Art sind der Trauerschnäpper (RL SH 3) im Bereich des Waldes potentiell zu erwarten, in der weiteren Umgebung potentiell die Feldlerche (RL SH 3) in den landwirtschaftlichen

---

<sup>2</sup> Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.11.1992



Flächen und der Drosselrohrsänger (RL SH 1) im Bereich des Seeufers/ Röhrrietzzone.

Heimisches Wild: Rehe und Wildschweine können den Geltungsbereich durchwandern bzw. queren.

**Schutzgut Pflanzen** (siehe Anlage 1 Bestand und Bewertung Biotoptypen/Büro PROKOM, Stand 09.06.2020)

#### a) Bestand

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich hauptsächlich Siedlungsbiotope (Gebäude und befestigte Flächen, umgeben von Rasenflächen, Gebüsch, Ziersträuchern, Stauden und Laubbäumen).

Das Stillgewässer westlich der geplanten Ferienwohnungen ist ein ehemaliger Fischteich, der von östlich gelegenen Quellen gespeist wird und im Frühling u.a. eine submerse Vegetation aufweist. Der Teich ist gesetzlich geschützt.

Auf den Böschungen in diesem Bereich finden sich ruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (u.a. zottiges Weidenröschen, Sumpf-Kratzdistel, Wasser-Schwaden, Große Brennnessel), tlw. stark mit Brombeere und Schilf durchsetzt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erstrecken sich naturnahe Laubwaldflächen. In den unteren Hangbereichen zum See hin steht ein Laubwaldkomplex auf quelligen Standorten (Erlen, Eschen, Buchen und Hybrid-Pappel), mit stellenweise typischer Vegetation des Erlen-Eschen-Quellwaldes in der Krautschicht. Weiter landeinwärts, auf höher gelegenen Standorten und stellenweise auf einem Steilhang stockt der Waldtyp des Perlgras-Buchenwaldes (vorherrschend Rot-Buche und Stiel-Eiche). Diese Laubwaldbestände sind geschützte Biotope gemäß § 30 (2) i.V.m. § 21 (1) LNatSchG.

Der Waldbestand auf dem Steilhang läuft nach Süden hin in sonstige Laubholzbestände mit Espe, Erle, Hybrid-Pappel, Feld-Ahorn, Fichte, Flieder und Zwetsche aus. Zwischen den zum See und auf dem östlichen Hang gelegenen Waldbeständen erstrecken sich gehölzfreie schwach befestigte Lagerflächen, z.T. mit Scherrasen, z.T. vegetationslos.

Außerhalb des Geltungsbereichs erstreckt sich im Westen der Große Ratzeburger See, dessen Ufer im südlichen Bereich mit Steganlagen befestigt ist, im nördlichen Bereich natürliche Verlandungsbereiche aus Schilfröhricht aufweist. Letztgenannte sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 (2) i.V.m. § 21 (1) LNatSchG.

Nördlich setzen sich die Laubwälder weiter fort, im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und die Gutsanlage an. Südlich befindet sich die befestigte Dorfstraße.

#### b) Bewertung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bewertung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen zusammengefasst.

**Tab. 2: Biotopbewertung für die vorkommenden Biotoptypen**

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	Schutzstatus
<b>5</b>	<b>sehr hoher Biotopwert:</b> nicht bzw. kaum regenerierbare sowie von vollständiger Vernichtung bedrohte bis stark gefährdete Biotoptypen, sehr seltene und naturnahe Biotope; i.d.R. besonders artenreich oder mit Vorkommen gefährdeter Arten, Reste der ehemaligen Naturlandschaft, Kultur-Ökosysteme historischer Nutzungsformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laubwaldkomplex überwiegend quelliger Bereiche (geschützte Teilflächen)</li> <li>Perlgras-Buchenwald (Steilhang)</li> </ul>	<p>§ 30 (2) BNatSchG</p> <p>§ 21 (1) LNatSchG i.V. m. § 30 (2) BNatSchG</p>
<b>4</b>	<b>hoher Biotopwert:</b> schwer bis bedingt regenerierbare sowie stark gefährdete bis gefährdete Biotoptypen, naturnaher Biotop mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht (mehr) genutzt und/oder auf Extremstandorten und/oder besonders alt bzw. reif; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>sonstige Stillgewässer (quellig)</li> <li>Laubwaldkomplex teilweise quelliger Bereiche (nicht geschützte Teilflächen)</li> </ul>	<p>§ 30 (2) BNatSchG</p>
<b>3</b>	<b>mittlerer Biotopwert:</b> relativ extensiv genutzte Flächen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, mit mittlerer Arten- und/oder Strukturvielfalt bzw. auf Standorten mit eher unterdurchschnittlicher Nährstoff- und/oder über- bzw. unterdurchschnittlicher Wasserversorgung; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>sonstiger Laubwald auf reichen Böden</li> <li>Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume und Gehölzbestände</li> <li>feuchte Staudenfluren</li> <li>Staudenflur/Brombeerdickicht mit Schilf</li> </ul>	
<b>2</b>	<b>niedriger Biotopwert:</b> relativ intensiv genutzte Flächen, nicht besonders arten- oder strukturreich, Standorte mit mittlerer Wasser- und guter Nährstoffversorgung; Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für weit verbreitete Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>künstliches Stillgewässer (Rückhaltebecken)</li> <li>wenig genutzter Randbereich von Lagerflächen</li> <li>Grünfläche (überwiegend Rasen, z.T. mit Ziergehölzen / Stauden)</li> </ul>	
<b>1</b>	<b>sehr niedriger Biotopwert:</b> intensiv genutzte, stark gestörte und/ oder leicht ersetzbare Biotope, extrem artenarm, fast vegetationsarme Flächen auf Standorten mit mittlerer Wasser- und guter Nährstoffversorgung; lediglich für einige wenige Allerweltsarten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weg/ Lagerfläche, schwach befestigt</li> <li>Flächen mit Rasengitterbelag</li> </ul>	
<b>0</b>	<b>äußerst geringer Biotopwert:</b> lebensfeindliche Strukturen, überbaute und versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäude</li> <li>voll versiegelte Flächen und Pflasterflächen</li> </ul>	

Die Empfindlichkeit der Biotoptypen gegenüber Bebauung entspricht den Biotopwertstufen.

**Schutzgut Fläche**

Aus Gründen des Umweltschutzes und der Nahrungsmittelproduktion sollen zusätzliche Bauflächen im Außenbereich auf ein Minimum beschränkt werden. Die



Bauflächenerweiterung befindet sich im Bereich der Bestandshalle im Norden des geplanten SO-Gebietes. Sie werden derzeit als Lagerflächen, Weg, Grünfläche genutzt. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

**Schutzgut Boden** (siehe Baugrundvoruntersuchung/Büro Dümcke 2012/2014)

**a) Bestand**

Als natürliche Ausgangsbodenarten sind im Geltungsbereich schluffige und steinige Sande über (kiesigem) Schmelzwassersand oder organische Böden, z.B. aus Torf zu erwarten.

Anhand von Sondierungsbohrungen wurden im gesamten Bereich für die geplanten Ferienhäuser oberflächige Auffüllungen aus sandigen und überwiegend bindigen Böden mit unterschiedlichen organischen Anteilen und Bauschuttresten von 0,5 m bis 2,0 m Stärke vorgefunden. Darunter folgen natürlich anstehende Bodenschichten wie Geschiebelehme (an der Nordseite) und Sande (an der Ostseite zum Steilhang hin). Im mittleren und westlichen Bereich zum See folgen Organschichten und holozäne Schluffe von 1 bis 2 m Dicke, die von Sanden unterlagert werden. An der Südseite unmittelbar im Bereich des Hotels, folgen unterhalb der Auffüllungen Sande und pleistozäne Beckenschluffe.

**b) Bewertung**

Die Leistungsfähigkeit der Böden wird über die Bodenfunktionen bewertet, die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) benannt werden. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

**Tab. 3: Eignungsbewertung des Bodens im Geltungsbereich**

Bodenfunktionen	Bewertung
<b>Lebensraumfunktion:</b> für natürliche Vegetation	hoch (Bereich ohne Auffüllungen) gering im Norden (Bereich mit Auffüllungen)
<b>Regelungsfunktion</b> - Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen:	im Süden hoch in unbebauten Bereichen gering in bebauten Bereichen
<b>Regelungsfunktion</b> - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbeson- dere auch zum Schutz des Grundwassers	hoch in unbebauten Bereichen gering in bebauten Bereichen
<b>Nutzungsfunktion</b> als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung:	mittel in Waldzonen, sonst gering
<b>Archivfunktion:</b>	mittel in unbebauten Bereichen, gering in bebauten Bereichen
<b>Natürlichkeitsgrad:</b>	hoch (Bereich ohne Auffüllungen) mittel - gering (Bereich mit Auffül- lungen, bebaute Bereiche)



Aus der Sicht des Bodenschutzes ist im Bereich der vorhandenen und geplanten Neubebauung in der Gesamtschau von einem geringen bis mittleren Konflikt aufgrund der bereits bestehenden Überprägungen auszugehen.

Für die Bereiche mit hochanstehendem Grundwasser besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

**Schutzgut Wasser** (siehe u.a. Hydrogeologisches Gutachten Büro Dr. Reinsch, 2016)

#### a) Bestand

**Oberflächengewässer:** Einziges Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs ist das ehemals als Fischteich angelegte Kleingewässer nördlich des Hotels.

Im Westen befindet sich als bestimmendes Oberflächengewässer der Große Ratzeburger See. Die unmittelbar angrenzenden Uferbereiche im Nordwesten sind als Flachwasserbereich und Schilfröhricht naturnah ausgeprägt, im südwestlichen Abschnitt durch Uferbefestigungen wie Steganlagen und Steinvorschüttungen naturfern überprägt.

Der Große Ratzeburger See gehört zum Teileinzugsgebiet Schlei/Trave (Typ Nr. 10). Die Tiefe beträgt max. 24 m, er ist ca. 14 km<sup>2</sup> groß.

Er ist als natürliches Gewässer anzusehen. Es wird die Entwicklung zu einem Stillgewässer mit einem guten ökologischen und chemischen Zustand angestrebt (siehe Wasserkörper-Steckbrief des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, Stand 22.12.2015).

Der ökologische Zustand ist unbefriedigend, dieses gilt auch für das Vorkommen von Makrophyten und Arten des Phytobenthos. Gut ist der Besatz mit Fischen. Die Morphologie und der Wasserhaushalt wird mit gut bewertet. Schlecht ist die Schadstoffbelastung.

Der chemische Zustand wird als schlecht bewertet, die Nitratbelastung ist jedoch verhältnismäßig gering, da das Einzugsgebiet verhältnismäßig geringe Ackerflächen aufweist.

**Grundwasser:** Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordosten nach Südwesten zum Ratzeburger See, die 11,0 m Hydroisohypse befindet sich etwa an der Oberkante der östlichen Böschung zum Domänengrundstück (siehe Übersichtskarte des hydrogeologischen Gutachtens).

Im Plangeltungsbereich befinden sich zwei wasserführende Schichten:

- ein oberer, unbedeckter Grundwasserleiter (GWL) in der überwiegend sandigen Auffüllung,
- ein bedeckter Grundwasserleiter unterhalb eines dichtenden Beckenschluffs.

In der Auffüllung und den lokal angrenzenden sandigen Bereichen hat sich ein freier Wasserspiegel ausgebildet, das Wasser ist ungespannt. Die Flurabstände liegen am Fuß des Steilhanges und in der anschließenden Geländeebene bei



0,8 m, wenig unterhalb bei 1,1 m und in der unteren Ebene bei 0,90 m und 0,5 m. Vergleichbare Werte sind auch weiter südlich zu erwarten.

Das Fließgeschehen innerhalb der Auffüllung ist generell vom Steilhang zum Ufer des Ratzeburger Sees gerichtet. Die Speisung der Auffüllung erfolgt im Wesentlichen im Baugebiet selbst, hinzu kommt ein verstärkter oberirdischer Abfluss bei Starkregenereignissen im Bereich des Steilhangs beidseits der hangaufwärts gelegenen Scheune und ein hypodermischer Abfluss aus den überwiegend trockenen, jedoch saisonbedingt wasserführenden oberen sandigen Bereichen im bzw. oberhalb des Steilhanges.

Der 1. bedeckte GWL ist durch gespanntes Grundwasser gekennzeichnet. Flurabstände liegen hier etwa im Bereich der Unterkante des Beckenschluffs bzw. Geschiebemergels, d. h. etwa bei + 7 m bis + 4 m. Lediglich in Sondierungen würden die Wasserabstände bis in das ermittelte Druckniveau von 0,28 m bis 1,10 m unter Gelände ansteigen. Bei einer Durchörterung käme es gleichzeitig zu einem Druckausgleich im Bereich der entstanden hydraulischen Verbindung und verstärktem Abstrom in der Auffüllung. Die Wasserstände unterhalb der bindig – organischen Schicht waren ursprünglich in Teilen des Planungsbereiches schwach artesisch, im Bereich der Aufschüttungen ist dies nicht mehr der Fall.

Der Verlauf der Hydroisohypsen ist im zentralen und südlichen Teil des Planungsgebietes durch die Werte aus den Sondierungen gut belegt, im nördlichen Bereich zeigt die Darstellung eine gute Übereinstimmung zu den ausgegrenzten quelligen Bereichen.

Die etwa 0,42 m höheren Druckwasserstände am Böschungsfuß des oberen Steilhanges belegen, dass hier kein Druckausgleich zwischen dem GWL und den Sanden in der Auffüllung gegeben ist. Damit sind hier hydraulische Verbindungen auszuschließen. Gleiches gilt für das weitere Planungsgebiet, hier mit abnehmender Druckdifferenz.

Der vorhandene Teich wird durch artesisches Wasser gespeist. Der etwa  $\leq 1$  m tiefe Teich war früher über 2 m tief. Die obigen Aussagen bestätigen im Grundsatz das beschriebene Modell. In den Sondierungen zeigen die bestehenden Druckdifferenzen, dass hier nur ein geringer bzw. kein Druckausgleich zwischen der Auffüllung und dem bedeckten GWL erfolgt ist. Da im Abstrom des Teiches der Grundwassergeringleiter bis + 6,4 m und damit vergleichsweise hoch ansteht, ist ein Anstieg des Wasserspiegels im Teich bis etwa + 6,5 m auch durch das in der Auffüllung zirkulierende Wasser mit einem freien Wasserstand möglich. Der Teich verfügt über einen Ablauf und speist hier einen quelligen Bereich. Die Quellaustritte am westlichen Hang zum Ratzeburger See werden hauptsächlich durch das am Uferhang austretende gespannte Grundwasser des 1. bedeckten GWL gespeist, der regional verbreitet ist. Die jährlichen Schwankungen sind vergleichsweise gering, so dass deutliche Änderungen der Quellschüttung nur in Trockenjahren oder über jährlichen Trockenperioden zu erwarten sind. Eine anteilige Speisung erfolgt insbesondere in höheren Teilen des nordwestlichen Hanges durch die

Aufschüttung. Hier sind deutlich größere Wasserstandsschwankungen bis hin zum Trockenfallen in den Sommermonaten vorauszusetzen.

Ein Eingriff in die überwiegend sandige Aufschüttung ist unbedenklich. Dies gilt auch für einen punktuellen Eingriff in den wasserführenden Bereich oberhalb des Grundwasserstauers. Ein artesischer Anstieg des Schicht- bzw. Grundwassers bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung der Quellbereiche/Biotope sind hier auszuschließen.

Flächige Eingriffe etwa quer zur Fließrichtung durch Fundamente (Rückstau des Schicht- bzw. Grundwassers) sind – soweit ein Wasseranschnitt erfolgt – zu vermeiden. Zu beachten ist hier der zeitweilig hohe oberirdische Abfluss im Bereich des Steilhanges beidseitig der Scheune der Domäne. Punktueller Eingriffe in die Auffüllungsbereiche oder Eingriffe in Fließrichtung führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung.

Ein Eingriff in den Beckenschluff bzw. die Deckschicht des 1. Bedeckten GWL mit einer großflächigen Durchörterung ist – auch unter Berücksichtigung der wechselnden und z. T. geringen Mächtigkeit – grundsätzlich auszuschließen. In den Hauptquellbereichen käme es zu einer verringerten Schüttung und damit zu einer Beeinträchtigung der geschützten Biotope.

Der Eingriff würde zu einem Anstieg der Wasserstände mit Druckausgleich und einer zusätzlichen Speisung der Wasserführung in der Auffüllung, infolge der Lage und Neigung der Schicht jedoch auch zu einem erhöhten Abstrom oberhalb des Stauers und damit zur Speisung bisher kaum durchfeuchteter Bereiche in Teilen des oberen Uferhanges führen.

Aus setzungstechnischer Sicht kommt nach RÖTHER (2012) am Standort für die geplanten Neubauten nur eine Tiefgründung auf Pfählen in Frage. Für die Ausführung sind danach Pfähle zu wählen, die keine Verbindung bzw. Umläufigkeit zwischen dem gespannten Grundwasser und den Sanden in der Auffüllung herstellen.

Weitere, sehr detaillierte Angaben zur hydrogeologischen Situation sind dem anliegenden hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen.

#### **b) Bewertung**

Aufgrund der Wasserstände und der Fließrichtung des Wassers von Osten nach Westen gibt es quellige Bereiche (Teich, nordwestliche Hänge), die für Fauna und Flora seltene Lebensräume darstellen. Quellen sind gesetzlich geschützt.

Der abgedeckte, gespannte Grundwasserleiter ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu erhalten.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

#### **a) Bestand**

Das Klima am Ratzeburger See ist durch seine Übergangslage vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Die jährliche Niederschlagsmenge von ca. 650 bis 660 mm liegt unter dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt. Örtlich ergeben



sich durch die Lage am See klimatische Besonderheiten: Aufgrund der Beckenlage sind die Windgeschwindigkeiten gebremst und die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Luftqualität wird aufgrund der Lage am See als gut eingestuft.

#### b) Bewertung

Die Wasserflächen und haben als Kaltluftentstehungs- sowie Kaltlufttransportgebiet grundsätzlich bioklimatische Eignung.

Die Bedeutung einer schadstoff- und belastungsfreien Luft ist grundsätzlich als hoch einzustufen. Weiterhin kommt den nördlichen gelegenen Waldflächen als Frischluftquellgebiet eine Bedeutung für die Luftregeneration zu.

Durch die örtliche Lage abseits dicht besiedelter und vorbelasteter Gebiete sind diese Funktionen für den Geltungsbereich jedoch ohne Bedeutung.

### **Schutzgut Landschaft**

#### a) Bestand

Die Landschaft im Geltungsbereich und seinem Umfeld wird bestimmt durch die Lage am See. Es lassen sich drei Raumtypen abgrenzen: Im Norden die naturnahen Laubwaldflächen, die bis an das Seeufer heran reichen, im mittleren Bereich die Siedlungsflächen mit der Römznitzer Mühle, Ferien- und Wohnhäusern und Steganlagen vor dem Seeufer sowie südlich anschließend der überwiegend eingegrünte Campingplatz. Östlich schließen sich oberhalb der Hangkante Grünland, die Dorflege von Römznitz mit Gutshof und Wohnhäusern, Obstwiesen, Gärten sowie die Niederungsfläche des Schwalkenbergsumpfs an. Aufgrund der nördlichen Waldflächen und des Höhenunterschieds von bis zu 16 - 17 m zwischen Ratzeburger See und oberer Hangkante im Osten ist der Geltungsbereich vorwiegend vom See, von der Dorfstraße und vom südlich gelegenen Campingplatz aus wahrnehmbar.

#### b) Bewertung

Die Erlebniswirksamkeit der nördlichen Waldflächen am Seeufer wird gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Römznitz insgesamt hoch bis sehr hoch, die des Siedlungsbereichs u.a. auch wegen der historischen Prägung der Gebäude als mittel bis hoch eingestuft. Der Campingplatz weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf.

Die Empfindlichkeit der Landschaft im Geltungsbereich gegenüber dem Verlust gliedernder oder prägender Elemente und gegenüber Veränderungen durch visuell störende Elemente ist je nach Lage und Sichtverschattung mittel bis hoch einzustufen.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist eine existenzielle Grundlage für das menschliche Leben: Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen sind Träger des Stoffkreislaufs; sie reinigen Wasser und Luft, sorgen für fruchtbare Böden und angenehmes Klima, dienen der menschlichen Ernährung und Gesundheit.



Bei den Pflanzen besteht eine enge Verbindung zu den Tieren, die als Bestandteil der Lebensgemeinschaften und Lebensräume als Nahrungsgrundlage und Lebensraum in Form von Aufenthaltsort, Brutplatz, Jagd- und Rastplatz sowie Überwinterungsort in maßgeblicher Form abhängen.

Ein wichtiger Aspekt der biologischen Vielfalt ist der Erhalt vorhandener Biotop- und Artenpotenziale und die Entwicklung sowohl qualitativ und funktional defizitärer Landschaftsausschnitte als auch die räumliche Vernetzung bestehender und zu entwickelnder Biotopflächen.

Die folgende Bewertung der Biologischen Vielfalt erfolgt unter Verwendung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der artenspezifischen Aussagen der Artenschutzrechtlichen Prüfung von BBS Büro Greuner-Pönicke 2020.

Die Sondergebietsflächen haben aufgrund der vorhandenen Bebauung und der intensiven Nutzungen eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Insbesondere die im Norden und Westen angrenzenden Flächen (Uferbereich des Ratzeburger Sees, geschützter Teich, Quellbereiche, Wald, Lichtung) haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Der östliche Hang bzw. Gehölzbestand besitzt eher eine mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

### **Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter<sup>3</sup>**

#### **a) Bestand**

**Kulturgüter:** Der oberhalb des Steilhangs östlich des Geltungsbereichs gelegene Gutshof (Domäne) ist mit seinen Arbeiterwohnhäusern, dem Pächterwohnhaus und den Wirtschaftsgebäuden als kulturhistorisch wertvoll einzustufen. Die Ortslage von Römmitz besteht im Wesentlichen aus den zur Domäne gehörenden Gebäuden aus der Zeit zwischen 1880 bis 1900. Auch das an der Dorfstraße gelegene Wohngebäude sowie die Straßenpflasterung der Dorfstraße sind dem historischen Baubestand zuzurechnen, der das Ortsbild von Römmitz mit wenigen Veränderungen seit ca. 100 Jahren prägt. Der Standort der Römmitzer Mühle ist jedoch durch hinzugekommene Bebauungen, die Steganlagen, den Neubau der Römmitzer Mühle und den benachbarten Campingplatz deutlich gegenüber dem sonstigen historischen Ortsbild erheblich verändert worden.

Im Uferbereich und den angrenzenden Flächen des Ratzeburger Sees können archäologische Siedlungsflächen nicht ausgeschlossen werden. Fundorte im Geltungsbereich sind aber nicht bekannt.

---

<sup>3</sup> Als **Kulturgüter** werden raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten, die für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind, bezeichnet. Dazu zählen bauliche Anlagen (Baudenkmale), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. archäologische Objekte), Vegetation (Kulturlandschaften), Sicht- und Wegebeziehungen und Standorte mit immateriellen kulturellen Funktionen (z.B. Flächen der Brauchtumpflege)

**Sonstige Sachgüter** können als raumwirksame körperliche Gegenstände definiert werden, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen i.S. von Ressourcen- und Energieverbrauch sowie Abfallaufkommen bei Abriss und Wiederherstellung führt (vgl. KÜHLING, D. / RÖHRIG, W. 1996: Mensch, Kultur- und Sachgüter in der UVP, Dortmund).



Sonstige Sachgüter: Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Gebäude, die im Rahmen der Planung zurückgebaut werden sollen. Es handelt sich um ein kleines Ferienhaus, eine Werkstatthalle und einen kleinen Schuppen am östlichen Hang, die allerdings nicht als sonstige Sachgüter im Sinne der Umweltverträglichkeitsprüfung aufgefasst werden.

#### b) Bewertung

Der das Ortsbild prägende historische Baubestand der Domäne und die anderen historischen Gebäude in der Ortslage haben als sichtbare Zeugnisse der Geschichte von Römznitz eine hohe Bedeutung als Kulturgüter. Die Bedeutung der Römznitzer Mühle ist aufgrund der Veränderungen als mittel bis gering zu bewerten.

#### **11.3.2 Natura 2000-Gebiete**

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich das Besondere Schutzgebiet<sup>4</sup> (BSG) DE 2331-491 „Schaalsee-Gebiet“ sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung<sup>5</sup> (GGB) DE 2230-391 „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“.

EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“: Ca. 70 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein ca. 64 ha großes Teilgebiet dieses insgesamt ca. 8.474 ha großen Schutzgebiets. Das Gebiet bietet ein komplex vernetztes System hoher Vielfalt an wenig gestörten natürlichen bis halbnatürlichen Lebensräumen. Ziel ist die Erhaltung an diese Verhältnisse angepasster stabiler Brutpopulationen und die Erhaltung des Gebietes als bedeutender Gastvogellebensraum für Nahrung suchende, rastende und überwinterte Vögel. Zum Schutz der Großvögel ist das Gebiet von weiteren vertikalen Fremdstrukturen, wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen, insbesondere im Umfeld der Bruthabitate freizuhalten.

FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“: Ca. 70 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein ca. 64 ha großes Teilgebiet des insgesamt ca. 336 ha großen FFH-Gebiets. Das Gebiet umfasst neben dem östlichen Seeufer des Ratzeburger Sees auch die daran anschließenden Hangkanten und Hochflächen sowie die Wald- und Seenlandschaft im Bereich des Mechower Sees, des Lankower Sees und des Grammsees. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft. Hierzu gehören neben den Hochflächen mit ihren tief eingeschnittenen Bachschluchten und den teilweise quellreichen Hangkanten auch die Niederungs- und Verlandungskomplexe der Seen sowie die vermoorten Senken mit zahlreichen Stillgewässern unterschiedlicher Trophie.

---

<sup>4</sup> nachfolgend als EU-Vogelschutzgebiet bezeichnet

<sup>5</sup> nachfolgend als FFH-Gebiet bezeichnet.

### 11.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### **Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

Während der Baudurchführung können temporäre visuelle und akustische Beeinträchtigungen auftreten, die Anwohner und Erholungssuchende betreffen können, jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten wieder aufhören.

Zur Überprüfung möglicher Lärmbelastungen in der Betriebsphase wurde eine schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 5) erarbeitet.

Im/am Plangeltungsbereich befinden sich folgende schutzmaßgebende bedürftige Bebauungen:

- Wohnbebauung nördlich der Dorfstraße/westlich der privaten Zufahrtsstraße, (Dorfstraße Nr. 30),
- vorhandene Ferienwohnungen,
- geplante Ferienwohnungen.

Die geplanten Ferienhäuser rücken an den landwirtschaftlichen Betrieb der Domäne heran, somit ist die Lärmbelastung (Gewerbelärm) aus dem Betrieb auf die geplante Nutzung zu überprüfen.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 bzw. 46 dB(A) nachts nur an der Südfassade der geplanten Ferienhäuser, an der die geplante Zufahrt zur Stellplatzanlage nördlich des Hotels vorbeifährt, nicht eingehalten. Hier sind schutzwürdige Räume durch festverglaste Fenster etc. zu schützen. Im Teil B - Text -, Ziffer 7 und entsprechende Festsetzungen enthalten.

Für die Beurteilung des durch die zusätzlichen Ferienwohnungen möglichen Zusatzverkehrs wurden vier Fahrten pro geplanter Wohneinheit und Tag zugrunde gelegt.

An den maßgebenden Immissionsorten werden die Grenzwerte sicher eingehalten. Auch die Beurteilung des zusätzlichen Verkehrs auf der Dorfstraße führt zu keinen beurteilungsrelevanten Lärmimmissionen auf angrenzende Wohngebiete.

#### **Schutzgut Tiere**

Fledermäuse: Einzelne Tagesquartiere der potentiell vorkommenden Arten Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Fransen-, Rauhaut-, Wasser- oder Zwergfledermaus in Bäumen können ggf. durch das Vorhaben betroffen sein und verloren gehen. Weiterhin gehen mit dem Bau der Ferienhäuser in geringem Maß Nahrungsflächen verloren. Durch zusätzliche Beleuchtung im Geltungsbereich können Störungen von Fledermäusen während ihrer nächtlichen Aktivitäten auftreten.

Haselmaus: Durch die Entnahme von Bäumen an der östlichen Böschung (Bereich der Waldumwandlung) können Haselmäuse getötet oder verletzt werden, sofern die Rodung zwischen Mai und September erfolgt. Ein Verlust der Funktionalität



von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist damit nicht verbunden, da die Strauchvegetation erhalten bleibt bzw. sich sukzessive entwickeln soll.

Fischotter: Fischotter sind am Vorhabensort nur kurzzeitig bei Wanderungen zu erwarten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Baue) sind dort nicht anzunehmen. Da die Tiere dämmerungs- und nachtaktiv sind und die Bauarbeiten während des Tages stattfinden, sind Beeinträchtigung oder Störungen durch die Bauarbeiten nicht zu erwarten. Auch langfristig sind keine Auswirkungen zu erwarten, da das Seeufer nicht verändert wird und Wanderungen im Umfeld der Ferienhäuser weiterhin möglich bleiben. Hier ist jedoch insbesondere das Seeufer von Bedeutung, was nicht verändert wird.

Amphibien: Betroffenheiten von einzelnen Tieren können während der Bauphase auftreten, wenn Bauarbeiten während der Hauptwanderzeiten der Arten (März bis August) stattfinden. Die streng geschützten Arten Kammmolch, Laub- und evtl. Moorfrosch sind am Vorhabensort nicht zu erwarten und somit nicht betroffen.

Vogelarten: Eine Gehölzrodung bzw. der Gebäudeabbruch während der Brutzeit kann zu Tötungen und Verletzungen von einzelnen Tieren führen. Weiterhin kann es während der Bauphase zudem zu Störungen von ungefährdeten Brutvögeln der Wälder und Gehölze, Röhrichte und Ruderalfluren und des potentiell vorkommenden Drosselrohrsängers (RL SH 1) kommen. Mit dem Fällen von Bäumen und dem Abbruch von Gebäuden gehen Fortpflanzungsstätten von ungefährdeten Brutvögeln der Wälder und Gehölze sowie der Gebäude verloren.

#### Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz:

Artenschutzrechtliche Konflikte können entstehen durch:

- Fällung / Rodung von Gehölzen und Abbruch des Werkstattgebäudes während der Brutzeit der Vögel, Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit der Haselmaus,
- Fällen von Bäumen mit potentiellen Tagesquartieren für Fledermäusen,
- Störungen des Drosselrohrsängers während der Brutzeit durch baubedingten Lärm,
- Störungen von Fledermäusen durch zusätzliche Beleuchtung im Bereich der geplanten Neubebauung.

#### Schutzgut Pflanzen

Durch die Festsetzung von Baufenstern für die Hauptgebäude sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Stellplatzpalette und Zufahrten wird ein Verlust von Vegetationsstrukturen vorbereitet. Weiterhin muss der Waldbestand auf dem östlichen Hang aufgrund der geplanten Bebauung umgewandelt werden. Hier verbleiben Gebüschstrukturen mit einzelnen Baumsolitären. Insgesamt sind folgende Biotopstrukturen betroffen:

**Tab. 4: Überplante Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung**

Betroffene Biotope	Biotopwert <sup>1</sup> / Bedeutung <sup>2</sup>	Verlust
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bäume (Schwarz-Erle, Fichte, Rot-Buchen), StammØ: ≤ 0,30 m</li> </ul>	3 / besondere Bedeutung	10 Stck.
<b>Private Grünfläche im östlichen Steilhang</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entnahme des Baumbestandes (Waldumwandlung)<sup>3</sup></li> </ul>	3 / besondere Bedeutung	ca. 820 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> siehe Bestandsbewertung Schutzgut Pflanzen

<sup>2</sup> Einstufung gemäß Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 09.12.2013: Differenzierung zwischen Biotopen mit besonderer und mit allgemeiner Bedeutung

<sup>3</sup> Die Waldumwandlung erfolgt teilweise außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer Teilfläche der angrenzenden Domäne. Der Vorhabenträger hat im Mai 2018 mit dem Eigentümer der Domäne einen Gestattungsvertrag abgeschlossen, in dem u.a. die Waldumwandlung/Entnahme der Bäume geregelt ist.

Geschützte Biotope oder besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind von der Planung nicht erheblich betroffen. Ein Betreten der nördlich gelegenen, wertvollen und geschützten Waldflächen und der ufernahen, nicht verbauten Bereiche am See durch Ferien- und Tagesgäste wird durch eine geplante Abzäunung dieses Bereichs vermieden.

**Schutzgut Fläche**

Durch die zusätzliche Bebauung im Bereich der geplanten Ferienwohnungen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Gleiches gilt für die Vergrößerung der Stellplatzanlagen einschließlich Zufahrten etc.

Naturnahe oder landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Eine Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche besteht nicht, da sie schon heute mehr oder weniger intensiv genutzt wird.

**Schutzgut Boden**

Durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Carports und Zufahrten ist in den Baugebieten folgende Neuversiegelung möglich (unter Berücksichtigung vorhandener bebauter oder befestigter Flächen):

**Tab. 5: Zulässige Überbauung/Neuversiegelung in den festgesetzten Baugebieten**

Baugebiet	Gesamtfläche	GRZ inkl. Überschreitung	max. zulässige Versiegelung	vorhandene Versiegelung	Neuversiegelung
SO „Ferienhäuser“ Teilgebiet 1	1.846 m <sup>2</sup>	bis 0,9	1.661 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup> (Gebäude) 410 m <sup>2</sup> (Wege etc.)	1.077 m <sup>2</sup>
SO „Ferienhäuser“ Teilgebiet 2	1.198 m <sup>2</sup>	bis 0,70	839 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup> (Gebäude, Wintergärten, Terrassen lt. Bauantrag/-	225 m <sup>2</sup>



Baugebiet	Gesamtfläche	GRZ inkl. Überschreitung	max. zulässige Versiegelung	vorhandene Versiegelung	Neuversiegelung
				genehmigung) 54 m <sup>2</sup> (Wege etc.)	
SO „Hotel, Restaurant“	1.989 m <sup>2</sup>	bis 0,95	1.890 m <sup>2</sup>	502 m <sup>2</sup> (Gebäude) 931 m <sup>2</sup> (Nebenanlagen)	457 m <sup>2</sup>
				<b>gesamt:</b>	<b>1.759 m<sup>2</sup></b>





## **Schutzgut Wasser**

**Oberflächengewässer:** Der vorhandene Teich einschließlich der Randbereiche bleibt erhalten.

**Grundwasser:** Durch die aus setzungstechnischer Sicht für die geplanten Gebäude erforderliche Tiefgründung auf Pfählen sind die hydrologischen Gegebenheiten betroffen. Die Gefahr eines artesischen Austretens von Hangdruckwasser aus den tieferliegenden wasserdruckführenden Sandschichten bei den Tiefbauarbeiten wird jedoch vermieden durch den Einsatz geeigneter Gründungsverfahren. Es werden Pfähle eingesetzt, bei denen keine Verbindung zwischen der oberflächigen Sandschicht und den tieferliegenden wasserdruckführenden Schichten entstehen.

Zur Beibehaltung der Grundwasser-Fließrichtung in den aufgefüllten Bereichen sind längere, durchgehende Fundamente quer zur Fließrichtung zu vermeiden.

Detaillierte Angaben sind dem anliegenden hydrogeologischen Gutachten (06/2020) zu entnehmen.

**Niederschlagswasser** (siehe Anlage 6 Niederschlagswasserkonzept, Stand 13.08.2020)

Das Niederschlagswasser wird heute direkt dem geschützten Teich zugeführt und zusätzlich nordwestlich des Hotels direkt in den Ratzeburger See eingeleitet. Der südwestliche Bereich (Stellplätze, Terrasse vor dem Restaurant) entwässert in den Untergrund (Versickerung) bzw. über den oberflächigen Abfluss in den Ratzeburger See.

Für den Plangeltungsbereich liegen bis auf die Schmutzwasserleitung von der Dorfstraße zum Hotel keine Leitungspläne vor. Im April 2020 wurde durch Befragungen von ehemaligen Grundstückseigentümern und Eingabe von Lebensmittelfarben in Fallrohre, Schächte etc. versucht, Leitungsverläufe zu rekonstruieren. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan Oberflächenentwässerung dargestellt. Weitere Leitungen und andere Leitungsverläufe sind nicht ausgeschlossen.

Mit dem Neubau der Ferienwohnungen wird das Entwässerungssystem nördlich des Hotels neu hergestellt.



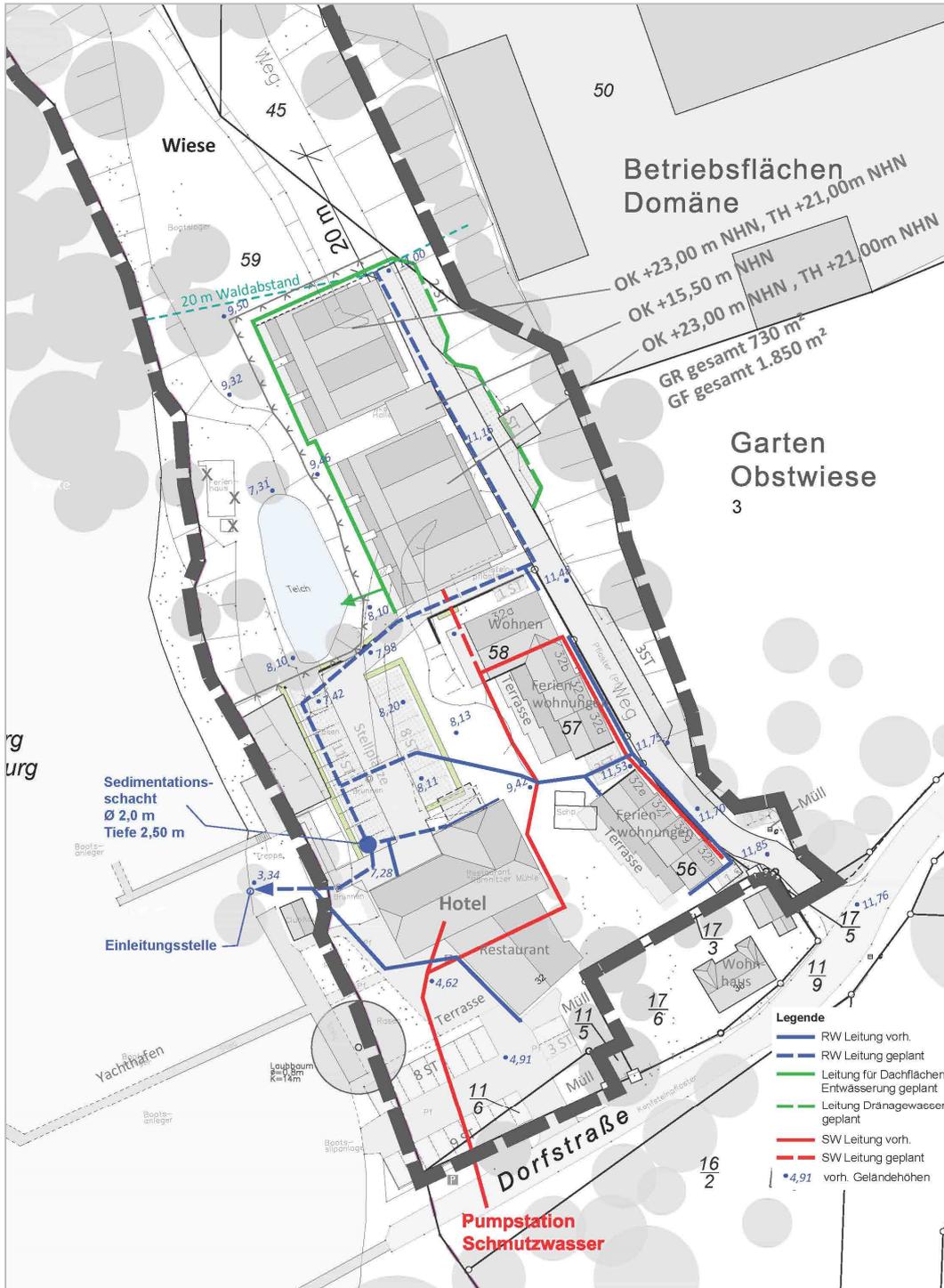


Abb. 13: Konzept Niederschlags- und Schmutzwasser

### **Beachtung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Die WRRL bezieht sich primär auf die Vorhabenebene und damit auf Planfeststellungs- und wasserrechtliche Gestattungsverfahren. Sie ist eigentlich ein Instrument der Bewirtschaftungs- und Maßnahmenplanung für Fließ-/Stillgewässer und Grundwasser.

Für den Ratzeburger See wird eine Verbesserung des ökologischen Zustandes angestrebt (siehe Ziffer 11.3.1 der Begründung, Schutzgut Wasser). Da Niederschlagswasser in den Großen Ratzeburger See eingeleitet werden soll, ist insbesondere auf die Rückhaltung von Schadstoffen zu achten.

Schon auf der Planungsebene des Bebauungsplanes, der lediglich den Rahmen für die künftige Art und das Maß der Nutzung setzt, können Festsetzungen und Hinweise für die Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers getroffen bzw. formuliert werden. Eine Konkretisierung erfolgt im späteren Bauantragsverfahren, in dem u.a. eine Einleitungsgenehmigung beantragt werden muss.

Mit dem Bau der zusätzlichen Ferienwohnungen, der Stellplätze etc. werden zusätzliche versiegelte Flächen geschaffen, die letztendlich in den Großen Ratzeburger See entwässern müssen. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Beibehaltung des Leitungssystems bzw. der Entwässerung südlich und westlich des Hotels/Restaurants. Die Dachflächen des Hotels/Restaurants entwässern über eine Leitung direkt in den Ratzeburger See, in den Außenanlagen wird das Niederschlagswasser überwiegend versickert.
- In den geschützten Teich, der auch vom Grundwasser gespeist wird, wird zukünftig nur eine zu verlegende Drainageleitung am Fuß des östlichen Hanges und die Leitung der Dachflächenentwässerung des geplanten Gebäudes angeschlossen. So wird erreicht, dass kein schmutzbelastetes Oberflächenwasser in den Teich eingeleitet wird.
- Das Niederschlagswasser von den Dächern der vorhandenen Ferienhäuser und der Stellplatzflächen an der privaten Verkehrsfläche sowie der Straße selbst etc., die Stellplatzflächen nördlich des Hotels werden zukünftig über ein neues Leitungssystem der Einleitungsstelle zugeführt. Das Leitungssystem wird zu einem Sedimentationsschacht geführt, um die Schmutzfrachten aus dem Niederschlagswasser abzufangen. Im Schacht ist zusätzlich eine Ölsperre enthalten, die im Havariefall Öl der Pkws abfängt. Es ist zu beachten, dass im Rahmen der TÜV-Prüfungen Ölleckagen an den Kfz moniert und diese abgestellt werden müssen, so dass nur im Ausnahmefall Öl in das Leitungsnetz gerät.

Mit der oben beschriebenen Neuplanung des Leistungssystems wird eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erreicht, da nur unbelastetes Wasser in den geschützten Teich gelangt und das Niederschlagswasser von den befestigten Außenanlagen (Stellplätze, Weg etc. nördlich und östlich des Hotels) vor der Einleitung in den See gereinigt wird.



Die neuen Ferienwohnungen werden an die vorhandene Schmutzwasserleitung westlich des heutigen Wohngebäudes angeschlossen.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Neuversiegelung im Bereich der Gebäude, Zufahrten und Stellplätze kommt es zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und zu einer etwas höheren Abstrahlung von versiegelten Flächen. Aufgrund des relativ geringen Umfangs bleiben die Auswirkungen jedoch auf den kleinklimatischen Bereich im Geltungsbereich beschränkt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch den Neubau der Ferienhäuser mit Zuwegung und Parkplätzen sind Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Bebauungsgrenze für Gebäude um ca. 13,0 m nach Norden verschoben. Es werden ehemalige Bootslagerflächen, das Werkstattgebäude und Rasenflächen durch Ferienhäuser überbaut.

In der Höhenentwicklung wird die geplante Neubebauung die vorhandene Bebauung überragen. Die Römmitzer Mühle hat auf der Seeseite eine Gebäudehöhe von ca. 12,0 m und ragt bis auf ca. 17,0 m ü NHN auf. Das weiter hangaufwärts gelegene höchste Gebäude mit der Dauerwohnung hat eine Höhe von ca. 8,0 m und ragt bis ca. 20,0 m ü NHN auf. Im Vergleich dazu werden die Endhöhen der neuen Gebäude bei ca. 23,0 m ü NHN liegen.

Westlich der geplanten neuen Ferienwohnungen befinden sich um den geschützten Teich und weiter westlich angrenzend im Bereich der Hanglage größere Baumgruppen, die aufgrund der Lage in geschützten Biotopen nicht entfernt werden dürfen. Sie bilden eine wirksame Blickbarriere gegenüber Ansichten von Westen und teilweise auch von Südwesten (siehe anliegende Visualisierungen).

Insgesamt gesehen ist die geplante Bebauung konzentriert in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung vorgesehen. Im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten besteht durch Gehölze, Waldflächen, Gebäude und die Geländetopographie eine vollständige Sichtverschattung, so dass optische Auswirkungen lediglich die westlich und südwestlich gelegenen Seeflächen betreffen. Die neuen Gebäude werden den naturnahen und gehölzgeprägten Eindruck des nördlichen Ufers sehr kleinräumig überprägen.

Durch die Entnahme des Baumbestandes östlich der neuen Ferienhäuser aus dem oberen Hang ist im Rahmen der Waldumwandlung mit einer Reduzierung der Grünkulisse hinter der Bebauung zu rechnen.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Landschaftsbild relativiert sich durch die direkte Angliederung an den baulichen Bestand und den nach Norden hin dominierenden Grünkulisse des Uferwaldes. Weiterhin tragen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Farbwahl für Außenfassaden und Dacheindeckungen) zur

Minimierung der Auswirkungen bei. Insgesamt wird zwar von einer Veränderung des Landschaftsbildes ausgegangen, die jedoch gering sind und auf westliche und südwestliche Einblicke beschränkt bleibt.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kompensiert, wenn es landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Auch Siedlungen sind Teil der Landschaft.

Es wird ein neues Landschafts- / Ortsbild geschaffen, das für den unbefangenen Betrachter als zumutbar zu bewerten ist. Dabei ist zu beachten, dass die Ansicht nur von Westen bis Südwesten, also vom Ratzeburger See bzw. vom weit entfernten gegenüberliegenden Ufer, betrachtet werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortbildes findet nicht statt, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt im SO-Gebiet ist als gering einzuschätzen. Die im Westen, Norden und Osten angrenzenden Biotope haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt, deshalb werden Maßnahmenflächen festgesetzt und textliche Festsetzungen für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen, um die Auswirkungen auf ein Minimum zu begrenzen, so dass die Erheblichkeitsschwelle für negative Auswirkungen nicht überschritten wird.

### **Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die zum historischen Baubestand von Römnitz gehörenden Gebäude der Römmitzer Mühle und des Wohnhauses an der Dorfstraße sind von dem geplanten Bauvorhaben nicht betroffen. Auch die Wahrnehmbarkeit des historischen Ortsbildes ist nicht betroffen, da der Bereich der Römmitzer Mühle bereits stark verändert ist. Die oberhalb und östlich gelegene kulturhistorisch bedeutsame Domäne und die Ortsbebauung von Römnitz werden nicht beeinträchtigt.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter können aufgrund der bestehenden Wechselbeziehungen zu Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter führen.

Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht insbesondere durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt und die Landschaft bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die Versiegelung von Boden und durch die Veränderung des Landschaftsbildes.

Durch die Errichtung der Neubauten verändert sich z.B. die Oberflächengestalt im Geltungsbereich. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden die

Eigenschaften des Bodens verändern und Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere haben. Die betroffenen Bereiche sind jedoch Biotope mit allgemeiner Bedeutung.

Durch die geplanten Maßnahmen können die vorhandenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft verändert werden. Eine Verstärkung der oben beschriebenen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

#### **11.3.4 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Die geplante Neubebauung liegt weit außerhalb der nördlich gelegenen Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“ und FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“). Der angenommene Wirkraum der mit den Neubauvorhaben verbundenen Störungen (Lärm, optische Störreize durch Bewegungen), der bis ca. 200 m weit reicht, überschneidet sich nicht mit diesen Gebieten. Beeinträchtigungen für die Natura 2000-Gebiete durch das Vorhaben sind daher nicht zu erwarten. Eine zusätzliche puffernde Wirkung besteht durch den zwischen Schutzgebieten und Eingriffsraum liegenden Wald.

#### **11.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung**

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes würden die bisherige touristische und gastronomische Nutzung an der Römznitzer Mühle zunächst voraussichtlich weiter bestehen bleiben. Kleinere bauliche Veränderungen im Bestand sind auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich. Die Stärkung der touristischen Nutzung durch eine umfangreiche Modernisierung und/oder Neubebauung am Standort wäre jedoch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht realisierbar. Gegebenenfalls würde wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit die touristische Nutzung aufgegeben werden müssen.

#### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

##### **11.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

- **Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für die zusätzlichen Ferienhäuser auf das unbedingt notwendige Maß**

Das Bebauungskonzept wurde im Rahmen des bisherigen Planaufstellungsverfahrens in seinem Umfang flächenmäßig reduziert, um den Abstand der Neubebauung zu den geschützten Biotopstrukturen im Norden so groß wie möglich zu halten. Die direkt nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden als Maßnahmenflächen für den Naturschutz ausgewiesen und stehen für eine touristische Nutzung nicht zur Verfügung.

- **Höhenbegrenzung für die Neubebauung und die vorhandenen Gebäude**

Für die geplanten neuen Gebäude werden maximale Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt, die an der geplanten Nutzung und an der Höhe der vorhandenen Bebauung und der Geländetopographie orientiert sind.

- **Gestalterische Vorgaben für Außenfassaden und Dächer**

Zur Einbindung der Neubebauung in den Standort sind für die Außenfassaden nur Ziegelmauerwerk in rötlichen Farben und für Dacheindeckungen nur rötliche, bräunliche oder schwarze Dachsteine zulässig. Glänzende Eindeckungen oder glasierte Dachsteine werden ausgeschlossen.

- **Abzäunung der geplanten Neubebauung (Sondergebiet "Ferienhäuser" Teilgebiet 1) nach Norden und Westen**

Um ein Betreten der geschützten Waldstrukturen im Norden, des geschützten Teiches und der Uferstrukturen am See zu vermeiden, wird im Westen und Norden der geplanten Bebauung ein Zaun gesetzt, so dass die geschützten Biotop nicht irrtümlich von Erholungssuchenden aufgesucht werden oder zusätzliche Uferzugänge entstehen.

- **Vorgaben für die Gründung von Gebäuden**

Um Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse am Standort zu vermeiden, sind zur Gründung der Gebäude nur eine Tiefgründung auf Pfählen zugelassen, bei der eine Verbindung zwischen der oberen Sandschicht und den tiefer liegenden wasserdruckführenden Sandschichten vermieden wird.

- **Vorgaben für die Erhaltung der Quellbereiche**

Quer zur Fließrichtung des Grundwassers verlaufende geschlossene Fundamente sind in den aufgefüllten Bereichen zu vermeiden. Eingriffe in den tieferliegenden Schluff sind, bis auf das Einbringen von Gründungspfählen, auszuschließen.

Ein Bodenaustausch oberhalb der wasserführenden Schicht der Auffüllungen ist unproblematisch, tiefere Eingriffe in die wasserführende Schicht sind auszuschließen. Ergänzende sandige Auffüllungen sind zulässig.

- **Bauzeitenregelung und Amphibienschutzzaun zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG**

Um Tötungen oder Verletzungen von geschützten Fledermäusen und Brutvögeln durch Bauarbeiten zu vermeiden, erfolgen Fäll- und Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01.10 bis 28./29.02. (bei älteren Bäumen erst ab 01.12.). Abbrucharbeiten am Werkstattgebäude sind nur zulässig, nachdem die Gebäude auf Fledermäuse etc. untersucht und die UNB den Abriss freigegeben hat. Zudem ist ein temporärer Amphibienschutzzaun für die Baudurchführung in der Zeit der Amphibienwanderungen zwischen März und August vorgesehen.

Zur Minimierung der Auswirkungen von zusätzlicher Beleuchtung auf Fledermäuse ist für Außen- und Wegebeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchten sollen maximal 2,50 m hoch sein und einen



schmalen und auf den Boden gerichteten Lichtkegel haben, um Abstrahlungen in die Umgebung zu vermeiden.

- **Vermeidung von Störungen des potentiell vorkommenden Drosselrohsängers zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG**

Zur Minimierung baubedingter Störungen müssen lärmarme Verfahren zur Gründung der Gebäude verwendet, auf lärmintensive Rammarbeiten muss verzichtet werden. Sonstige lärmintensive Arbeiten, sofern nicht vermeidbar, sind zur Minimierung von Störungen insbesondere des Drosselrohsängers außerhalb des Zeitraums Mitte Mai bis Ende August durchzuführen.

- **weitere artenschutzrechtliche Festsetzung**

Fenster- / Glasflächen zum See sind mit Vogelschlag-vermeidenden Maßnahmen zu versehen. Die Ansichten von Bord-/Kantsteinen sind < 4,0 cm auszubilden, die Schlitze der Aufsätze für Regenwasserabläufe dürfen max. 1,8 cm breit sein.

#### 11.4.2 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

##### Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Gemäß den Hinweisen zur Ausgleichsermittlung im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 09.12.2013" sowie den Anforderungen für Waldersatz besteht folgender Kompensationsbedarf:

**Tab. 6: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden**

Eingriffsbereiche	Zulässige Neuversiegelung	Ausgleichsfaktor <sup>2</sup>	Ausgleichserfordernis
SO „Ferienhäuser“ Teilgebiet 1	Versiegelung: 1.077 m <sup>2</sup>	1 : 1	1.077 m <sup>2</sup>
SO „Ferienhäuser“ Teilgebiete 2	Versiegelung: 225 m <sup>2</sup>	1 : 1	225 m <sup>2</sup>
SO „Hotel, Restaurant“	Versiegelung: 457 m <sup>2</sup>	1 : 1	457 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1.759 m<sup>2</sup></b>		<b>1.759 m<sup>2</sup></b>
<b>./. Entsiegelung Ferienhaus in M 1</b>	- 38 m <sup>2</sup>		<b>1.721 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> neue Gehwege sowie neue Stellplätze werden gemäß textlicher Festsetzung in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt

<sup>2</sup> Verdoppelung des Regelausgleichsfaktors aufgrund der Bodenverhältnisse mit oberflächennah anstehendem Grundwasser

**Tab. 7: Kompensationsbedarf für Biotope mit besonderer Bedeutung und für Wald**

Geplante Nutzung / Betroffene Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung <sup>1</sup>	Verlust	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bäume (Schwarz-Erle, Rot-Buchen, Fichten), Stamm Ø: ≤ 0,30 m</li> </ul>	10 Stck.	1 : 2	20 Stck. Ersatzbäume
<b>Private Grünfläche im östlichen Steilhang (Waldumwandlung)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entfernung des Baumbestandes aus Waldfläche (Waldumwandlung)</li> </ul>	ca. 820 m <sup>2</sup>	1 : 3	2.460 m <sup>2</sup> Ersatzaufforstung
<b>Gesamt:</b>			<b>20 Ersatzbäume 2.460 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung</b>

**Kompensation wegen möglicher Auswirkungen auf angrenzende geschützte Biotope/Lebensgemeinschaften**

Obwohl nicht direkt in geschützte Biotope eingegriffen wird, können negative Auswirkungen auf im Westen angrenzende geschützte bzw. Biotope mit besonderer Bedeutung nicht gänzlich ausgeschlossen werden (stärkere Verlärmung, mehr Lichteinfall durch Baustellenbeleuchtungen etc.). Hierfür wird vorsorgend folgender Ausgleich veranschlagt:

**Tab. 8: Kompensation für angrenzende geschützte Biotope/ Lebensgemeinschaften**

Eingriffsbereiche	Flächengröße	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Maßnahmenfläche 1	719 m <sup>2</sup>	1 : 1	719 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche 2	162 m <sup>2</sup>	1 : 1	162 m <sup>2</sup>
geschützter Teich	216 m <sup>2</sup>	1 : 2	432 m <sup>2</sup>
20 m-Streifen nördlich SO Ferienhäuser Teilgebiet 1	650 m <sup>2</sup>	1 : 0,5	325 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>1.638 m<sup>2</sup></b>

**Kompensationsbedarf für die direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Ratzeburger See bzw. in den vorhandenen Teich**

Da aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers (fast) keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, muss es direkt in die Vorflut eingeleitet werden. Hierfür ist gemäß Erlass ein Ausgleich zu erbringen. Es werden veranschlagt:

- zusätzliche Neuversiegelung 1.721 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfaktor 0,2
- Ausgleichsfläche **344 m<sup>2</sup>**



### **Kompensationsbedarf für die zusätzliche Versiegelung, die die zulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO übersteigen**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche der Hauptnutzung um 50 %, maximal bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden. Aufgrund des ortsplannerisch erforderlichen „Zusammenrückens“ der baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze etc.) kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, deshalb sind abweichende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen worden (siehe Teil B - Text -, Ziffer 2.1.3, Ziffer 2.2.1, Ziffer 2.3.1).

Die verhältnismäßig hohen (Teil-) Versiegelungen außerhalb der Gebäude wirken sich negativ auf die Freiraumqualitäten aus. Sie verhindern die Anlage von Vegetationsflächen (Blumenwiese, Staudenflächen etc.), die z.B. für Insekten etc. zur Verfügung stünden. Die negativen Wirkungen des hohen Versiegelungsgrades, der in einer eher dörflichen Struktur nicht üblich ist, wird kompensiert (siehe folgende Tabelle).

**Tab. 9: Ausgleichsbedarf wegen Überschreitung Versiegelung**

Bereich	Grundstücksfläche	festgesetzte Grundfl. Hauptnutzung	+ 50 % Versiegelung lt. § 19(4) BauNVO	textlich festgesetzte Versiegelung inkl. Nebenanlagen	überschreitende Versiegelung	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Hotel/ Restaurant	1.989 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	(0,95) 1.890 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>	0,5	495 m <sup>2</sup>
Ferienhäuser TG 1	1.846 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	1.095 m <sup>2</sup>	(0,9) 1.661 m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>	0,5	283 m <sup>2</sup>
Ferienhäuser TG 2	1.198 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>	(0,7) 839 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	0,5	82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>							<b>860 m<sup>2</sup></b>

**Artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf**

Darüber hinaus besteht ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von vier Nisthilfen für den Verlust von Niststätten für Brutvögel der Gebäude (Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze und Grauschnäpper).



Insgesamt besteht ein Kompensationsbedarf im Umfang von

- 20 Stck. Ersatzbäume,
- 2.460 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung,
- 4.563 m<sup>2</sup> Aufwertung intensiv genutzter Fläche
- 4 Stck. Nisthilfen für Brutvögel der Gebäude.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Im Geltungsbereich selbst kann lediglich die Kompensation für den Verlust von Bäumen und für den Verlust von Nistplätzen besonders geschützter Brutvögel der Gebäude umgesetzt werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind hier aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung nicht möglich und werden daher außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

#### • **Für den Verlust von Bäumen**

- Anpflanzung von standortheimischen Bäumen in der Maßnahmenfläche 3 (M3) und in den Sondergebieten Hochstamm oder Stammbusch mit Ballen  
Stammumfang 12 – 14 cm 20 Stck.

#### • **Artenschutzrechtlicher Ausgleich für besonders geschützte Brutvögel der Gebäude**

- Nisthilfen für Nischenbrüter 4 Stck.

Es sind insgesamt vier Nisthilfen für Nischenbrüter an vorhandenen oder geplanten Gebäuden im Geltungsbereich anzubringen. Möglich ist auch das Integrieren von vier Niststeinen in die Fassaden der geplanten Gebäude.

### **Externer Ausgleich**

Da weder die Gemeinde Römznitz noch andere Stellen (Landgesellschaft Schleswig-Holstein, Zweckverband Schaalsee-Landschaft) im Umfeld des Bebauungsplans Kompensationsflächen zur Verfügung stellen können, wird auf Flächen in Niendorf bei Berkenthin bzw. auf Flächen im Duvenseer Moor zurückgegriffen. Beide Kompensationsflächen befinden sich in derselben naturräumlichen Raumeinheit gemäß Ökokontoverordnung<sup>6</sup> wie der Geltungsbereich (Schleswig-Holsteinisches Hügelland).

#### • **Für die Waldumwandlung:**

... auf einer Ökokontofläche des Kreises Herzogtum Lauenburg in Niendorf bei Berkenthin, Kreis Herzogtum Lauenburg (Flurstück 11/1, Flur 1, Gemarkung Niendorf b. Berkenthin)<sup>7</sup>

- Laubwaldaufforstung auf Acker ca. 2.460 m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung Schleswig-Holstein vom 23. Mai 2008

<sup>7</sup> siehe Abb. 14

Die ehemalige Ackerfläche wurde auf ca. 3,7711 ha mit Aufforstungsgenehmigung vom 02.12.2004 zu Laubwald mit den Hauptbaumarten Stiel-Eiche und Rot-Buche aufgeforstet. Ca. 2,3711 ha dieser Fläche sind seit dem 02.07.2008 von der Forstbehörde Süd des Landes Schleswig-Holstein als Vorratsfläche für künftige Ersatzaufforstungen anerkannt worden. Die Bewirtschaftung erfolgt als naturnahe Waldwirtschaft.

- **Für Eingriffe in Boden, Biotope mit besonderer Bedeutung und Landschaftsbild:**

... auf der geplanten Ökokontofläche „Duvenseer Moor 2“ (ÖK 130-02) der Stiftung Naturschutz

Die Fläche befindet sich im Kreis Herzogtum Lauenburg, Gemeinde Duvensee, Gemarkung Duvensee, Flur 8, Flurstück 1/6.

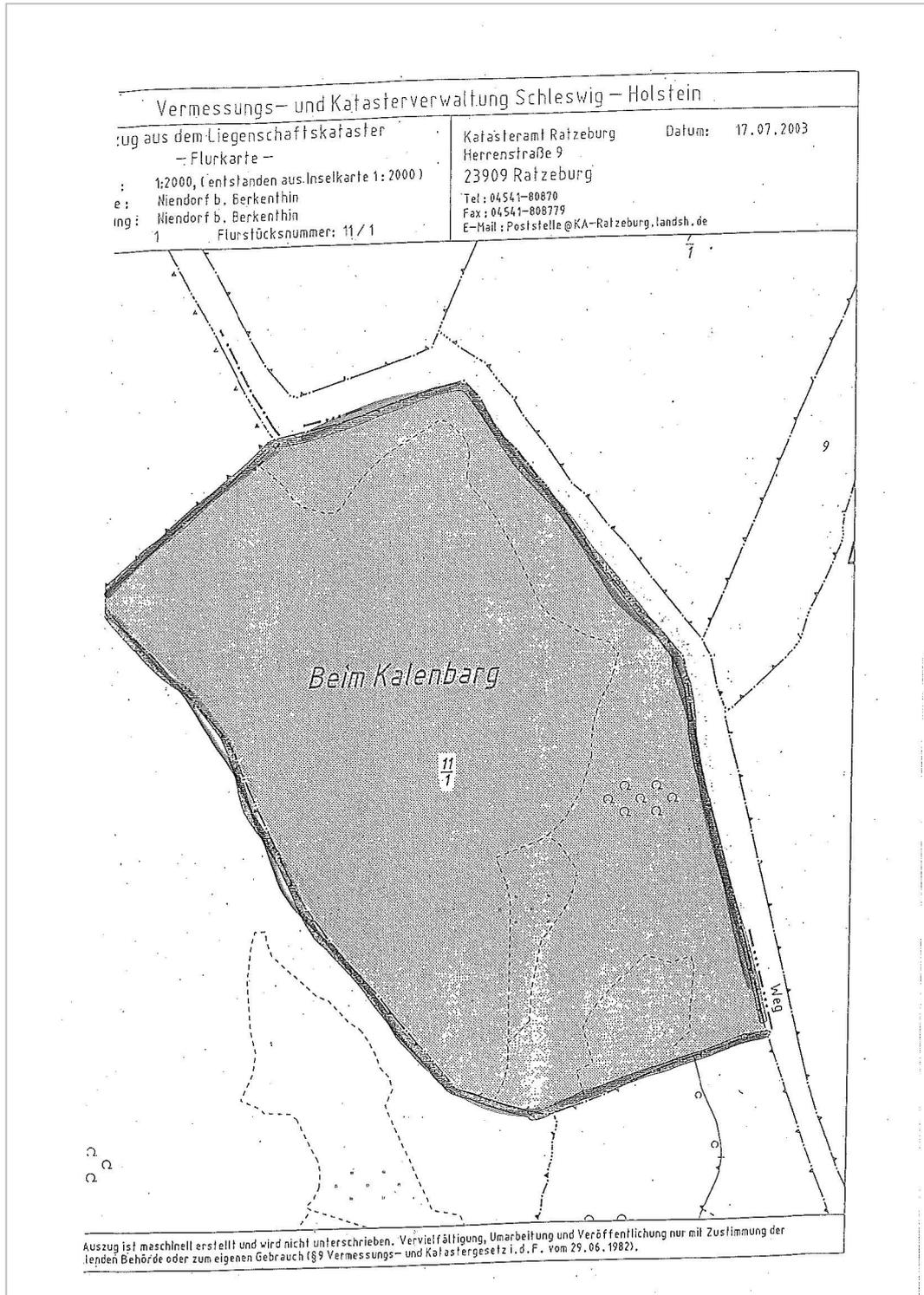
Sie hat eine Gesamtgröße von ca. 15,0 ha, gehört zum Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland und wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg per Bescheid vom 18.06.2019 als Ökokontofläche anerkannt.

Aus dem Ökokonto werden insgesamt 4.563 m<sup>2</sup> Fläche als Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in den Boden-/Wasserhaushalt und in angrenzende Geschützte Biotope herangezogen. Aufgrund der Eingriffe in grundwassernahe Flächen wurde bewusst das Ökokonto „Duvenseer Moor 2“ ausgewählt.

Das Ökokonto wird im Ausgangszustand großflächig von einem artenarmen Grünland unterschiedlicher Feuchtestufen eingenommen. Auf den höher liegenden Bereichen finden sich die frischen bis feuchten Ausprägungen, während in den tieferen Bereich die Vegetation der artenarmen Flutrasen und Großseggen vorherrscht. Aufgrund seiner Lage im südlichen Bereich des ehemaligen Duvensees und der Standortbedingungen ist das naturschutzfachliche Ziel des Ökokontos die Schaffung von geeigneten Lebensräumen für bedrohte Wiesenvogelarten wie Kiebitz und Bekassine. Durch eine Kombination verschiedener naturschutzfachlicher Maßnahmen, wie einer Binnenvernässung und einer extensiven Bewirtschaftung mittels Mahd oder Beweidung, sollen artenreiche Nasswiesen und temporär offene Wasserflächen entstehen.



**Abb. 14: Übersichtsplan Waldersatzfläche in Niendorf bei Berkenthin**



**Abb. 15: Lageplan Waldersatzfläche in Niendorf bei Berkenthin**

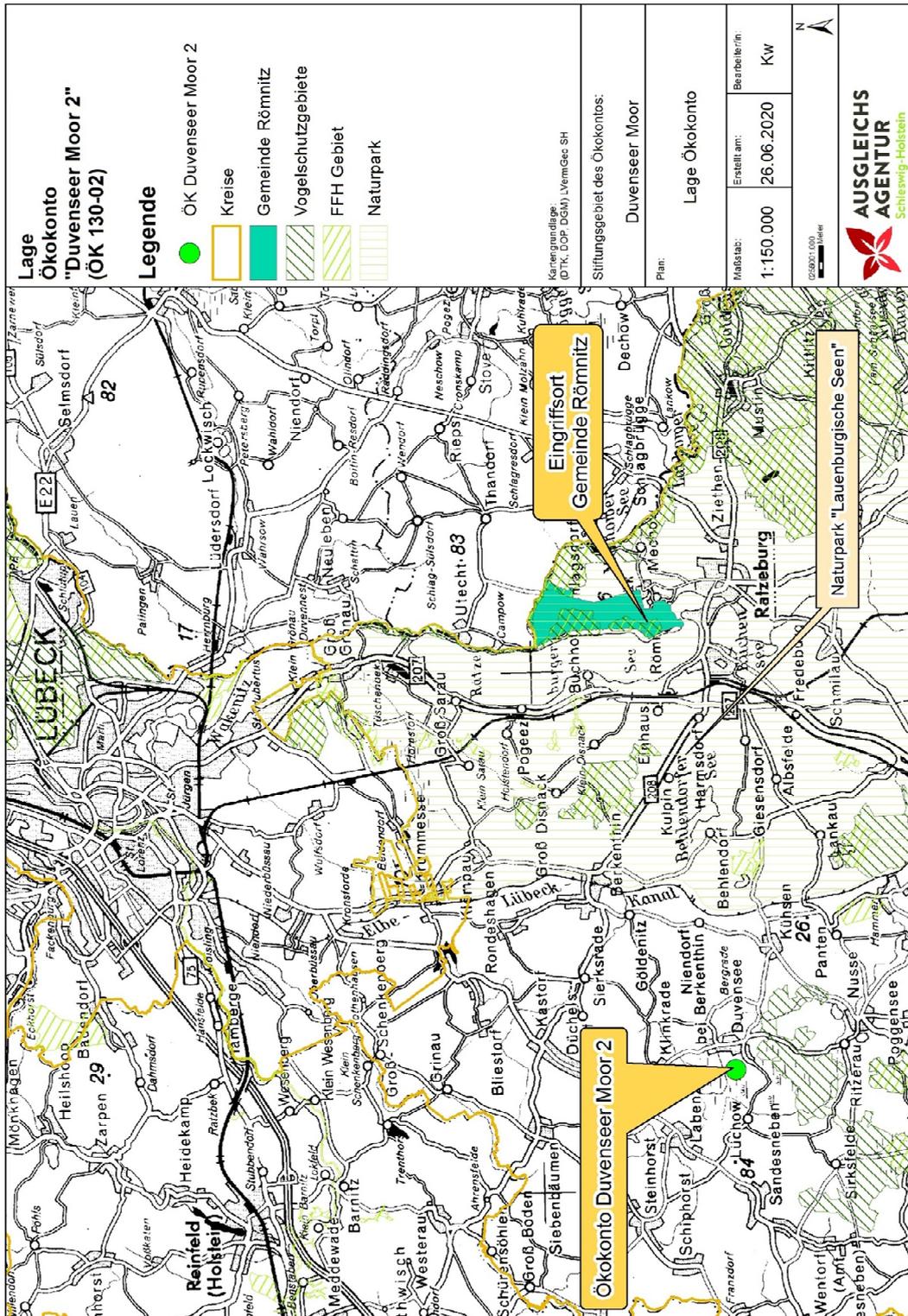


Abb. 16: Übersichtsplan Ökokontofläche Duvenseer Moor 2

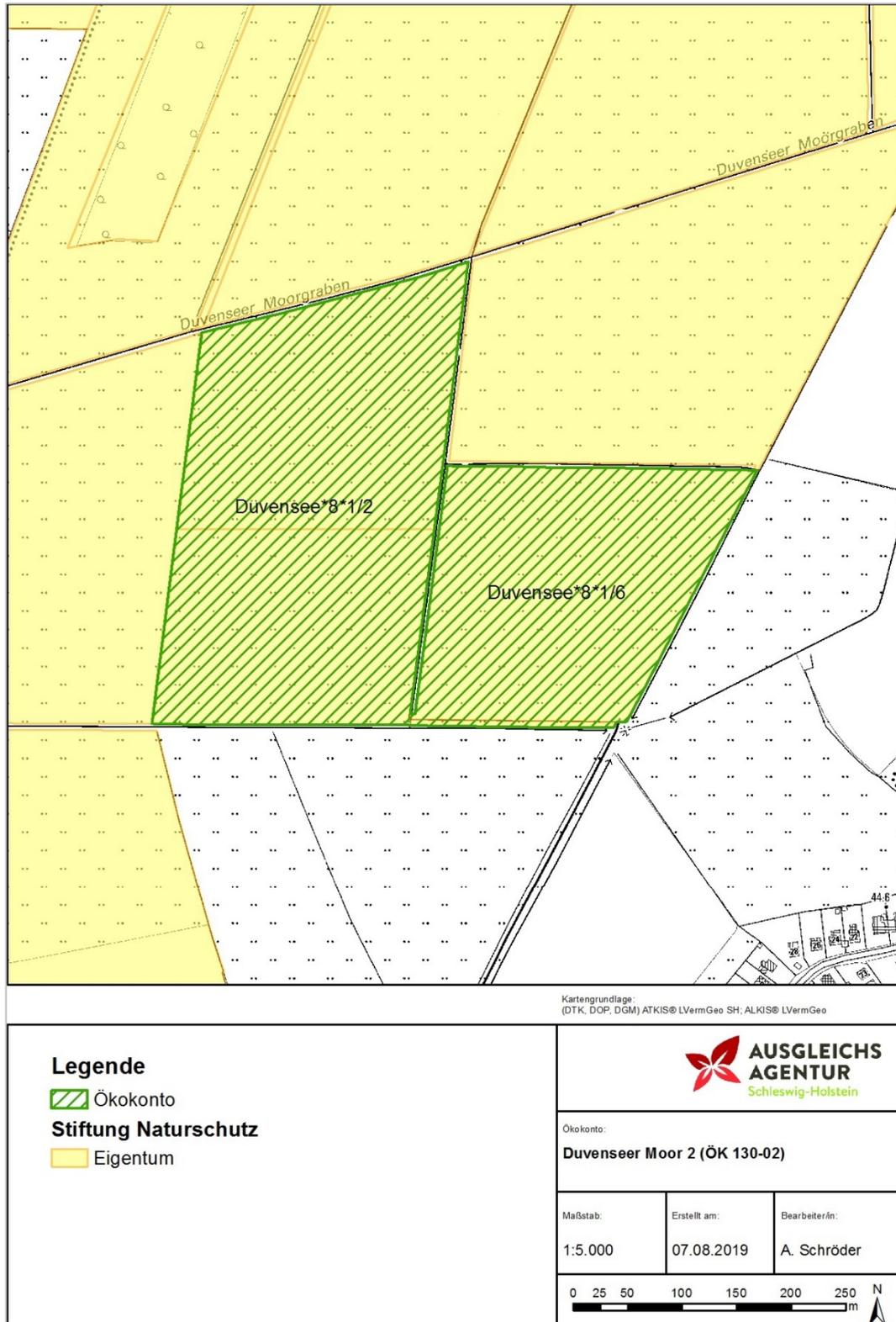


Abb. 17: Lageplan Ökokontofläche Duvenseer Moor 2



### **11.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Bei Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für streng oder besonders geschützte Tierarten kann von einer Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1- 4 BNatSchG ausgegangen werden, so dass keine Ausnahme gem. § 45 (8) BNatSchG i. V. mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist (siehe Anlage 2).

### **11.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Mit dem Bau der Ferienhäuser soll der Tourismusstandpunkt an der Römznitzer Mühle gestärkt werden. Zur Realisierung des Ziels der Sicherung und Stärkung des Tourismus wurden im Rahmen eines Standortvergleichs sechs potentielle Flächen im Planungsgebiet Römznitz betrachtet. Nur die Fläche nördlich der Römznitzer Mühle kommt für die Planung der Ferienhäuser ernsthaft in Betracht, da nur diese Fläche die unmittelbare Nähe zur Römznitzer Mühle aufweist und im Betrieb eine organisatorische Einheit optimiert werden kann. Eine Planung von Ferienhäusern an anderer Stelle würde die Wirtschaftlichkeit der Römznitzer Mühle nicht unterstützen, sondern lediglich einen weiteren touristisch genutzten Standpunkt eröffnen.

Standortalternativen innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Eigentum des Betreibers kommen nicht in Betracht. Für eine bauliche Entwicklung eignet sich nur der nördlich der vorhandenen Bebauung gelegene Bereich. Diese Flächen sind teilweise bereits baulich „vorbelastet“ (Zufahrt, Betonbecken, Lageflächen, Werkstattgebäude) bzw. befestigt. Eine ursprünglich geplante niedrigere und weniger massive Bebauung, die sich aber stärker in den naturnäheren Bereich Richtung Norden ausdehnen würde, wurde wegen der größeren zu erwartenden Auswirkungen auf die sensiblen und zu schützenden Biotopstrukturen im Norden zugunsten der hier vorgelegten Variante mit Konzentration auf die bereits genutzten Flächen aufgegeben.

Im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Schutzwürdigkeit des vorhandenen Teiches festgestellt. Hieraus entwickelte sich die jetzt vorgelegte Lösung, die die Bebauung noch enger an die vorhandenen, intensiv genutzten und bebauten Flächen bindet.



Abb. 18: Bebauungskonzept 2012: Stellplätze plus Wendebereich nördlich der geplanten Ferienhäuser, Überbauung Teich





## 11.6 Zusätzliche Angaben

### 11.6.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Gemeinde Römmitz, festgestellt am 07.08.2002
- Ferienhäuser Römmitzer Mühle – Bestand und Bewertung Biotoptypen; PROKOM, Lübeck, 05/2020
- Auszug aus dem Register der gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope (Karte und Biotopbögen), Stand: 06.09.2011; Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt. 5 Naturschutz und Forst, Flintbek
- Schutzgebiets- und Verbundsystem Schleswig-Holstein - Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung, Spezieller Teil Planungsraum I - Teilbereich Kreis Herzogtum Lauenburg; Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Mai 2003
- Ungefähre Waldgrenze, Stand 01.09.2012; Mitteilung des LLUR, Untere Forstbehörde
- Gemeinde Römmitz, Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet nördlich der „Römmitzer Mühle“ am Ostufer des Großen Ratzeburger Sees - Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit; Büro BBS Greuner-Pönnicke, Kiel, 22.10.2012, letzter Stand 06/2020
- Baugrundvoruntersuchung, Römmitz, Dorfstraße, Bebauungsplan Nr. 3; Baukontor Dümcke, Lübeck, 23.07.2012, Schreiben vom 09.05.2014
- Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume:  
<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
- Mail des LLUR vom 25.06.2020 mit Darstellung der geschützten Biotope
- Hydrogeologisches Gutachten; Ingenieurgesellschaft Dr. Reinsch mbH, Sukow bei Schwerin, 10.06.2016
- Schalltechnische Untersuchung; LAIRM-Consult GmbH, Bargteheide, 13.08.2020

### 11.6.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998,



### 11.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und Anpflanzgebote für Bäume sowie die gesetzlichen Schutzvorgaben für die geschützten Biotope obliegen dem Grundstückseigentümer.

Die dauerhafte Sicherung und Pflege sowie Überprüfung des Erreichungsgrads der Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen und für die Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt durch die jeweiligen Flächeneigentümer.

Für die Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind folgende Prüfungen erforderlich:

- Prüfung erforderlicher Schutzzäune (ggf. Amphibienzaun, Abzäunung Randbereiche) vor Baubeginn und Freigabe nach Abnahme von Schutzmaßnahmen für die Baufeldfreimachung
- Protokoll zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Bauphase
- Protokoll zur Anbringung von 4 Nischenbrüter-Nistkästen während der Arbeiten zum Gebäudeabriss
- Protokoll zur Funktionsfähigkeit der Amphibienvorgaben (s. Kap. 7 der artenschutzrechtlichen Prüfung)
- Protokoll der Nistkästen für Vögel (da Nischenbrüterkästen, d.h. größere Öffnung, ist dies alle 3 Jahre zu überprüfen, Reinigung jährlich durchführen).

Die Überwachung ist durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen.

### 11.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 zusammen mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen zur Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern mit insgesamt 19 Ferienwohnungen geschaffen, um die Potentiale für den Tourismus in der Gemeinde Römnitz am Standort der Römmitzer Mühle auszuschöpfen und eine langfristige Markt- und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Die Umweltprüfung kommt beim Vergleich des derzeitigen Umweltzustands mit der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und der Planung zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Der Geltungsbereich und sein Umfeld ist bereits heute vor allem durch eine touristische Nutzung geprägt (Hotel, neun Ferienhäuser, Restaurant, Campingplatz, Bootsliegeplätze, Anleger der Ratzeburger Seeschifffahrt), in geringem Umfang auch durch Wohnnutzung. Während der Baudurchführung können temporäre visuelle und akustische Beeinträchtigungen auftreten, die Erholungssuchende und Anwohner betreffen können, jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten wieder abklingen werden.

Der zusätzliche Kfz-Verkehr durch die geplanten 19 Ferienwohnungen und die damit verbundenen zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen führen zu keinen erheblichen Zusatzbelastungen für die Anwohner oder Erholungssuchenden in der

Gemeinde und zu keinen erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Im südlichen Geltungsbereich sind überwiegend Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz vorhanden, während sich weiter nördlich ein Teich, quellige Waldflächen und bewaldete Steilhänge sowie am Seeufer Röhrichtzonen befinden, die von hoher bis sehr hoher Bedeutung und als Biotopstrukturen gesetzlich geschützt sind. In diesen Biotopstrukturen sind geschützte und teilweise gefährdete Tierarten zu erwarten (Fledermausarten, Haselmaus, Fischotter, Amphibien, Reptilien, Brutvögel der Wälder und Gehölze, der Gebäude sowie der Röhrichte).

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zum Abriss mehrerer Gebäude (Werkzeugschuppen, Schuppen/Garage, Ferienhaus), der Überbauung von Rasenflächen und dem Verlust von Gehölzen. Während die betroffenen Biotopstrukturen relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz aufweisen, kann es zu Auswirkungen auf Fledermäuse, Haselmaus, Vögel und Amphibien kommen. Die Beeinträchtigungen werden durch eine Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung, die Minimierung von Baulärm durch Verzicht auf Rammarbeiten, die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes während der Bauarbeiten sowie eine insektenfreundliche und nach unten gerichtete Beleuchtung gemindert bzw. vermieden. Verbleibende Auswirkungen durch Biotopverlust werden durch das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel der Gebäude im Geltungsbereich, eine Ersatzaufforstung zu Laubwald in Niendorf bei Berkenthin und die Aufwertung von einem artenarmen Grünland unterschiedlicher Feuchtegrade durch Binnenvernässung etc. im Duvenseer Moor.

Beeinträchtigungen der nördlich gelegenen wertvollen Lebensräume durch Betreten und damit verbundene optische und akustische Störreize werden durch eine dauerhafte Abzäunung am Rand der geplanten Neubebauung vermieden.

#### Schutzgut Fläche:

Naturnahe und/oder landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen

Schutzgüter Boden und Wasser: Der Boden und das Relief im Bereich der vorgesehenen Neubebauungen sind durch Materialauffüllungen für den Bootslagerplatz und durch eine vorhandene Halle bereits anthropogen überprägt. Die Bedeutung der Bodenfunktionen ist hier überwiegend gering einzuschätzen.

In der Auffüllungsschicht steht Grundwasser oberflächennah an. Weiterhin gibt es unterhalb einer Mergelschicht wasserführende Sandschichten im Untergrund.

Ein Anschnitt der tieferen wasserdruckführenden Sandschichten oder eine Verbindung mit dem oberflächennahen Grundwasserleiter bei der Errichtung der Ferienhäuser wird durch den Einsatz von Tiefgründungsverfahren mit speziellen Pfählen vermieden.

Die mit den Versiegelungen einhergehenden Verluste der Bodenfunktionen werden minimiert, indem neu anzulegende Zufahrten und Stellplätze ausschließlich



mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen errichtet werden. Die dennoch verbleibenden Beeinträchtigungen für den Boden werden durch die Aufwertung von Grünland kompensiert (siehe oben).

Schutzgüter Klima und Luft: Der Geltungsbereich hat keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft. Die Veränderungen des Mikroklimas durch die geplanten Versiegelungen und die Belastungen der Luft durch den zusätzlichen Schadstoffausstoß aufgrund des vorhabenbedingten Zusatzverkehrs werden insgesamt gering eingeschätzt und sich nicht erheblich auf die Gesamtleistung des Raums auswirken.

Schutzgut Landschaft: Baubedingt kommt es zu temporären visuellen und akustischen Beeinträchtigungen der Landschaft, die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahmen wieder abklingen werden und im Sinne der Eingriffsregelung nicht erheblich sind. Durch die neuen geplanten Baukörper nördlich des Hotels sind optische Veränderungen zu erwarten, die vor allem nach Westen und Südwesten zum Ratzeburger See hin wirken. Nach Nordwesten, Norden, Osten und Süden ist das Vorhaben durch Waldflächen und die Geländetopographie sichtverschattet.

Durch eine Beschränkung zur Gebäudehöhe, Vorgaben zur Farb- und Materialgestaltung der Gebäudeaußenseiten werden die Auswirkungen minimiert. Ein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung findet nicht statt.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird die biologische Vielfalt im und am Plangeltungsbereich nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter: Auf die kulturhistorisch bedeutsame Domäne von Römznitz und die Ortslage von Römznitz, die östlich oberhalb des Geltungsbereichs liegen und aus der Zeit von 1880 bis 1900 stammen, haben die geplanten Neubebauungen an der Römznitzer Mühle aufgrund der Geländetopographie keine negativen Auswirkungen. Zwar gehören die Römznitzer Mühle und das südlich gelegene Wohnhaus ebenfalls zum historischen Ortsbild von Römznitz, der Standort ist aber schon so überprägt, dass mit der geplanten Neubebauung durch Ferienwohnungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zudem werden die optischen Wirkungen der neuen Gebäude aufgrund von gestalterischen Festsetzungen minimiert.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind nicht betroffen.

Bei einem Verzicht auf die Errichtung der Ferienhäuser im Plangebiet würden die prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht eintreten. Gewisse bauliche Veränderungen im Bestand wären ggf. auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich.

Standortalternativen für das Vorhaben außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs wurden geprüft, kamen aber nicht in Betracht.

Die dauerhafte Sicherung und Pflege sowie Überprüfung des Erreichungsgrads der Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen und für die Ersatzaufforstung



außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt durch die jeweiligen Flächeneigentümer, hier Kreis Herzogtum Lauenburg sowie Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

## 12 Bodenordnung

Die geplanten Maßnahmen finden ausschließlich auf den Privatflächen statt. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 13 Städtebauliche Vergleichswerte

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen festgesetzt:

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>1,52 ha</b>
davon: SO „Ferienhäuser“	ca.	0,30 ha
SO „Hotel, Restaurant“	ca.	0,20 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,03 ha
private Grünflächen	ca.	0,09 ha
Wald	ca.	0,63 ha
Maßnahmenflächen	ca.	0,27 ha

## 14 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Römmitz am ..... gebilligt.

Römmitz, den .....

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
(Guse)