

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.09.2010	Ö Top 8
Hauptausschuss	15.11.2010	N
Stadtvertretung	22.11.2010	Ö

Verfasser: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Domäne Neuvorwerk" - abschließende Beschlussfassung

**Zielsetzung:**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll eine rechtssichere und nachhaltige Plangrundlage für den Bereich der ehemaligen Domäne Neuvorwerk geschaffen werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Ausschuss für Bau und Umwelt empfiehlt der Stadtvertretung zu beschließen:*

- 1. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“ abgegebenen Stellungnahmen privater Personen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft. Den aus der Anlage der Originalvorlage ersichtlichen Abwägungsvorschlägen wird gefolgt.  
Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.*
- 2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 34 Neu „Domäne Neuvorwerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.*
- 3. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird gebilligt.*
- 4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.*

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Michael Wolf am 14.09.2010

Bürgermeister Rainer Voß am 15.09.2010

**Sachverhalt:**

Nachdem der Ausschuss für Bau und Umwelt am 30.03.2009 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen hatte, lag dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2009 der Vorentwurf vor, der Grundlage der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB sein sollte. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.11.2009 durchgeführt. Dort wurden die nach dem 14.09.2009 noch einmal geänderten Vorentwürfe des Bebauungsplanes (der südöstlich Bereich der Baugebiete wurde von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet geändert) wie auch der notwendig gewordenen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgestellt. Nachfolgend wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 18.01.2010 durchgeführt. Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Planungs-, Bau und Umweltausschusses hat der Entwurf der Neuaufstellung vom 14.04. bis zum 14.05.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat parallel stattgefunden. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf noch einmal überarbeitet und kam nach dem Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 05.07.2010 zwischen dem 20.07. und dem 20.08.2010 zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Behördenbeteiligung. Wesentliche Änderungen wurden seinerzeit hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen vorgenommen.

Die von der Stadtvertretung am 28.06.2010 abschließend beschlossene 73. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass des Innenministeriums vom 28.07.2010 genehmigt und wird in Kürze wirksam. Damit kommt der Bebauungsplan nun auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nach. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 kann nunmehr abschließend beschlossen und in Kraft gesetzt werden. Weiterer Sachverhalt: Siehe anliegende Abwägungsvorschläge sowie anliegende Planunterlagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Sämtliche Bau- und Planungskosten werden nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger übernommen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Abwägungsvorschläge
- Planzeichnung, textliche Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht und Anlagen

**mitgezeichnet haben:**

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>1.</b>	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
1.1a	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 12.05.2010 <b>(zur 1. öffentlichen Auslegung)</b></p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Vorbeugender Brandschutz</u> (<i>Herr Denker, Tel. 501</i>) Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334-166.701.400 – ist, falls nicht schon vorhanden, für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.</p> <p><u>Fachdienst Verwaltung, Steuerung und Liegenschaften</u> (<i>Frau Erdmann, Tel.: 425</i>)</p> <p>Zum Verfahren:</p> <p>Hier soll der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 vollständig neu überplant werden. Dies setzt voraus, dass der bisher vorhandene Plan mit Inkrafttreten des neuen Planes außer Kraft tritt.</p> <p>Aus Sicht des Bundesrechtes bedarf es keines besonderen Aufhebungsverfahrens oder eines auf die Aufhebung des bisherigen B-Planes gerichteten Satzungsbeschlusses. Der planenden Gemeinde sowie allen Verfahrensbeteiligten muss jedoch in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen B-Planes bewusst sein, dass ein alter B-Plan vorhanden ist und dieser nicht mehr gelten soll.</p> <p>Aus hiesiger Sicht ist nicht zwingend erkennbar, dass der bestehende B-Plan nicht mehr gelten soll. Weder aus dem Aufstellungsbeschluss noch aus der Begründung zur Aufstellung des neu en B-Plans ist eindeutig erkennbar, dass der</p>	<p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl der Stadt Ratzeburg sowie allen Verfahrensbeteiligten war bisher in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen B-Planes bewusst, dass ein alter B-Plan vorhanden ist und dieser nicht mehr gelten soll, da er durch die Neuaufstellung des B-Planes 34 ersetzt wird. Dieser Sachverhalt ergibt sich eindeutig aus der Begründung zum Bebauungsplan, wird allerdings nochmals in der überarbeiteten Begründung dargelegt.</p> <p>Die hier geäußerten Erkenntnisse sind nicht nachvollziehbar. Die Stadt Ratzeburg würde sicherlich keinen „Bebauungsplan 34 – neu“ aufstellen, wenn der zurzeit bestehende B-Plan weiterhin gültig sein sollte! Um jedoch die scheinbar vorhandenen Zweifel</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vorhandene B-Plan aufgehoben werden soll. Es ist fraglich, ob die verwendeten Formulierungen für jeden Verfahrensbeteiligten erkennen lassen, dass der bestehende B-Plan nach Inkrafttreten des neuen B-Planes nicht mehr gelten soll.</p> <p>Zur Vermeidung von Zweifelsfällen ist im Verfahren zur Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf den bisherigen Plan hinzuweisen und der Grund für seine Aufhebung darzulegen.</p> <p>Das ist hier in der eindeutigen Form nicht erfolgt, so dass ein Abwägungsfehler vorliegen kann.</p> <p>Die Aufhebung des bisherigen B-Planes kann aber auch neben der Neuplanung selbständiger Gegenstand der gemeindlichen Beschlussfassung sein. In diesem Fall muss auch die Aufhebung gem. § 1 Abs. 8 BauGB allen materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen an ein Planverfahren genügen.</p> <p>Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren wurde durch die Stadt Ratzeburg bisher nicht eingeleitet.</p> <p>Zu den Abstandflächen:</p> <p>Bereits in der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde beanstandet, dass der Text-Teil B Ziffer 4.2 eine Unterschreitung der in der LBO festgesetzten Abstandflächen ausweist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist es gestattet abweichende Maße der Tiefe festzulegen, d. h. es muss auf das Maß „H“ abgestellt werden.</p> <p>Der Mindestabstand soll hier sowohl zwischen den Wohnge-</p>	<p>auszuräumen, wird dieser Sachverhalt nochmals deutlicher in der überarbeiteten Begründung dargestellt. Zusätzlich wird auf der Planzeichnung ein entsprechender <u>Hinweis</u> aufgenommen.</p> <p>Genau dies hat die Stadt z.B. im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch ausdrücklich getan.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Dies war weder beabsichtigt noch ist es erforderlich, da die neue Satzung die alte Satzung automatisch verdrängt.</p> <p>Dem Hinweis wird durch eine Umformulierung der Text-Ziffer 4.2 entsprochen.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg wäre es im vorliegenden</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bäuden in den Baufenstern 5 und 6 als auch zwischen dem Abstellgebäude und dem Wohngebäude in dem Baufenster 6 unterschritten werden. Auf das Maß „H“ wird nicht abgestellt. Ein städtebaulicher Grund für die Unterschreitung der Abstandfläche ist in beiden Fällen nicht ersichtlich. Auch in der Abwägung wurde kein städtebaulicher Grund genannt.</p> <p>Bauordnungsrechtlich gebe ich zu bedenken:</p> <p>Das Abstellgebäude wäre an der Stelle nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m und nicht höher als 2,75 m ist.</p> <p>Darüber hinaus liegt die Fläche für das Abstellgebäude auf zwei unterschiedlichen Flurstücken. Die Überbebauung ist nur möglich, wenn die Flurstücke zu einem Baugrundstück vereinigt wurden. Das ist bisher nicht erfolgt.</p> <p>Außerdem beträgt der Abstand zwischen den Wohngebäuden in den Baufenstern 5 und 6 5,50 m. Die erforderliche Abstandfläche von 6 m wird allerdings deutlich mehr als 0,50 m unterschritten, da sich zwischen den Flurstücken 17/12</p>	<p>Fall eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50 cm“ Abstandfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern. Außerdem dient im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes auch dem Interesse der Eigentümer und ist letztlich in Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen Unterschreitung der Abstandflächen nach LBO.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, beeinträchtigt die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen im vorliegenden Fall zudem nicht die Leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr.1 und 2 BauGB und führt nicht zu städtebaulichen Missständen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BauGB. Dies gilt insbesondere, da es sich im ersten Fall (Abstand zwischen zwei Wohngebäuden) bei dem einen Gebäude (im Baufenster 5) um eine 13 m breite fensterlose Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand zu dem gegenüberliegenden Gebäude lediglich um 50 cm unterschritten wird.</p> <p>Beim zweiten Fall handelt es sich bei einem der Gebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein 2,30 – 2,50 m hohes Nebengebäude mit Abstellräumen zugunsten der einzelnen Wohnungen. Hier wäre aufgrund der vorhandenen Länge von mehr als 9 m bauordnungsrechtlich in der offenen Bauweise nach der aktuellen LBO ein Abstand von 0,4 H, mindestens 3 m, einzuhalten. Da jedoch sowohl das Wohngebäude im Baufenster 6 als auch das Abstellgebäude eigene Abstandflächen einhalten müssen, wäre ein Abstand von jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies ist allerdings nicht der Fall. Wie der Kreis anmerkt, wäre das Abstellgebäude an der Stelle zurzeit bauordnungsrechtlich nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m wäre. Die Voraussetzung für eine</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>und 17/13 noch das Flurstück 17/15 befindet. Diese Tatsache wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gebäudehöhe kleiner als 2,75 m liegt vor.</p> <p>Aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrisse<sup>1</sup> wird eine Reduzierung des Abstandes bis auf 3 m auch bei der vorhandenen Gebäudelänge von ca. 21 m städtebaulich für vertretbar gehalten. Sie sorgt zudem zusätzlich für eine gewisse Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche zugunsten des Baufensters 6. Gleichzeitig wird für die Gartenbereiche der Wohnungen in der Südzeile (Baufenster 5) ein Sichtschutz gewährleistet.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg hat sich für eine neue Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 entschieden. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprechen werden.</p> <p><u>So entfallen die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen für die zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen AR 1 und AR 2</u></p> <p>Stattdessen wird der 1. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt formuliert:</p> <p>Neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 sind auf den Flurstücken 17/2, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Gleichzeitig entfällt der zweite Satz der Text – Ziffer 4.2.</p>

<sup>1</sup> Gegenüber der Nebenanlage sind jeweils Eingangsbereiche und Küchen (zugunsten von 3 Wohnungen) angeordnet.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus unterschreiten die Gebäude in den Baufenstern 5 und 6 die nach der LBO erforderliche Abstandfläche zu dem Flurstück 17/15. Hierzu enthält der B-Plan keine abweichenden Festsetzungen und auch keine Begründung. Auch für diese Abweichung ist kein städtebaulicher Grund dargelegt worden und er ist auch nicht erkennbar.</p> <p>Erschließung:</p> <p>Die Begründung Ziffer 5.5 und der Text-Teil B, Ziffer 7 setzen fest, dass der gesamte Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist. Es ist fraglich, ob aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als Baulast möglich ist. Wenn das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht eingetragen werden kann, ist die Erschließung zumindest bauordnungsrechtlich nicht vollständig gesichert.</p> <p>Diese bereits vorgebrachte Einwendung wurde damit abgewogen, dass die Eigentumsverhältnisse grundsätzlich einer Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht entgegenstehen würden.</p> <p>Bei dem Flurstück 17/15 handelt es sich um eine Bruchteilsgemeinschaft diverser Eigentümer. Die Bruchteilseigentums-gemeinschaft ist nicht mit den Wohnungseigentumsgemeinschaften identisch. Da zur Herstellung rechtmäßiger Zustände die Verpflichtungserklärung zur Vereinigung der Flurstücke nicht von allen Eigentümern unterschrieben wurde, ist davon auszugehen, dass auch eine Baulast für ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht nicht unterschrieben wird.</p>	<p>Es ist planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandfläche liegt. Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandfläche kann auch auf zwei Grundstücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandflächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist. Deshalb ist hierfür auch kein städtebaulicher Grund erforderlich</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt geht allerdings davon aus, dass eine Sicherung der Erschließung grundsätzlich möglich ist, zumal die Erschließung über den Wendepplatz funktioniert. Bei den Flurstücken 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 (Wendehammer) handelt es sich um sog. Bruchteileigentum („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es können keine weiteren Baufreistellungen und Baugenehmigungen für die Baufenster 5 und 6 erteilt werden, da die Erschließung nicht gesichert ist.</p> <p>Lärmgutachten:</p> <p>Das Gutachten hinsichtlich der Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34 wurde aufgrund des Fahrplanes 2008 und einer eingleisigen Befahrung der Strecke erstellt.</p> <p>Dieses Gutachten berücksichtigt nicht, dass in dem Bahnhofsbereich mittlerweile eine zweigleisige Befahrung möglich ist und sich die Züge zurzeit im Bahnhof von Ratzeburg zeitgleich begegnen.</p> <p>Außerdem wurde nur der tatsächliche Zugverkehr von 2008 berücksichtigt. Die mögliche Erhöhung des Zugverkehrs wurde nicht beachtet. Aus der Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH geht hervor, dass nicht auszuschließen ist, dass sich der Zugverkehr erhöhen kann.</p>	<p>Unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten sind die Baufenster durch die festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen.</p> <p>Die nebenstehenden Äußerungen entbehren jeglicher Grundlagen.</p> <p>Die Stadt hat im Rahmen dieser 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 frühzeitig immissionsschutzrechtliche Belange geprüft. Die vorliegende Schienenverkehrsuntersuchung kommt hierbei zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die geltenden Immissionswerte für die städtebauliche Planung sowohl an den Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete als auch an denen der Mischgebiete eingehalten werden.</p> <p>Im Gutachten wurde die von der Deutschen Bahn AG angegebene derzeitige Zugfrequentierung mit einem Sicherheitszuschlag von 100 % bzw. 3 dB(A) angesetzt. Die im Jahr 2008 von der Deutschen Bahn AG noch prognostizierte Inanspruchnahme der Bahnstrecke Lübeck - Lüneburg durch Güterzüge, die Erhöhungen um erheblich mehr als 3 dB(A) zu Folge gehabt hätte, wurde nach Auskunft des Fachdienstes Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur des Kreises Herzogtum Lauenburg zwischenzeitlich wieder zurückgenommen. Darauf ist das Gutachten im letzten Absatz auf der Seite 6 eingegangen. Das in Ansatz gebrachte Zugaufkommen wurde dem Gleis, das in den Anlagen 5 und 6 des Gutachtens durch hellblaue Linien gekennzeichnet ist, mit einer Streckengeschwindigkeit von 120 km/h zugeordnet. Dies sieht die Berechnungsrichtlinie „Schall 03“ in Bahnhofsnähe mit geringeren Geschwindigkeiten der Züge als Kompensation dafür vor, dass durch Abbrems- oder Beschleunigungsvorgänge Geräusche entstehen können.</p>



Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus enthält das Gutachten keine Aussagen zu den Emissionen der B 207 und B 208 sowie des Betriebs ATR. In der Abwägung wurde mitgeteilt, dass der Gutachter ausgesagt hätte, diese Emissionsquellen seien zu weit entfernt und müssten nicht berücksichtigt werden. Dies wurde auch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Aus Gesprächen ist bekannt, dass ergänzende Aussagen zum Gutachten formuliert wurden.</p> <p>Ich bitte um die Hergabe dieser Unterlagen sowie des Gutachtens, dass für die Aufstellung des derzeit geltenden B-Planes erstellt wurde.</p> <p>Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Für die Baufenster 1, 2 und 3 wurde Mischgebiet festgesetzt. Tatsächlich ist hier der überwiegende Teil der bisherigen Bebauung Wohnnutzung. Es ist fraglich, ob hier jemals der Mischgebietscharakter erreicht werden kann. Das ehemalige Silogebäude im Baufenster 3 wird ebenfalls überwiegend durch Wohnen geprägt. Ein Mischungsverhältnis von mindestens 40 % Gewerbe erscheint nicht möglich.</p> <p>Reihenhäuser:</p> <p>In den Ziffern 2.1, 3, 5.1, 5.2, 5.2.2 und 5.5 der Begründung zur Neuauflistung des B-Planes Nr. 34 sind Reihenhäusern erwähnt. Bei der vorhandenen Bebauung im Bereich der Baufenster 4 – 6 handelt es sich jedoch nicht um Reihenhäuser, da die Grundstücke nicht real geteilt sind. Hierbei handelt es sich um Wohnhäuser mit diversen Wohnungen. Richtig ist zwar, dass es keine Legaldefinition für Reihen-</p>	<p>Diese Darstellung ist richtig und sollte eigentlich vollkommen ausreichend sein. Der Gutachter hat zu der aufgeworfenen Fragestellung jedoch zwischenzeitlich eine ergänzende Stellungnahme verfasst, die die bereits getroffenen Aussagen bestätigen. Die ergänzende Stellungnahme wird ebenfalls Anlage zur Begründung und wurde dem Kreis wunschgemäß auch bereits zugestellt.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 34 und auch die hierzu parallel aufgestellte 56 Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten keinerlei Aussagen zum Immissionsschutz.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings für die Stadt nicht nachvollziehbar, zumal auf der noch nicht bebauten Fläche des Baufensters 1 jederzeit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> zugunsten einer gewerblichen Nutzung entstehen können. Außerdem wird hierzu verwiesen auf den zweiten Absatz zu Kapitel 5.1 der Begründung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>häuser gibt, der Begriff ist jedoch durch die Rechtsprechung ausreichend definiert. Um Reihenhäuser handelt es sich nur, wenn das Gebäude beidseitig, bei Endhäusern einseitig, an die Grundstücksgrenzen gebaut ist.</p> <p><u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz (Frau Richter, Tel. 528)</u> Der Nachweis, dass keine schädlichen Bodenveränderungen durch das ehemalige Tanklager entstanden sind, ist durch die Übersendung des vorhandenen Gutachtens zu belegen.</p> <p>Ansonsten bestehen keine Bedenken gegen den eingereichten B-Plan.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u> Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ältere Linde sowie den mächtigen Bergahorn östlich der Baufelder 4 bzw. 5 bitte ich zum Erhalt festzusetzen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch in Gebieten mit Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden sein kann.</li> <li>2. Die Aussage im Umweltbericht, dass weitere Aufwertungsmaßnahmen zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 im Geltungsbereich nicht sinnvoll sind, kann nachvollzogen werden. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind deshalb außerhalb des Gebiets nachzuweisen, ich verweise z.B. auf das Ökokonto „Schmilauer Straße“ der Stadt Ratzeburg. Der Verzicht auf die Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen könnte zu einem Abwägungsfehler führen.</li> </ol>	<p>Wie bereits mitgeteilt, liegt der Stadt kein Gutachten über das ehemalige Tanklager vor. Die Stadt geht davon aus, dass vor dem Verkauf der Flächen eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den vorherigen Eigentümer (Kreis Herzogtum Lauenburg) erfolgt ist.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Bäume innerhalb der Parkanlagen sind bereits durch das Zeichen 13.2.2 der PlanzV „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...“ gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung der einzelnen Bäume wird nicht für erforderlich gehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</li> <li>2. Die Auffassung zum externen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen, allerdings nicht geteilt. Dies gilt umso mehr, als dass keine Verpflichtung für einen vollständigen Ausgleich besteht. Auch der Umfang eines rein rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes unterliegt der Abwägung. Wie in dem Umweltbericht dargestellt, wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.</li> </ol>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Die textliche Festsetzung 8.1.1 sollte wie besprochen insofern konkretisiert werden, als dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wiese <u>extensiv zu pflegen ist</u>.</p> <p>4. Durch eine teilweise Umwandlung des alten Obstgartens in Privatgärten wurde in eine gutstypische und damit siedlungstypische Grünstruktur eingegriffen. Die Festsetzung von Obstbaumpflanzungen für die Privatgärten als Kompensationsmaßnahme war gemäß des Grünordnungsplans zum B-Plan Nr. 34 insofern auch aus städtebaulichen Gründen zu treffen. Um die gewünschte Wirkung zu erreichen ist die textliche Festsetzung 8.2.3 dahingehend zu ergänzen, dass pro Wohnung ein Obstbaum wie ursprünglich vorgesehen <u>als Hochstamm</u> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Obstbäume als Hochstamm besitzen außerdem eine höhere Bedeutung für den Artenschutz.</p> <p>5. Die im Geltungsbereich vorhandenen Teiche sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten. Im Hinblick darauf bitte ich das zu konkretisierende Entwässerungskonzept mit mir abzustimmen. Die Gewässer sind deshalb auch im Rahmen des Monitoring in geeigneter Weise zu berücksichtigen.</p> <p>6. Ich weise außerdem darauf hin, dass auf der per Baulast</p>	<p>3. Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>4. Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, allerdings nicht berücksichtigt, da nach Auffassung der Stadt keine zwingende Erforderlichkeit für die Anpflanzung als „Hochstamm“ gesehen wird.</p> <p>5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde geregelt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>als Wiese mit Obstbäumen und Kastanien gesicherten Fläche gemäß Baugenehmigung für den Neubau einer Stellplatzanlage mit 35 Stellplätzen vom 31.01.2006 noch sechs Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 134 – 16 cm) zu pflanzen sind.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht:</u> Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 34 bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In der Planzeichnung sollte die Umgrenzung von Gesamtanlagen im südlichen Bereich, durch die Schließung der Linie, korrigiert werden. Die Darstellung der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind ebenfalls zu überarbeiten. Derzeit ist eine Unterscheidung der beiden Texturen nicht möglich und zudem stimmt die Darstellung in der Planzeichnung nicht mit der Darstellung in der Planzeichenerklärung überein. Ich bitte darum den Plan hier aufgehend zu prüfen und zu korrigieren.</p>	<p>6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung wird berichtigt.</p> <p>Die zeichnerische Darstellung wird entsprechend überarbeitet.</p>
1.1b	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 05.08.2010 <b>(zur 2. öffentlichen Auslegung)</b></p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Verwaltung, Steuerung und Liegenschaften (Frau Erdmann, Tel. 425)</u></p> <p>Anmerkungen zu Ziffer 3 der Begründung:</p> <p>Der zurzeit geltende Bebauungsplan Nr. 34 kann den jetzt vorhandenen Bestand in den Baufenstern 4, 5 und 6 sowie hinsichtlich der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</p>	<p>Diese Auffassung ist nicht nachvollziehbar. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Wie unter Kapitel 3 der Begründung ausgeführt,</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nicht berücksichtigen, da die baulichen Anlagen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entgegen den derzeitigen Festsetzungen errichtet wurden.</p> <p>Abstandflächen:</p> <p>Bereits in meiner ersten und zweiten Stellungnahme zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34 wurde beanstandet, dass der Text-Teil B Ziffer 4.2 eine Unterschreitung der in der LBO festgesetzten Abstandflächen ausweist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist es gestattet abweichende Maße der Tiefe festzulegen, d. h. es muss auf das Maß „H“ abgestellt werden.</p> <p>Der Mindestabstand soll hier sowohl zwischen den Wohngebäuden in den Baufenstern 5 und 6 als auch zwischen dem Abstellgebäude und dem Wohngebäude in dem Baufenster 6 unterschritten werden. Auf das Maß „H“ wird weiterhin nicht abgestellt.</p> <p>Dies wird auch durch die Umformulierung der Ziffer 4.2 des Text-Teil B nicht geändert.</p> <p>Das Abstellgebäude AR2 wäre an der Stelle weiterhin bauordnungsrechtlich nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m und nicht höher als 2, 75 m ist. Hieran ändert auch die Umformulierung der Ziffer 3 des Text-Teil B nichts.</p>	<p>wird der bauliche Bestand bei den <u>neuen Festsetzungen</u> berücksichtigt. Die Beweggründe hierfür sind in der Begründung und im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung ausführlich dargelegt.</p> <p>Es muss nicht zwingend auf das Maß „H“ abgestellt werden, denn das BauGB lässt ausdrücklich „<i>vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen</i>“ zu. Gemäß LBO ist vor den Außenwänden von Wohngebäuden mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen eine <u>Tiefe der Abstandfläche</u> von 3 m ausreichend. Auf dieses Mindestmaß wurde in der Festsetzung entsprechend Bezug genommen. Dies dürfte nicht zu beanstanden sein.</p> <p>Zu einer Unterschreitung der Abstandflächen zwischen Nebengebäude AR 2 und dem Baufenster 6 wird keine Festsetzung getroffen.</p> <p>Eben wegen dieses Sachverhalts, der nicht bestritten wird, wurde die Festsetzung 4.2 geändert und die ursprünglich festgesetzte GR für die Nebenanlage AR 2 gestrichen. Die zeichnerische Darstellung zugunsten der Nebenanlage AR2 bedeutet lediglich, dass innerhalb dieser Fläche eine Nebenanlage zulässig ist, aber nicht, dass diese Fläche voll ausgenutzt werden kann. Dieser Sachver-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus liegt die Fläche für das Abstellgebäude weiterhin auf zwei unterschiedlichen Flurstücken. Die Überbebauung ist nur möglich, wenn die Flurstücke zu einem Baugrundstück vereinigt wurden. Das ist bisher nicht erfolgt.</p> <p>Der Abstand zwischen den Wohngebäuden in den Baufenstern 5 und 6 beträgt 5,50 m. Die erforderliche Abstandfläche von 6 m wird immer noch deutlich unterschritten, da sich zwischen den Flurstücken 17/12 und 17/13 noch das Flurstück 17/15 befindet. Diese Tatsache wird auch durch die Umformulierung nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch die Umformulierung der Ziffer 4.2 des Text-Teil B wird auch weiterhin nicht auf die Unterschreitung der erforderlichen Abstandfläche der Gebäude in den Baufenstern 5 und 6 zu dem Flurstück 17/15 eingegangen.</p> <p>Die Unterschreitung der Abstandflächen wird von hier aus nicht grundsätzlich als vertretbar angesehen.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u></p> <p>Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zusätzliche Nebenanlagen dürfen nicht im Wurzelbereich von Bäumen errichtet werden, auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ weise ich diesbezüglich hin. Zu den Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist deshalb ein Schutzabstand von mind. 5 m einzuhalten. Dies</li> </ol>	<p>halt ist in der Begründung auch entsprechend dargelegt.</p> <p>Es ist planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandsfläche liegt.</p> <p>Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandsfläche kann auch auf zwei Grundstücken liegen. Dies gilt umso mehr, als das zugunsten von Abstandsflächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist. Deshalb ist hierfür auch kein städtebaulicher Grund erforderlich .</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Beweggründe hierfür sind in der Begründung und im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung ausführlich dargelegt. Wie bereits oben angemerkt, ist es allerdings planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandsfläche liegt.</p> <p>Diese Auffassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Einhaltung eines Schutzabstandes von „generell“ 5 m wird bei</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ist in geeigneter Weise im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>2. Da weitere Aufwertungsmaßnahmen zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 im Geltungsbereich nicht sinnvoll erscheinen, weise ich im Zusammenhang mit der Änderung der Größe des Kompensationsbedarfs noch einmal darauf hin, dass geeignete Kompensationsmaßnahmen deshalb außerhalb des Gebiets nachzuweisen sind.</p> <p>Ich verweise diesbezüglich erneut z. B. auf das Ökokonto „Schmilauer Straße“ der Stadt Ratzeburg. Der Verzicht auf die Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen könnte m. E. zu einem Abwägungsfehler führen.</p>	<p>Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für unverhältnismäßig gehalten. Um jedoch die Wurzelbereich großer einzelner Bäume zu schützen wird der erste Satz der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt überarbeitet::</p> <p>„Neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 sind auf den Flurstücken 17/2, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) nur als Gemeinschaftsanlagen <b><u>außerhalb vorhandener Kronenbereiche von zu erhaltenden Bäumen</u></b> zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“</p> <p>2. Die Auffassung zum externen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen, allerdings nicht geteilt. Es besteht keine Verpflichtung für einen vollständigen Ausgleich. Auch der Umfang eines rein rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes unterliegt der Abwägung. Wie in dem Umweltbericht dargestellt, wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.</p>
1.2a	<p>EON Hanse 10.05.2010 <b>(zur 1. öffentlichen Auslegung)</b></p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
1.2b	Schleswig-Holstein Netz AG (vormals EON Hanse AG) 27.07.2010 <b>(zur 2. öffentlichen Auslegung)</b>	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3a	Landesamt für Land- wirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Außenstelle Lübeck 21.04.2010 <b>(zur 1. öffentlichen Auslegung)</b>	Aus den Bereichen Landwirtschaft und ländliche Entwicklung werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3.b	Landesamt für Land- wirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Außenstelle Lübeck 28.07.2010 <b>(zur 2. öffentlichen Auslegung)</b>	Aus den Bereichen Landwirtschaft und ländliche Entwicklung werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4a	NABU Schleswig-Holstein 11.05.2010 <b>(zur 1. öffentlichen Auslegung)</b>	<p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen zu dem o.a. Vorhaben. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinen örtlichen Mitarbeitern - die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Mölln.</p> <p>Der NABU hat die Abwägungsbeschlüsse zur ersten Vorlage zur Kenntnis genommen. (Anmerkung: gemeint sind die übersandten <u>Abwägungsempfehlungen</u> des Bau- und Umweltausschusses)</p> <p>Die Abwägungen zur NABU Stellungnahme (zu den entsprechenden Punkten der Begründung und des Umweltberich-</p>	<p>Hier liegt offenbar ein Missverständnis vor. Die Stadt schließt sich der Auffassung des NABU an, dass grundsätzlich keine baum-</p>



Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tes) sind teilweise nicht nachvollziehbar. So stößt der Abwägungskommentar zum vom NABU kritisierten unsachgemäßen Baumschnitt auf Unverständnis. Eine Duldung bzw. Legalisierung dieser unsachgemäßen, baumschädigenden starken Beschneidungen von zu erhaltenden Bestandsbäumen darf u. E. nicht erfolgen.</p> <p>Auch die Ablehnung der NABU Forderung nach Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung ist nicht nachzuvollziehen. Lediglich der Hinweis, auf die Ausgleichsmaßnahme weiterhin zu verzichten, weil sie vor Ort nicht umzusetzen sei, befreit nicht von der Ausgleichspflicht. Der verbleibende Kompensationsbedarf von ca. 1.630 m<sup>2</sup> ist dann anderweitig umzusetzen, etwa andernorts oder durch eine entsprechende Ausgleichszahlung für Naturschutzzwecke.</p> <p>Der NABU bittet um schriftliche Rückäußerung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und/oder Einwände befunden wurde. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>schädigenden starken Beschneidungen von zu erhaltenden Bestandsbäumen erfolgen sollten. Genau wegen der bereits vorgeannten Begründung hält die Stadt es nicht für sinnvoll, zusätzliche Verpflichtungen für Anpflanzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorzugeben.</p> <p>Es besteht keine Verpflichtung für einen vollständigen Ausgleich. Auch der Umfang eines rein rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes unterliegt der Abwägung. Wie in dem Umweltbericht dargestellt, wird deshalb auf externe Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.</p> <p>Der NABU wird wie alle Einwander über das Abwägungsergebnis unterrichtet</p>
1.4b	<p>NABU Schleswig-Holstein 11.05.2010 <b>(zur 2. öffentlichen Auslegung)</b></p> <p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen zu dem o.a. Vorhaben. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinen örtlichen Mitarbeitern - die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Mölln. Der NABU nimmt zur Kenntnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 neu Domäne Neuvorwerk der ursprüngliche B-Plan 34 Domäne Neuvorwerk aus dem Jahre 2001 ersetzt</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Änderungen und Einfügungen in der Begründung durch Unterstreichen kenntlich gemacht werden (aber ohne Abgleich nicht nachvollziehbar sind) und</li> </ul> <p>weiterhin auf eine externe Ausgleichsmaßnahme mit der Begründung, dass das überplante Gebiet umfangreiche Grünflächen aufweist, verzichtet wird. Dieses ist nach wie vor nicht nachvollziehbar. Daher fordert der NABU weiterhin, den verbleibenden Kompensationsbedarf von ca. 1.677 m<sup>2</sup> umzusetzen – durch eine entsprechende geldliche Abgeltung für Naturschutzzwecke oder eventuell auch im Baum-park am Barkenkamp.</p> <p>Der NABU bittet um schriftliche Rückäußerung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und/oder Einwände befunden wurde. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Es besteht keine Verpflichtung für einen vollständigen Ausgleich. Auch der Umfang <u>eines rein rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes</u> unterliegt der Abwägung. Es ist deshalb eine legitime Entscheidung der politischen Gremien der Stadt, im vorliegenden Fall auf einen zusätzlichen externen Ausgleich zu verzichten. Hieran wird festgehalten.</p> <p>Der NABU wird wie alle Einwender über das Abwägungsergebnis unterrichtet.</p>	
1.5	IHK Lübeck 29.07.2010 (zur 2. öffentlichen Auslegung)	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.		<b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b>	
2.1	Eheleute Dr. Gretlies und Kay Kruse (vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Lange, Rechtsanwälte)	<p><b>A) städtebauliche Rechtfertigung</b> Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine derartige Anforderlichkeit gerade aus städtebaulichen Gründen ist hier nicht ersichtlich.</p>	A) Dieser Auffassung wird widersprochen. Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargelegt, hat die Stadt Ratzeburg be-

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Klemm &amp; Partner, Hamburg) 11.05.2010 <b>Hinweis:</b> Die hier wiedergegebene Stellungnahme bezieht sich nur teilweise auf den bebauungsplan Nr. 34 - neu.  <b>(zur 1. öffentlichen Auslegung)</b></p>	<p>Bekanntlich existiert für das Plangebiet ein Bebauungsplan, welcher mit dem Vorhabenträger abgestimmt worden ist. Aus bis heute nicht nachvollziehbaren Gründen wurde jedoch, gleichwohl der Bebauungsplan „maßgeschneidert“ war, seitens des Vorhabenträgers von den Festsetzungen (zum Teil erheblich) abgewichen. Es ist offenkundig, dass mit der Neuaufstellung allein versucht werden soll, die seitens des Vorhabenträgers begangenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Verstöße irgendwie zu beseitigen. Gleichsam offenkundig ist jedoch auch, dass die Voraussetzungen des § I Abs. 3 BauGB damit nicht erfüllt sind.</p> <p>In der Entwurfsbegründung zur 73. Änderung des FNP unter Ziff. 3 (Planungsanlass und Planerfordernis) wird ausgeführt, bei den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen habe es immer wieder Probleme gegeben, weil planungsrechtliche Festsetzungen nicht eindeutig bestimmt seien, von den vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen abgewichen worden sei und nachträglich Grundstücksteilungen erfolgt seien. Desweiteren sei die Bauaufsichtsbehörde der Auffassung, der B-Plan beinhalte drei eigenständige Mischgebiete, beabsichtigt gewesen sei jedoch ein in drei Teilgebiete untergliedertes Mischgebiet. Auch einige andere städtebauliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung hätten sich in der Genehmigungspraxis als schwierig erwiesen. Aus diesen Gründen werde der Bebauungsplan neu aufgestellt.</p> <p>Festzuhalten ist zunächst, dass lediglich allgemein gehaltene Probleme bei der Genehmigungspraxis erwähnt werden, ohne aber konkret zu werden. Es bleibt im Dunkeln, welche</p>	<p>geschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 neu aufzustellen. In diesem Zusammenhang war es für die Stadt unumgänglich, auch das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet für den gesamten Plangeltungsbereich einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Dies geschah vor allem auch deshalb, weil im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 als Art der Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt ist. Dabei wurde der zulässige Nutzungskatalog der BauNVO für die einzelnen Bereiche differenziert geregelt. Hiernach sollte im Mischgebiet 1, dort, wo inzwischen die reihenhausartige Bebauung entstanden ist, das Wohnen besonders geschützt werden, gleichwohl waren daneben auch Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausgeschlossen waren dagegen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.</p> <p>Da im vorliegenden Fall im südlichen Bereich des MI-Gebietes jedoch tatsächlich <b>ausschließlich</b> Wohnungen entstanden sind, scheint nach einer gründlichen Planungsanalyse eine Festsetzung dieses vorhandenen bebauten „Wohngebietes“ als Mischgebiet fragwürdig. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen. Das wiederum macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.</p> <p>Ein Planerfordernis für diese F-Planänderung ist also eindeutig ableitbar.</p> <p>Die Begründung zur Neuaufstellung wird nochmals konkretisiert. Gleichwohl verweist die Begründung im Kapitel 5.2 bereits konkret auf bestehende Unstimmigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>planungsrechtlichen Festsetzungen nicht eindeutig bestimmt genug gewesen sein sollen. Eine tatsächliche Abweichung durch den Vorhabenträger ist sicherlich nicht in der Lage, die Festsetzung als „ungeeignet“ erscheinen zu lassen.</p> <p>Weiterhin sind unseres Erachtens die bisherigen Festsetzungen ohne weiteres dahingehend zu verstehen, dass ein in drei Teilgebiete untergliedertes Mischgebiet vorliegt. Die (so tatsächlich bestehende?) Auffassung der Bauaufsichtsbehörde, es lägen drei Mischgebiete vor, ist rechtlich nicht haltbar. Die Durchmischung entsprechend der vorhandenen Gliederung ist gewährleistet und entspricht zweifelsohne einem Mischgebiet. Es gibt daher keinen Grund, nunmehr im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.</p> <p>Selbst wenn man dies anders sehen würde, bliebe die Frage, warum gleichzeitig Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden sollten. Allein die Aussage, diese Festsetzungen hätten sich „in der Genehmigungspraxis ab schwierig erwiesen“, ist gänzlich ungeeignet, die städtebauliche Rechtfertigung für die abweichenden Festsetzungen zu liefern.</p> <p>Die in Ziff. 5.2 der Begründung zur Neuaufstellung des B-</p>	<p>Diese Auffassung wird so nicht geteilt. Hierzu wird verwiesen auf die Darstellung in der Begründung unter Kapitel 5.1 (hierbei besonders Absatz 2 und 3).</p> <p>Wie bereits oben angemerkt, verweist schon die Begründung im Kapitel 5.2 konkret auf bestehende Unstimmigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wird für erforderlich gehalten, um den baulichen Bestand, der z.B. im Bereich des Baufensters 3 schon vor Aufstellung des B-Planes, mit Ausnahme kleinerer Anbauten, vorhanden war, langfristig planungsrechtlich zu sichern. So wäre innerhalb des Baufensters Nr. 3 nach dem noch geltenden B-Plan Nr. 34, in dem der Bereich als MI/3 bezeichnet ist, gemäß der hier festgesetzten GRZ von 0,3 lediglich eine Fläche von ca. 828 m<sup>2</sup> überbaubar. Das bestehende Gebäude hat allerdings eine überbaute Grundfläche von mehr als 1.125 m<sup>2</sup>. So wurde aus diesem Grunde im Rahmen der Neuaufstellung für diesen Bereich eine überarbeitete Festsetzung gewählt, die den Bestand entsprechend berücksichtigt und somit planungsrechtlich sichert. Ähnliches gilt für geringfügige Anpassungen zugunsten des Baufensters 5 sowie zugunsten der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.</p> <p>Selbstverständlich sind die Ausführungen unter Kapitel 5.2 der</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Plans enthaltenen Ausführungen können nicht ernst gemeint sein. Die Festsetzungen waren sehr wohl eindeutig, allein sie wurden nicht beachtet Die Stellungnahmen des Kreises während der Behördenbeteiligung unterstreichen dies. Soweit im Rahmen des Abwägungsvorschlags behauptet wird, es gebe „in nicht unerheblichem Umfang bestehende unbestimmte planungsrechtliche Festsetzungen“, müsste konkret dargelegt werden, um welche Festsetzungen es sich hierbei handeln soll.</p> <p>Unklar bleibt auch, aus welchen städtebaulichen Gründen eine Unterschreitung (sogar) der Mindestabstandsflächen gerechtfertigt sein soll. Derartige Gründe werden in der Entwurfsbegründung mit keinem Wort erwähnt.</p>	<p>Begründungen zum Bebauungsplan ernst gemeint, werden allerdings für das weitere Verfahren nochmals ergänzt.</p> <p>Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung, bei der besonders die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts gewichtet und in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg wäre es im vorliegenden Fall eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50 cm“ Abstandsfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern. Außerdem dient im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes auch dem Interesse der Eigentümer und ist letztlich in Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen nach LBO.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, beeinträchtigt die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im vorliegenden Fall zudem nicht die Leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB und führt nicht zu städtebaulichen Missständen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BauGB. Dies gilt insbesondere, da es sich im ersten Fall (Abstand zwischen zwei Wohngebäuden) bei dem einen Gebäude (im Baufenster 5) um eine 13 m breite fensterlose</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu berücksichtigen ist dass die Verringerung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H. ohnehin nur noch einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard darstellt und der Gesetzgeber selbst davon ausgegangen ist dass „Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestniveaus kaum mehr zu begründen“ seien, jedenfalls aber einer „besonderen städtebaulichen Rechtfertigung“ bedürften, bei der „die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (...) besonderes gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden“ müssten</p> <p>so für die entsprechende Regelung in der BauO Bin OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007 - 2 A 3.07 - juris Rz. 93.</p>	<p>Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand zu dem gegenüberliegenden Gebäude lediglich um 50 cm unterschritten wird.</p> <p>Gleichwohl soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtetes Gebäude planungsrechtlich gesichert wird. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse aller, besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben.</p> <p>Gerade die „Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts“ wurden sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Auch sind hier tatsächlich unter Beachtung des Nachbarschutzes entsprechende Gefahren für Sicherheit, Gesundheit oder Belichtung nicht ersichtlich oder geltend gemacht worden sind.</p> <p>Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung.</p> <p>Das hier zitierte Urteil greift im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In dem entschiedenen Fall geht es um erhebliche Abstandsflächenunterschreitungen von mehreren Metern mit unzumutbaren Verschattungen.</li> </ul>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es kann damit als ausgeschlossen gelten, dass ein B-Plan entsprechend dem jetzigen Entwurf wirksam wäre. Mit einer derartigen Neuaufstellung ist Niemandem gedient.</p> <p><b>B) Regenwasserentsorgung</b> Soweit beabsichtigt ist, die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Eigentümer zu übertragen, sollten entsprechende Vorabstimmungen nicht bloß mit einem Eigentümer erfolgen, sondern mit allen.</p> <p><b>C) Mülltonnenabstellplätze</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim B-Plan Nr. 34 in RZ handelt es sich zwischen den Baufenstern 5 und 6 nur um eine Unterschreitung der Abstandsflächen von knapp 50 cm, die zudem nicht zu unzumutbaren Verschattungen führt.</li> <li>• Ferner geht es in dem zitierten Urteil um eine Verletzung der gebotenen Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung, um eine erhebliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung, um eine nicht ausreichende Beachtung des Denkmalschutzes, des Ortsbildes und der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</li> <li>• Keine der vorstehend genannten Beeinträchtigung bestehen im Rahmen des B-Planes Nr. 34.</li> </ul> <p>Auch diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Stadt Ratzeburg betreibt diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes keinesfalls zum Selbstzweck, sondern nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg letztlich im Interesse der Allgemeinheit und ganz besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer, um eine planungsrechtlich eindeutige Situation zu schaffen.</p> <p>Es sollte den Einwendern bekannt sein, dass die Stadt in einem Bebauungsplan verbindliche planungsrechtliche Regelungen aufnehmen und beschließen kann, allerdings offensichtlich bestehende privatrechtliche Auseinandersetzungen hierdurch nicht beheben kann.</p> <p>B) Vorgesehen ist eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Laut B-Plan müssen Mülltonnenabstellplätze gegen Einblicke abgeschirmt werden. Die aktuelle Mülltonnensituation auf Neuvorwerk ist nach Ansicht unserer Mandanten unerträglich. Nahezu jeder der 35 Hausparteien (Ausnahmen bei Endhäusern) hat zwei bis drei Mülltonnen (für Rest- und Biomüll und evtl. noch Papier) vor der Haustür bzw. auf oder an der gemeinschaftlichen Zuwegung. Vor dem Hintergrund, dass ansonsten der B-Plan genau darauf achtet, dass die Gesamtanlage einen historischen und ansehnlichen Gesamteindruck vermittelt ist nicht erklärlich, warum die Verwässerung dieses Eindrucks durch eine nicht gelöste Mülltonnenaufstellung vor jeder Haustür nicht durch den B-Plan beseitigt wird. Es sollte daher überlegt werden, entsprechende Festsetzungen vorzunehmen.</p> <p><b>D) Rad- und Wanderweg</b>                  Es wird im neuen B-Plan ein öffentlicher Rad- und Wanderweg (Fußgängerweg) entlang der östlichen Grundstücksgrenze an den Bahnschienen entlang geplant der bislang an der südöstlichen Spitze des im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wäldchens endet. Da ein Feldweg in südlicher Richtung weg von Neuvorwerk führt, ist also anzunehmen, dass der öffentliche Rad- und Wanderweg von der südöstlichen Spitze des Wäldchens an den Bahngleisen südlich entlang der Südzeile hin zum Feldweg führen soll, der sich zwischen Süd- und Westzeile befindet Dies bedeutet, dass der öffentliche Wanderweg entlang der gesamten Gärten der Südzeile führen soll, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität bedeuten würde. Im bisherigen B-Plan ist die öffentliche Durchquerung direkt auf dem Erschließungsweg der Westzeile geplant und führt somit zwischen West- und Südzeile hindurch und endet unmittelbar am Anfang des Feldweges.</p>	<p>C) Dieser Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, kann aber nicht abschließend im B-Plan geregelt werden. Denkbar wäre die Aufstellung von Sammelmüllbehältern bzw. die Unterbringung der Müllbehälter in Nebengebäuden. Nicht zuletzt deshalb hat die Stadt beschlossen, die Regelungen zu Nebenanlagen zu überarbeiten. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprochen werden.</p> <p>D) Der Stadt Ratzeburg ist es wichtig, mittel- bis langfristig eine Wegeführung zugunsten der Öffentlichkeit über das Gelände zu ermöglichen. Nach Ansicht der Stadt dürfte diese Wegeführung an der westlichen Grenze zum Bahngelände für die Anwohner deutlich verträglicher sein als die ursprüngliche Wegeführung unmittelbar zwischen den Reihenhauszeilen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird betont, dass der Anschluss nach Süden hierbei nicht zwingend über den vorhandenen Feldweg bzw. unmittelbar an den Gärten entlang führen muss.</p>



Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
		<p>Es wurde von Eigentümerseite der Vorschlag unterbreitet den öffentlichen Wanderweg westlich von Neuvorwerk zu planen, wo er keinen unmittelbar stört. Nun in der Begründung zum neuen B-Plan-Entwurf geht die Stadt mit keinem Wort auf den vorgebrachten Vorschlag ein, so dass es nicht nachvollziehbar ist, warum die Stadt an der jetzigen östlich Planung mit der dann südlichen Weiterführung an der Südzeile entlang festhält.</p>	<p>Es ist richtig, dieser Vorschlag wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Es wurde jedoch seitens der Stadt bereits damals angemerkt, dass es im Westen keine Realisierungsmöglichkeit für eine Wegeführung gibt. Diese Aussage gilt nach wie vor.</p>
2.2	<p>Eheleute Andrea und Karsten Feldt Neuvorwerk 2 11.05.2010 <b>(zur 1. öffentlichen Auslegung)</b></p>	<p>Hiermit zeigen wir an, dass wir als Eigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke (Flurstücke 17/12 und 17/15) gegen die beabsichtigte Bauleitplanung nachstehende Einwendungen erheben. Dabei bleiben unsere Widersprüche gegen den städtebaulichen Vertrag, über die bis heute nicht entschieden wurde, ausdrücklich aufrecht erhalten.</p> <p><b>1. Planungserfordernis</b></p> <p>Der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes führt im Wesentlichen an, ein Planungserfordernis ergebe sich aus nicht eindeutig bestimmbar planungsrechtlichen Festsetzungen. Welche dies gewesen sein sollen, bleibt offen.</p>	<p>1. Bereits die Begründung verweist im Kapitel 5.2 konkret auf bestehende Unstimmigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wird für erforderlich gehalten, um den baulichen Bestand, der z.B. im Bereich des Baufensters 3 schon vor Aufstellung des B-Planes, mit Ausnahme kleinerer Anbauten, vorhanden war, langfristig planungsrechtlich zu sichern. So wäre innerhalb des Baufensters Nr.3 nach dem noch geltenden B-Plan Nr. 34, in dem der Bereich als MI/3 bezeichnet ist, gemäß der hier festgesetzten GRZ von 0,3 lediglich eine Fläche von ca. 828 m<sup>2</sup> überbaubar. Das bestehende Gebäude hat allerdings eine überbaute Grundfläche von mehr als 1.125 m<sup>2</sup>. So wurde aus diesem Grunde im Rahmen der Neuaufstellung für diesen Bereich eine überarbeitete Festsetzung gewählt, die den Bestand entsprechend berücksichtigt und somit planungsrechtlich sichert. Ähnliches gilt für geringfügige Anpassungen zu-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gleiches gilt für Schwierigkeiten bei der Aufrechterhaltung des Mischgebiets-Charakters und Festsetzungen zur Grünordnung. Einen Einfluss der Grundstücksteilungen auf grünordnerische Festsetzungen gibt es schlicht und einfach nicht.</p> <p>Wesentliches Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes sei es, für alle Seiten ein nachhaltiges Planungsrecht zu schaffen. Dieses Ziel verfehlt der zukünftige Bebauungsplan deutlich. Selbst für den Fall der Wirksamkeit des zukünftigen Bebauungsplanes ist die Frage der Erschließung und der Abstandsflächen der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 17/12 und 17/13 nicht geklärt. Vielmehr bleiben diese nach wie vor rechtswidrig.</p> <p>Bei Durchsicht der Planunterlagen wird vielmehr deutlich, dass der Bauträger bereits in erheblichen Maße von den ursprünglichen Festsetzungen in einem Umfang abgewichen ist, der die zuständige Bauaufsichtsbehörde veranlasst hat, gegen die jetzigen Eigentümer auf dem ordnungsbehördlichen Wege vorzugehen. Insofern wird auf die beigefügte Anlage verwiesen. Dieses Vorgehen ist jedoch kausal nicht durch einen Bebauungsplan entstanden, der sich aus heutiger Sicht anscheinend als untauglich erweisen soll,</p>	<p>gunsten des Baufensters 5 sowie zugunsten der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.</p> <p>Da im vorliegenden Fall im südlichen Bereich des MI-Gebietes jedoch tatsächlich <b>ausschließlich</b> Wohnungen entstanden sind, scheint nach einer gründlichen Planungsanalyse eine Festsetzung dieses vorhandenen bebauten „Wohngebietes“ als Mischgebiet fragwürdig. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen. Das wiederum macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind</p> <p>Es wird an keiner Stelle behauptet, dass die Grundstücksteilungen Einfluss auf die grünordnerischen Festsetzungen haben.</p> <p>Dies ist richtig. Die Folgerungen werden allerdings nicht geteilt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten ausdrücklich eine Regelung, die abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht zulässt. Diese Regelung soll im Interesse der Eigentümer und Anlieger u.a. dazu beitragen, dem Kreis als Genehmigungsbehörde eine Grundlage für noch nicht erteilte Baugenehmigungen zu geben.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bittet allerdings um Verständnis, dass dieser Bebauungsplan nur in sehr begrenztem Umfang zu einer Lösung offensichtlich vorhandener privatrechtlicher Probleme beitragen kann. Er kann und wird allerdings für den Kreis und für jeden einzelnen Betroffenen eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage sein.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sondern vielmehr durch einen „großzügigen“ Umgang des Bauträgers mit baurechtlichen Vorschriften. Dabei ist diese Vorgehensweise nicht nur auf den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt, sondern gilt durchweg für den gesamten Bereich.</p> <p>Bereits im Lichte dieser Ausführungen wird deutlich, dass es Sinn und Zweck des nunmehr im Entwurf vorgelegten Bebauungsplanes ist, zu versuchen, die erheblichen Abweichungen im Nachhinein zu legalisieren. Eine Legalisierung im Nachhinein stellt jedoch kein Planungserfordernis dar, so dass sich der Bebauungsplan in einer rechtlichen Überprüfung bereits als nichtig erweisen würde.</p>	<p>Es soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden, die abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtet wurden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit und auch besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben.</p> <p>Gerade die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts wurden sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung.</p> <p>Sicherlich stellt eine „Legalisierung im Nachhinein“ kein Planerfordernis da. Gleichwohl kann eine Anpassung planungsrechtlicher Festsetzungen an einen vorhandenen und städtebaulich vertretbaren baulichen Bestand durchaus ein legitimer Zweck eines Bebauungsplanes sein. Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach Auffassung der Stadt liegen diese Voraussetzungen vor. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nr. 2 BauGB.</p> <p>So wäre es im vorliegenden Fall eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50 cm“ Abstandsfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern. Außerdem dient die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes auch dem Interesse der Eigentümer und ist letztlich in Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen nach LBO.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, beeinträchtigt die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im vorliegenden Fall zudem nicht die Leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr.1 und 2 BauGB und führt nicht zu städtebaulichen Missständen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BauGB. Dies gilt insbesondere, da es sich im ersten Fall (Abstand zwischen zwei Wohngebäuden) bei dem einen Gebäude (im Baufenster 5) um eine 13 m breite fensterlose Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand zu dem gegenüberliegenden Gebäude lediglich um 50 cm unterschritten wird.</p> <p>Beim zweiten Fall handelt es sich bei einem der Gebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein 2,30 – 2,50 m hohes Nebengebäude mit Abstellräumen zugunsten der einzelnen Wohnungen. Hier wäre aufgrund der vorhandenen Länge von mehr als 9 m bauordnungsrechtlich in der offenen Bauweise nach der aktuellen LBO ein Abstand von 0,4 H, mindestens 3 m, einzuhalten. Da jedoch sowohl das Wohngebäude im Baufenster 6 als auch das Abstellgebäude eigene Abstandsflächen einhalten müssen, wäre ein Abstand von jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies ist allerdings nicht der Fall. Wie der Kreis anmerkt, wäre das Abstellgebäude an der Stelle bauordnungsrechtlich zurzeit nur zuläs-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>2. Eigentum und Verfahren</b>                      Der Termin am 09.11.2009 war durch den Bauausschussvorsitzenden eindeutig als reine Informationsveranstaltung dargelegt worden. Dies wurde auf Nachfrage bei anderen Anwesenden bestätigt. Eine förmliche Beteiligung sollte nach Aussage von Herrn Rütz erst später erfolgen. Darüber hinaus ist das Protokoll unrichtig und unvollständig.</p> <p>Auf Hinweis, dass ein Stellplatz erworben und bezahlt wurde, der nach wie vor baurechtlich errichtet werden könne, was jedoch von dem Bauträger noch nicht erfolgte und Gegenstand gerichtlicher Verfahren sei, könne dieser zukünftig nicht mehr errichtet werden. Auf der nunmehr vorgesehen</p>	<p>sig, wenn es nicht länger als 9 m wäre. Die Voraussetzung für eine Gebäudehöhe kleiner als 2,75 m liegt vor.</p> <p>Aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrisse<sup>2</sup> wird eine Reduzierung des Abstandes bis auf 3 m auch bei der vorhandenen Gebäudelänge von ca. 21 m städtebaulich für vertretbar gehalten. Sie sorgt zudem zusätzlich für eine gewisse Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche zugunsten des Baufensters 6. Gleichzeitig wird für die Gartenbereiche der Wohnungen in der Südzeile (Baufenster 5) ein Sichtschutz gewährleistet.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg hat dennoch die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 überarbeitet. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprochen werden.</p> <p>2. Die Darstellung ist so nicht richtig. Nicht nur in der öffentlichen Bekanntmachung für die Veranstaltung wurde ausdrücklich auf den Zweck zur „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Selbstverständlich diene die Veranstaltung vorrangig der Information. Mit der Bemerkung zur „förmlichen Beteiligung“ hat Herr Rütz in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses völlig zu Recht auf die zu einem späteren Zeitpunkt folgende öffentliche Auslegung als zweites Beteiligungsverfahren verwiesen.</p> <p>Diese Aussage wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch planungsrechtlich nicht relevant.</p>

<sup>2</sup> Gegenüber der Nebenanlage sind jeweils Eingangsbereiche und Küchen (zugunsten von 3 Wohnungen) angeordnet.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fläche kann eine entsprechende Grunddienstbarkeit aufgrund eines Urteils des LG Lübeck nicht verschafft werden. Ausdrücklich schlug der Vorsitzende einen OT vor.</p> <p>Aus dieser Festsetzung entsteht ein Planungsschaden, da der erworbene Stellplatz entfiel.</p> <p>Auf konkreten Hinweis, dass der zukünftige Bebauungsplan auf dem Sondereigentum nunmehr 3 zum Erhalt festgesetzte Bäume vorsehe, wurde falsch geantwortet, dies sei auch vorher der Fall gewesen. Auf Hinweis, dass die Aussage der Planerin nicht richtig sei, sollte der Sachverhalt überprüft werden und im Protokoll geändert werden. Dies ist nicht erfolgt.</p> <p>Die Festsetzung erweist sich als abwägungsfehlerhaft. Nicht nur, dass von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen wird, erschließt sich nicht, warum gerade im Vergleich zu anderen Sondereigentumsberechtigten, bei denen eine solche Festsetzung erst gar nicht erfolgt, diese hier vorgenommen wird. Auch hier lässt die unmittelbare Nachbarschaft zum Bauträger den Grund der Festsetzung vermuten.</p>	<p>Die Stellplatzsituation wurde im weiteren Verfahren nochmals geprüft, und zwar mit dem Ergebnis, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein ausreichender Stellplatznachweis aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen möglich ist.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wurde der Sachverhalt nochmals geprüft. Es bleibt festzuhalten, dass zwei der hier angesprochenen zur Erhaltung festgesetzten Bäume nach Festsetzung des Bebauungsplanes nicht eindeutig dem Grundstück der Einwender zugeordnet werden können, zumal einer der Bäume nach einem Ortsvergleich offensichtlich genau auf der Grenze steht. Hier schließt sich eine Fläche an, auf der Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen generell zu erhalten sind.</p> <p>Der vorhandene B-Plan Nr. 34 beinhaltet für die rückwärtigen Gartenbereiche eine Festsetzung für Anpflanzungen zugunsten einer Ortsrandbegrünung. Auf diese Festsetzung wurde jetzt im Rahmen der Neuplanung verzichtet. Stattdessen wurden einzelne Bäume, so auch zwei bzw. drei Bäume im Garten der Einwender, zur Erhaltung festgesetzt. Diese Festsetzungen dürften nicht zu beanstanden sein. Auch ist eine Benachteiligung für die Einwender nach Auffassung der Stadt hierdurch nicht zu erkennen.</p> <p>Diese Darstellung ist nicht richtig, zumal Festsetzungen zur Erhaltung auch bei anderen „Sondereigentumsberechtigten“ vorgenommen wurden.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Planer wurde über den Inhalt des Protokolls hinaus konkret befragt, ob es bei der beabsichtigten Planung nicht um eine Legalisierung im Nachhinein gehe. Der Planer antwortete, das könne man in gewissem Umfang so sehen". Auch diese Aussage wurde von mehreren Teilnehmern auf Nachfrage bestätigt. Warum dies nicht im Protokoll enthalten ist, ergibt sich aus den Ausführungen zu 1.</p> <p><b>3. Abstandsflächen</b></p> <p>a. Soweit dem Wortlaut und der Darstellung des B-Planes zu entnehmen ist, sind von der Reduzierung der Abstandsflächen die Gebäude der West und Südzeile hinsichtlich des Abstandes zur Gemeinschaftsfläche nicht berührt. Der Abstand wird damit nach wie vor deutlich unterschritten.</p> <p>b. Der Abstand der Gebäude untereinander erweist sich als ermessensfehlerhaft festgesetzt. Es wird nicht berücksichtigt, dass die Gebäude nicht auf einem Grundstück liegen. Vielmehr sind 3 Grundstücke betroffen. (Flurstk 17/12,17/13/ und 17/15)</p>	<p>Auch die Aussage des Planers ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Wie bereits weiter oben angemerkt, soll nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen unzulässigerweise abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtete Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist aber nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit und besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben.</p> <p>Außerdem wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung.</p> <p>3. Es ist planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandsfläche liegt. Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandsfläche kann auch auf zwei Grundstücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandsflächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist.</p> <p>b. Städtebaulich und planungsrechtlich ist es nicht relevant, ob Abstandsflächen auf einem oder zwei Flurstücken liegen (s.o.).</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>c. Die Nebenanlage, die eigentlich aufgrund der Dimensionen bereits eine Hauptanlage darstellt, hält zu den Grundstücksgrenzen gar keinen Abstand ein oder überbaut die Grundstücksgrenze. Abstände haben auf dem Grundstück zu liegen. Bezugspunkt ist mithin die Grenze und nicht ein Gebäude auf dem anderen Grundstück.</p> <p>d. Die Norm eröffnet nicht die Möglichkeit, den Mindestabstand zu unterschreiten. Es wird lediglich die Möglichkeit eröffnet, ein abweichendes Maß der Abstandsflächen festzusetzen. Dies bezieht sich jedoch nicht auf eine konkrete Strecke (wie hier passend 5,50 m), sondern auf § 6 Abs. 5 LBO, mithin die Tiefe der Abstandsfläche unter Berücksichtigung der Wandhöhe „H“. Ansonsten sind nach wie vor die landesrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten, denn § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB setzt nicht § 6 LBO außer Kraft. Vielmehr gilt weiterhin der Grundsatz, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück zu liegen haben. Tatsächlich liegen diese aber auf mindestens zwei Grundstücken. Der zukünftige B-Plan wird sich auch aus diesem Grunde als nichtig erweisen.</p> <p><b>4. Erschließung</b> Die Erschließung ist nicht gesichert. Die Eigentumsverhältnisse werden verkannt Es handelt sich bei der Süd- und Westzeile rechtlich nicht um eine Gemeinschaft nach Bruchteilen. Eigentümeridentität bei verschiedenen Baugrundstücken führt darüber hinaus nicht zur öffentlich-rechtlichen Erschließung, denn diese können jederzeit wechseln.</p> <p><b>5. Art der baulichen Nutzung</b> a. Der südliche Bereich ist ursprünglich als MI festgesetzt.</p>	<p>c. Bauordnungsrechtlich ist diese Feststellung nicht zu beanstanden. Planungsrechtlich ist die Lage der Abstandsflächen jedoch zu vernachlässigen. Problematisch scheint hier eher die Länge der vorhandenen Nebenanlage zu sein. Denn selbst der Kreis räumt in seiner Stellungnahme ein, dass das Abstellgebäude an der Stelle zulässig wäre, wenn es nicht länger als 9 m und nicht höher als 2,75 m wäre.</p> <p>d. Dieser Hinweis ist grundsätzlich richtig und wird durch folgende Umformulierung der Ziffer 4.2 des Textes berücksichtigt, obwohl die Änderung letztlich rein redaktionell ist: „Eine Abweichung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht zwischen den Baufenstern 5 und 6 ist statt 6 m (2 x mindestens 3 m) auf 5,50 m (3 m und 2,5 m) zulässig“.</p> <p>Bauordnungsrechtlich ist diese Feststellung nicht zu beanstanden. Planungsrechtlich ist die Lage der Abstandsflächen tatsächlich jedoch zu vernachlässigen, zumal grundsätzlich zugunsten von Abstandsflächen auch die Eintragung einer Baulast zulässig ist.</p> <p>4. Die Stadt geht davon aus, dass eine Sicherung der Erschließung grundsätzlich möglich ist, zumal die Erschließung über den Wendepplatz funktioniert. Bei den Flurstücken 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 (Wendehammer) handelt es sich um sog. Bruchteileigentum („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p> <p>5. Hier irren die Einwender. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 ist als Art der Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt.</p>



Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>U.a. deshalb, weil die Lärmemissionswerte insbesondere gegenüber der Bahn nicht eingehalten werden können. Warum jetzt etwas anderes gelten soll, ist nicht ersichtlich. Darüber hinaus geht das Gutachten vom Fahrplan 2008 aus und fegt einen eingleisigen Zugverkehr zugrunde. Dies ist falsch. Es gibt inzwischen 2 Gleise. Weiterhin beruft sich die bloße Berechnung auf die Aussage der DB, der zulässige Rahmen solle nicht ausgenutzt werden. Darauf kommt es jedoch nicht an, da die Bahn gerade nicht ausdrücklich verzichtet hat Welche Zunahme erfolgen darf, war bereits bei dem Umbau der Strecke Lübeck Richtung Hamburg zu verzeichnen.</p> <p>Dabei wurde der zulässige Nutzungskatalog der BauNVO für die einzelnen Bereiche differenziert geregelt. Hiernach sollte im Mischgebiet 1, dort, wo inzwischen die reihenhausartige Bebauung entstanden ist, das Wohnen besonders geschützt werden, gleichwohl waren daneben auch Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausgeschlossen waren dagegen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.</p> <p>Da im vorliegenden Fall im südlichen Bereich des MI-Gebietes jedoch tatsächlich <b>ausschließlich</b> Wohnungen entstanden sind, ist nach einer gründlichen Planungsanalyse eine Festsetzung dieses vorhandenen bebauten „Wohngebietes“ als Mischgebiet fragwürdig. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen. Das wiederum macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 34 und auch die hierzu parallel aufgestellte 56. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten keinerlei Aussagen zum Immissionsschutz. Die Stadt hat im Rahmen dieser 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 frühzeitig immissionsschutzrechtliche Belange geprüft. Die vorliegende Schienenverkehrsuntersuchung kommt hierbei zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die geltenden Immissionswerte für die städtebauliche Planung sowohl an den Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete sowie an denen der Mischgebiete eingehalten werden.</p> <p>Im Gutachten wurde die von der Deutschen Bahn AG angegebene</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Insofern verwundert es nicht, dass keine Messung stattgefunden hat.</p> <p>Wieso die Nebenanlage dann eine Abschirmung darstellen soll, wenn es einer solchen gar nicht bedarf, erschließt sich gerade nicht.</p> <p>Zwar ist zuzugestehen, dass die Aufwertung zum WA keine</p>	<p>ne derzeitige Zugfrequentierung mit einem Sicherheitszuschlag von 100 % bzw. 3 dB(A) angesetzt. Die im Jahr 2008 von der Deutschen Bahn AG noch prognostizierte Inanspruchnahme der Bahnstrecke Lübeck - Lüneburg durch Güterzüge, die Erhöhungen um erheblich mehr als 3 dB(A) zu Folge gehabt hätte, wurde nach Auskunft des Fachdienstes Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur des Kreises Herzogtum Lauenburg zwischenzeitlich wieder zurückgenommen. Darauf ist das Gutachten im letzten Absatz auf Seite 6 eingegangen. Das in Ansatz gebrachte Zugaufkommen wurde dem Gleis, das in den Anlagen 5 und 6 des Gutachtens durch hellblaue Linien gekennzeichnet ist, mit einer Streckengeschwindigkeit von 120 km/h zugeordnet. Dies sieht die Berechnungsrichtlinie „Schall 03“ in Bahnhofsnähe mit geringeren Geschwindigkeiten der Züge als Kompensation dafür vor, dass durch Abbrems- oder Beschleunigungsvorgänge Geräusche entstehen können.</p> <p>Es ist unüblich, eine Verkehrslärmuntersuchung auf der Grundlage von Messungen zu machen, da Messungen stets nur eine ganz spezielle Situation widerspiegeln, aber eine objektive Darstellung vorhandener bzw. möglicher Immissionsbelastungen durch Vorgabe detaillierter Parameter wie sie im Rahmen einer Berechnung üblich sind, nicht ersetzen können. In der für die städtebauliche Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen maßgeblichen DIN 18005-1 heißt es: „Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen werden nach der Richtlinie Schall 03 berechnet“. Daran hat sich der Gutachter gehalten.</p> <p>Die oben geschilderte Einhaltung der Immissionswerte bedeutet im Umkehrschluss natürlich nicht, dass der Zugverkehr geräuschlos ist. Insofern kann die Nebenanlage sehr wohl zur Abschirmung von Bahngeräuschen beitragen.</p> <p>Die nebenstehende Darstellung wird zur Kenntnis genommen, ist</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>abwehrfähige Belastung darstellt, allerdings besteht ein Anspruch auf eine fehlerfreie Abwägung. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines möglichen Verkaufs eines im WA befindlichen Gebäudes, das sich später aufgrund der faktischen Situation und der Funktionslosigkeit der Festsetzungen als MI Gebiet erweist. Die Lippenbekenntnisse im Hinblick auf Sportanlagen und das westlich gelegene Gewerbegebiet, reicht nicht aus. Warum der Bauträger dann vertraglich verpflichtet wurde, die Käufer darauf hinzuweisen, bleibt unbeantwortet.</p> <p><b>5. Sachverhaltsdarstellung (Anm. Hier müsste es 6. heißen)</b></p> <p>Der Sachverhalt ist objektiv falsch dargestellt. Genehmigungen durch die Bauaufsicht hat es nicht gegeben, da die Vorhaben lediglich angezeigt wurden. Dies ergibt sich auch aus der Stellungnahme des Kreises. Grund sind vielmehr die Abweichung bei der Errichtung und dem Umbau der baulichen Anlagen durch den Bauträger. Bei kritischer Betrachtung des Sachverhaltes liegt es auf der Hand, welche Gründe zur jetzigen Planung führen.</p> <p>Von einer Nachhaltigkeit zur Schaffung rechtmäßiger Zustände zum Wohle der Bewohner kann im Lichte der nach wie vor vorhandenen Abweichungen offensichtlich keine Rede sein.</p> <p>Auf die Vielzahl baurechtlicher Verfügungen des Kreises wird verwiesen. Diese werden selbst im Falle einer Wirksamkeit des Bebauungsplanes vor dem VG bestehen.</p> <p>Durch Festsetzung wird auch zukünftig kein Mischgebiet entstehen. Die Verwaltung räumt selbst ein, ein Verhältnis zwischen 40:60 sei noch hinnehmbar, stellt aber darauf ab, dass ein Drittel Gewerbe vorliege, also nochmals 10 weni-</p>	<p>allerdings nicht nachvollziehbar. Bei der vorliegenden Bauleitplanung geht es nicht um „Lippenbekenntnisse“ sondern um Planungsrecht. Selbst wenn der Bebauungsplan funktionslos wäre, entbehrt es jeder Logik, ein Gebiet, das ausschließlich zum Wohnen genutzt wird – wie der südliche Bereich des Plangeltungsreiches - als Mischgebiet einstufen zu wollen.</p> <p>Gleichwohl ist es legitim und ehrlich, potentielle Käufer einer Wohnanlage über mögliche planerische Entwicklungen auf angrenzenden Bereichen hinzuweisen.</p> <p>6. Es ist im vorliegenden Fall unerheblich, welche bauordnungsrechtlichen Verfahren angewendet wurden. Die Gründe für die neue Planung sind bereits oben eingehend erläutert worden.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt und wird bereits oben widerlegt.</p> <p>Die baurechtlichen Verfügungen des Kreises sind nicht Gegenstand dieses planungsrechtlichen Verfahrens.</p> <p>Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings für die Stadt nicht nachvollziehbar, zumal auf der noch nicht bebauten Fläche des Baufensters 1 jederzeit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> zugunsten einer gewerblichen Nutzung entstehen können. Außerdem wird</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ger. Darüber hinaus werden Berufe mit herangezogen, die kein Gewerbe darstellen, sondern bereits so in einem WA Gebiet zulässig wären. Weiche Gewerbebetriebe tatsächlich vorhanden sind, kann gerade nicht benannt werden. Vielmehr wird die angeführte Scheune durch Wohnen geprägt Nicht einmal 10 % der im geplanten MI Gebiet befindlichen Nutzfläche ist/kann/wird einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Die vagen Formulierungen verwundern daher nicht.</p> <p><b>6. Lärm</b> (Anm. Hier müsste es 7. heißen)  Über die Ausführungen zum Schienenverkehr hinaus, sind Untersuchungen zu den Lärmquellen ATR und B 207 nicht erfolgt. Die pauschale Aussage der Verwaltung der Stadt Ratzeburg, einer solchen Beurteilung bedürfe es nicht, weil diese Nutzung schon vorher vorhanden war, vernachlässigt dabei, dass für entgegenstehende Werte eine Ausweisung als WA nicht gebietsverträglich ist. Dementsprechend könnte kein WA neben einem GE Gebiet mit der Begründung geplant werden, das GE Gebiet sei schon vorher da gewesen. Aus diesem Grunde wurde ursprünglich im gesamten Geltungsbereich gerade von einem MI Gebiet ausgegangen. Eine Beurteilung der Lärmsituation erfolgt schon deshalb fehlerhaft, weil die tatsächliche Situation durch die neue B 207 und die Situation insbesondere am Wochenende im Bereich der HEM Tankstelle und McDonald nicht erfasst und bewertet wurde. Es wird nicht beachtet, dass auf der B 207 in dem maßgeblichen Bereich nunmehr Tempo 100 km/h zulässig sind und diese Strecke in zunehmendem Maße durch Auto- und Motorradfahrer gewissermaßen als Beschleunigungsstrecke genutzt werden. Von der Nutzung der Strecke durch eine Vielzahl von LKWs zur Umgehung der Mautpflicht soll an dieser Stelle noch nicht einmal die Rede sein.</p>	<p>hierzu verwiesen auf den zweiten Absatz zu Kapitel 5.1 der Begründung.</p> <p>7. Die nebenstehenden Äußerungen entbehren jeglicher Grundlagen und sind nicht belegt.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kommt das vorliegende immissionsschutzrechtliche Gutachten zum Ergebnis, dass die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 1806 (Schallschutz im Städtebau) sowohl an den Baugrenzen der Mischgebiete wie auch in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. <u>Dies gilt auch in Bezug auf Immissionen der Bundesstraßen 207 und 208. Ebenso sind aufgrund der Entfernung von mehr als 300 m zu den Gewerbe- bzw. Industriegebieten nördlich der Bahnhofsallee immissionsrelevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht zu erwarten.</u> Maßnahmen zum Schallschutz sind deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Der Gutachter hat zu der aufgeworfenen Fragestellung zwischenzeitlich noch eine ergänzende Stellungnahme verfasst, die die bereits getroffenen Aussagen bestätigen. Die ergänzende Stellungnahme wird ebenfalls Anlage zur Begründung sein und kann bei der Stadt Ratzeburg bei Bedarf eingesehen werden</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Soweit es den Verkehrslärm der DB angeht, wird auf die Ausführungen zu 5.a verweisen. Anzumerken wäre in diesem Zusammenhang nochmals, dass die DB nicht auf den Umfang des genehmigten Schienenverkehrs verzichtet hat. Vielmehr erhebt diese gegen die Planungen keine Einwendungen, allerdings nur dann, wenn die DB für möglicherweise in Betracht kommende zukünftige Entwicklungen von Schallschutzmaßnahmen freigehalten wird. Diese Aussage spricht bereits für sich.</p> <p><b>7. Verfahren (Anm. Hier müsste es 8. heißen)</b> Die Einhaltung verfahrensrechtlicher Vorschriften im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Lichte der §§ 1 und 10 BauGB ist nicht gegeben, soweit es den ursprünglichen Bebauungsplan angeht. Eine nähere Betrachtung bliebe einer Normenkontrolle vorbehalten.</p> <p><b>8. Entwässerung (Anm. Hier müsste es 9. heißen)</b> Wer im Mittelpunkt der bauplanerischen Beurteilung steht, wird im Zusammenhang mit den beabsichtigten Regelungen zur Schmutzwasserentsorgung deutlich. Es ist schon erstaunlich, dass der Bedarf des Bauträgers auf Zufuhr von Wasser zu seinen Teichen ausreicht, von der ursprünglichen und schlüssigen Konzeption, die eine Versicherung in seitlichen Mulden für den „Wendehammer“ vorsah, abzuweichen, ohne die Interesse der übrigen Eigentümer zu beachten.</p> <p>Erst jetzt wird deutlich, dass abweichend von bestehenden Rechtsverhältnissen, die Niederschlagsentwässerung an-</p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme der Bahn ist eine „Standard-Stellungnahme“, die zur Kenntnis genommen wird. Seitens der Stadt wird an keiner Stelle behauptet, dass auf den Umfang des genehmigten Schienenverkehrs verzichtet wird.</p> <p>Die vorliegende Schienenverkehrsuntersuchung kommt allerdings zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die geltenden Immissionswerte für die städtebauliche Planung sowohl an den Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete als auch an denen der Mischgebiete eingehalten werden. Dies gilt, obwohl die von der Deutschen Bahn AG angegebene derzeitige Zugfrequentierung mit einem Sicherheitszuschlag von 100 % bzw. 3 dB(A) angesetzt worden ist.</p> <p>8. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Sie wird von den Einwendern auch nicht weiter begründet.</p> <p>9. Die Darstellung ist nicht nachvollziehbar, da es bei der vorliegenden Planung einschließlich der Entwässerung nicht um den Bedarf eines Bauträgers geht! Inwieweit es durch ein Entwässerungskonzept, das letztlich dem Interesse aller Grundstückseigentümer dient, zu Beeinträchtigungen für einzelne Nutzungsberechtigte kommen soll, ist seitens der Stadt nicht nachvollziehbar.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>scheinend ohne deren Wissen über das Grundstück der Unterzeichner erfolgt. Dies gilt für die Regenwasserentwässerung im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Einem Verlauf dieser Entwässerung wird nicht zugestimmt und für den Fall der bereits erfolgten Realisierung zurückzubauen sein.</p> <p>Es erscheint in diesem Zusammenhang grotesk, dass dazu Gespräche mit dem Bauträger geführt wurden, ohne die eigentliche Betroffenen und dinglich Berechtigten überhaupt davon in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Trotzdem sind wir im Zusammenhang mit den o.a. Einwendungen gerne bereit - ohne Präjudiz eine einvernehmliche Lösung anzustreben und stehen für darauf zielende Gespräche gerne zur Verfügung, um zumindest in absehbarer Zeit eine befriedigende Situation herbei zu führen. Anderenfalls wird sich eine gerichtliche Klärung nicht vermeiden lassen. Angesichts der dargelegten Defizite des Verfahrens und der langjährigen Erfahrung des Unterzeichners zu 2, in verwaltungsgerichtlichen Verfahren des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts wird einer solchen Kontrolle allerdings gelassen entgegen gesehen.</p>	<p>Diese Bereitschaft wird grundsätzlich begrüßt, ergibt sich aber aus der vorstehenden Stellungnahme nicht.</p> <p>Die Einwender haben offensichtlich übersehen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes letztlich dem Wohl aller dient und nach Auffassung der Stadt Ratzeburg u.a. ein Beitrag dazu sein kann, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen wie auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung nachhaltig zu sichern und zu stärken.</p>
2.3	<p>Silke und Thomas Grotkopp Neuvorwek 2a 12.05.2010 <b>(zur 1. öffentlichen Auslegung)</b></p> <p>Als Eigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke (Flurstücke 17/12 und 17/15) erheben wir gegen die beabsichtigte Bauleitplanung folgende Einwendungen:</p> <p>1. Soweit den uns bekannten Planungsunterlagen zu entnehmen ist, soll der zukünftige Bebauungsplan für die Bewohner ein nachhaltiges Planungsrecht schaffen. Angesichts der Situation gehen wir davon aus, dass damit im Kern gemeint ist, eine Grundlage für eine rechtmäßige Bebauung und Nutzung zu schaffen. Diesen Ansatz begrüßen wir ausdrücklich.</p>	<p>1. Diese Darstellung eines wesentlichen Planungszieles ist richtig.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Allerdings schafft der zukünftige Bebauungsplan für die Betroffenen kein nachhaltiges Planungsrecht, denn es verbleibt bei einer fehlenden Erschließung und der Unterschreitung der Abstandflächen zum Flurstück 17/15 durch die umliegende Bebauung.</p> <p>Angesichts der Vielzahl von Verfahren des Kreises Herzogtum Lauenburg gegen die Eigentümer der im südlichen Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes befindlichen Gebäude drängt sich der Eindruck auf, dass hier nur ein nachhaltiges Planungsrecht für denjenigen geschaffen werden soll, der die Vielzahl von baurechtlichen Abweichungen verursacht hat. Die Eigentümer können jedenfalls nicht davon profitieren.</p>	<p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Stadt geht davon aus, dass eine Sicherung der Erschließung grundsätzlich möglich ist, zumal die Erschließung über den Wendepplatz funktioniert. Bei den Flurstücken 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 (Wendehammer) handelt es sich um sog. Bruchteileigentum („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p> <p>Es ist aus planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandfläche liegt. Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandfläche kann auch auf zwei Grundstücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandflächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist.</p> <p>Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Interesse der Allgemeinheit, der Stadt und des Kreises und vor allem der Anlieger und Eigentümer.</p> <p>Es soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden, die abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtet wurden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse aller, besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Wieso Anlieger nicht von den Neuregelungen des Bebauungsplanes profitieren können, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Stadt bittet allerdings um Verständnis, dass dieser Bebauungsplan nur in sehr begrenztem Umfang zu einer Lösung offensichtlich vorhandener privatrechtlicher Probleme beitragen kann.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>2.</b> Der Termin vor dem Bauausschuss der Stadt Ratzeburg am 09.11.2009 wurde durch einen Bevollmächtigten wahrgenommen, da uns eine Teilnahme aus beruflichen Gründen nicht möglich war. Nach Rücksprache mit dem Bevollmächtigten ist das Protokoll in dem einen oder anderen Punkt lückenhaft.</p> <p><b>a.</b> Es ist festzuhalten, dass der Termin als Informationsveranstaltung im Vorwege deklariert wurde. Es trifft nicht zu, dass dies bereits eine vorzeitige Bürgerbeteiligung darstellen sollte.</p> <p><b>b.</b> Durch den Kaufvertrag aus dem Jahre 2002 haben wir einen Stellplatz erworben und bezahlt, der sich im südlichen Bereich der aktuell vorgesehenen Fläche befindet. Dieser Stellplatz ist bereits grundbuchlich abgesichert. Abgesehen davon, dass die jetzt geplante räumliche Lage nicht unser Kaufgegenstand ist und wir gegen diese eine Vielzahl von Einwendungen haben, kann uns aufgrund eines Urteils des LG Lübeck nicht (!) die dingliche Berechtigung daran verschafft werden. Da auch andere Erwerber davon betroffen sind, haben wir diese gebeten, die Angelegenheit vorzutragen. Dies ist auch erfolgt. Auf Nachfrage bei den von uns befragten Teilnehmern wurde danach durch den Vorsitzenden des Ausschusses eine Inaugenscheinnahme des Grundstückes zugesagt. Dies ist</p>	<p>Er kann und wird allerdings für den Kreis als ausführende Genehmigungsbehörde und für jeden einzelnen Betroffenen eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage sein.</p> <p>2. Nach Auffassung der Stadt ist das vorliegende Ergebnisprotokoll über die durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form und Umfang ausreichend.</p> <p>a. Die Darstellung ist so nicht richtig. Nicht nur in der öffentlichen Bekanntmachung für die Veranstaltung wurde ausdrücklich auf den Zweck zur „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Selbstverständlich diene die Veranstaltung vorrangig dennoch der Information der Bürger. In diesem Zusammenhang wird außerdem darauf hingewiesen, dass zusätzlich zur Bekanntmachung eine schriftliche Einladung an alle Nutzungsberechtigten an alle Anwohner verteilt wurde.</p> <p>b. Das geschilderte Problem ist rein privatrechtlicher Natur und kann durch diesen Bebauungsplan nicht gelöst werden.</p>



Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>weder erfolgt, noch Bestandteil des Protokolls</p> <p><b>c.</b> Äußerungen des durch die Stadt beauftragten Planers zur Legalisierung der baulichen Anlagen im Nachhinein sind ebenso unvollständig und fehlen aus anscheinend gutem Grund.</p> <p><b>3.</b> Als (Mit-) Eigentümer des Flurstückes 17/15 haben wir ein nachbarschützendes Recht, dass von unseren Grundstück der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand eingehalten wird. Diesen Abstand halten die Gebäude der Süd- und Westzeile nicht ein. Da wir nicht Miteigentümer des Flurstückes 17/13 sind, ist dieser Abstand zwingend.</p> <p>Wie bereits erwähnt, wird diese Situation durch den beabsichtigten Bebauungsplan erst -gar nicht erfasst oder gar geheilt. Eine nachhaltige Sicherung der Planungssicherheit liegt gerade nicht vor.</p> <p>Soweit es den Abstand zwischen dem Gebäude auf dem Flstk. 17/12 und dem Gebäude auf den Flstk. 17/13 angeht, hält dies noch nicht einmal den Abstand ein, der im Falle einer Belegenheit auf einem Grundstück einzuhalten wäre. Die pauschale Benennung eines Abstandes von 5,50 Metern (Anm.: wie passend) lässt unberücksichtigt, dass zwischen den beiden o.a. Flurstücken noch ein drittes, von Abstandsfachen frei zu haltendes Flurstück liegt. Diese Gegebenheiten werden aufgrund des gewünschten Erfolges gerade nicht</p>	<p>c. Es soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtete Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit, besonders aber auch im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle bereits dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist.</p> <p>3. Es ist nicht erkennbar, das konkrete nachbarliche Belange der Einwender durch die nach Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsfächen berührt werden. Wie bereits weiter oben angemerkt, ist es zudem planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandsfäche liegt. Der betroffene Teil des Flurstücke 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandsfäche kann auch auf zwei Grundtücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandsfächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist.</p> <p>Es ist aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich ebenso wenig relevant, ob eine Abstandsfäche auf einem Grundstück oder auf zwei Grundstücken liegt. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandsfächen auch die Eintragung einer Baulast denkbar ist.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>beachtet, zudem sich aus der dem BauGB entnommenen Regelung dafür gerade dafür keine Rechtsgrundlage ergibt.</p> <p>4. Die Erschließung ist nicht gesichert. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse wird von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Es sollte bekannt sein, dass selbst bei einer Eigentümeridentität bei verschiedenen Baugrundstücken dies nicht zur öffentlich-rechtlichen Erschließung führt, denn diese können jederzeit wechseln.</p> <p>5. Untersuchungen zur tatsächlichen Lärmbelastung sind nicht erfolgt. Dies gilt insbesondere für den Lärm durch die Trocknungsanlage ATR, die Bahnstrecke und B 207. Sofern in dem o.a. Termin vorgetragen wurde, einer solchen Beurteilung bedürfe es nicht, weil diese Nutzung schon vorher vorhanden war, verfängt dies nicht, denn es sind eine Vielzahl von Veränderungen erfolgt.</p>	<p>4. Die Stadt geht davon aus, dass eine Sicherung der Erschließung grundsätzlich möglich ist, zumal die Erschließung über den Wendepplatz funktioniert. Bei den Flurstücken 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 (Wendehammer) handelt es sich um sog. Bruchteileigentum („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p> <p>5. Es ist unüblich, eine Verkehrslärmuntersuchung auf der Grundlage von Messungen zu machen, da Messungen stets nur eine ganz spezielle Situation widerspiegeln, aber eine objektive Darstellung vorhandener bzw. möglicher Immissionsbelastungen durch Vorgabe detaillierter Parameter, wie sie im Rahmen einer Berechnung üblich sind, nicht ersetzen können. In der für die städtebauliche Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen maßgeblichen DIN 18005-1 heißt es: <i>„Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen werden nach der Richtlinie Schall 03 berechnet“</i>. Daran hat sich der Gutachter gehalten.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kommt das vorliegende immissionsschutzrechtliche Gutachten zum Ergebnis, dass die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 1806 (Schallschutz im Städtebau) sowohl an den Baugrenzen der Mischgebiete wie auch in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Dies gilt auch in Bezug auf Immissionen der Bundesstraßen 207 und 208. Ebenso sind aufgrund der Entfernung von mehr als 300 m zu den Gewerbe- bzw. Industriegebieten nördlich der Bahnhofsallee immissionsrelevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Schallschutz sind deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Der Gutachter hat zu der aufgeworfenen Fragestellung zwischenzeitlich noch eine ergänzende Stellungnahme verfasst, die die</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Allein durch den Umbau der 207, die Nutzung der Bahnstrecke für Güterverkehr usw. verwundert es, dass aufgrund der Lärmwerte ursprünglich ein Mischgebiet ausgewiesen wurde, während jetzt sogar die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden sollen.</p> <p>6. Ob die bauplanungsrechtlich erforderlichen Verfahren eingehalten wurden, erscheint fraglich und wäre ggf. an anderer Stelle zu klären.</p> <p>7. Privatrechtlich obliegt uns lediglich die Verpflichtung, die Durchführung von Entsorgungsleitungen der sog. Westzeile auf unserem Grundstück zu dulden. Die vorliegende Planung vermittelt den Eindruck, dass anscheinend bereits tatsächlich eine Vielzahl weiterer Flurstücke über unser Grundstück entwässern. Insbesondere im Bereich des Flstk. 17/15, das ursprünglich ohne Weiteres eine Entwässerung in seitliche Mulden vorsieht, ist nunmehr eine Einleitung in vorhandene Teiche vorgesehen.</p> <p>Ob dabei durch bestimmbare Eigentümer ein gesteigertes Interesse für eine solche Festlegung vorliegt, soll von hier nicht beurteilt werden. Allerdings stellt sich die Frage, wie eine solche Entwässerung überhaupt realisiert werden soll, wenn dieser nicht zugestimmt werden sollte. Denn wäre der jetzigen (rechtswidrige) Zustand zurückzubauen, könnte das Grundstück gar nicht entwässert werden und aufgrund der nach wie vor vorhandenen Versiegelung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb würde das Oberflächenwasser auf die anderen Grundstücke fließen.</p>	<p>bereits getroffenen Aussagen bestätigen. Die ergänzende Stellungnahme wird ebenfalls Anlage zur Begründung sein und kann bei der Stadt Ratzeburg bei Bedarf eingesehen werden</p> <p>Hier irren die Einwender, da die Festsetzung des Mischgebietes im bestehenden B-Plan Nr. 34 nicht aufgrund des Immissionsschutzes sondern wegen des geplanten Nutzungskonzeptes gewählt wurde.</p> <p>6. Die angeblichen verfahrensrechtlichen Bedenken zur Neuauflistung des Bebauungsplanes sind nicht nachvollziehbar, werden aber auch nicht konkret benannt.</p> <p>7. Es ist richtig, dass das Entwässerungskonzept gegenüber der ursprünglichen Planung überarbeitet wurde. Dieser Sachverhalt ist auch im Umweltbericht unter dem Punkt 6.4 erläutert.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dies stellt zweifelsfrei eine nicht hinnehmbare Verschlechterung dar.</p> <p>Ebenso erscheint es uns fragwürdig, warum mit dem Bauträger Gespräche über die Entwässerung geführt wurden und die eigentlich Betroffenen und Eigentümer erneut außen vor gelassen wurden.</p>	<p>Eine ordnungsmäßige Entwässerung wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sichergestellt. Nicht hinnehmbare Verschlechterungen sind nicht zu erwarten.</p>



**PLANZEICHNUNG - TEIL A**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

**Hinweis:**  
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 34 - neu „Domäne Neuvorwerk“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“ ersetzt.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. FESTSETZUNGEN**

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
- GR 1.100** max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> einschließlich Flächen für Terrassen - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2 und 2.3
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- a** abweichende Bauweise siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Privater Anliegerweg
- Straßenbegleitgrün - Verkehrsgrün
- öffentlicher Wanderweg - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9.11

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Fernwärme
- Wasser - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 8.1.1 und 8.1.2
- Parkanlage
- private Grünfläche mit Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4
- Erhaltung von Bäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.2
- Hecke zu erhalten anzupflanzende Laubhecke
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.1.1

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
- St / Ga** Stellplätze / Garagen / überdachte Stellplätze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5
- AR** AR = Abstellräume
- Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 7

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B** Biotop
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen)
- D** Kulturdenkmal

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- 13** / **13** Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baumbestand
- 4** Nummerierung der Baufenster

**STADT RATZEBURG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 34 - NEU "DOMÄNE NEUVORWERK"**  
FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BAHNHOFSSALLEE UND WESTLICH DER BAHNLINIE LÜBECK - LÜNEBURG

**ENTWURF**

**VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**

PLANVERFASSER: PLANWERKSTATT NORD, DIPL.-ING. H. S. FEENDERS, STADTPLANER  
21514 GÜSTER, AM MOORWEG 13, TEL. 04158/890277, email: info@planwerkstatt-nord.de

STAND: 13.09.2010

**Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 34 – NEU Vorlage für den Satzungsbeschluss**  
**Änderungen gegenüber der erneuten öffentlichen Auslegung sind unterstrichen.**

## **TEXT – TEIL B**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)**

#### **1.1 In dem festgesetzten **Mischgebiet** sind zulässig:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige Gewerbebetriebe.

Alle übrigen nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

#### **1.2 In dem festgesetzten **allgemeinen Wohngebiet** sind zulässig:**

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind **ausnahmsweise zulässig:**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 

Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für die **Baufenster 1 und 2** ist zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme von Flächen für Terrassen bis zu 40% der festgesetzten GR zulässig.

2.2 Die **festgesetzten** Flächen für Stellplätze (St) sind bei der Ermittlung der zulässigen GR nicht mitzurechnen.

***Hinweis:** Für die festgesetzten Flächen zugunsten von Garagen, Stellplätzen (GA/St) und Abstellräumen (AR) ist jeweils eine gesonderte GR festgesetzt. Die Flächen zugunsten von Terrassen sind abweichend von den Regelungen des § 19(4) BauNVO jeweils in der festgesetzten GR enthalten.*

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen für dreigeschossige Gebäude (**Baufenster 3**) wird auf max. 13,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen im **Baufenster 1** wird auf max. 12,0 m über OK Straße im Bereich der Zufahrt zum Stellplatz St1 festgesetzt.

### **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der **Baufenster 4, 5 und 6** sind auf den Flurstücken 17/12, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) nur als Gemeinschaftsanlagen außerhalb vorhandener Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Auf den Grundstücken der **Baufenster 1 und 2** sind Nebenanlagen gemäß § 14 zwischen der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen unzulässig.

Nebenanlagen jeglicher Art, auch wenn diese genehmigungsfrei sind, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig.

#### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)**

- 4.1 Für die **Baufenster 3, 4, 5 und 6** gilt die abweichende Bauweise **a**. Dies bedeutet, dass abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen von über 50m Länge zulässig sind.
- 4.2 Eine Abweichung der Tiefen der Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht zwischen den Baufenstern 5 und 6 ist statt 6m (2x mindestens 3m) auf 5.5m (3m + 2,5 m) zulässig. Die festgesetzte Nebenanlage AR 2 ist mit einem Mindestabstand von 3m zum Baufenster 6 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

#### **5. Flächen für Stellplätze mit Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zulässig:

- Zugunsten der **Baufenster 1, 2 und 3** innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen (St - nur für Stellplätze und ST/GA für Stellplätze und/oder überdachte Stellplätze in Form von Carports bzw. Garagen) und
- zugunsten der festgesetzten **Baufenster 1 und 2** auf den dazugehörigen Baugrundstücken, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Garagen sind hierbei zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen festgesetzten Baugrenze bzw. deren gedachten Verlängerung unzulässig.

#### **6. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung nordwestlich des **Baufensters 6** ist innerhalb der privaten Grünfläche der Einbau eines Schachtes zugunsten eines Sandfanges zulässig.

#### **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21**

Der gesamte Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Anliegerweg) ist als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger zu belasten.

Eine Teilfläche des festgesetzten privaten Anliegerweges ist von der Bahnhofsallee bis zur Einmündung des festgesetzten Wanderweges mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Der festgesetzte Wanderweg ist in einer Breite von 2 m ebenfalls mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### **8. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 8.1.1 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des Baufensters 3 ist mit dem vorhandenen Baumbestand als Mähwiese zu erhalten und auf Dauer extensiv zu pflegen.

Es wird vorgeschlagen die Wiese 1-2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

- 8.1.2 Die festgesetzte Grünfläche zwischen ST/Ga1 und ST/Ga2 ist extensiv zu pflegen.

##### **8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**

- 8.2.1 Die Lücken der vorhandenen Baumreihe im Bereich der Zufahrtsstraße sind mit derselben Baumart (Berg-Ahorn, *Acer pseudoplatanus*) zu ergänzen: Der Pflanzabstand beträgt 8 m. Pflanzgröße: HS, mind. 18/20 cm, 3xv. Die Straßenseitenflächen (Verkehrsrgrün) sind als extensive Mähwiese zu pflegen.

- 8.2.2 Wie in der Planzeichnung festgesetzt, sind am geplanten Wendeplatz 5 Bäume anzupflanzen. Vorgeschlagen hierfür werden:

Gefüllte Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i> 'Plena' (Höhe 7 - 12 m)
Chinesische Wildbirne	-	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer' (Höhe 8-12 m)
Walnuss	-	<i>Juglans regia</i> (Höhe 10-15 m)
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i> "Erecta" (schmalwüchsige Linde, Höhe 15-18 m)

(Pflanzgröße: HS, mind. 18/20 cm, 3xv. )

8.2.3 Auf den Grundstücken der Baufenster 4 – 6 ist pro Wohnung ein Obstbaum zu pflanzen.

8.2.4 Mit Ausnahme der vorhandenen Nadelgehölze sind alle entsprechend gekennzeichneten Flächen in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft als dichte, vielfältige Gehölzpflanzung zu pflegen. Die Anlage eines Wanderweges, wie in der Planzeichnung festgesetzt, ist bis zu einer Breite von max. 2m mit einer wassergebunden Wegedecke innerhalb der Grünfläche zulässig.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)**

### **1. Einheitliche Gestaltung**

Bei allen Reihenhauszeilen (Baufenster 4, 5 und 6) sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, die Dachmaterialien und die Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.

### **2. Dächer**

#### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

Für das **Baufenster 3** ist auch ein flacher geneigtes Dach zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

#### **2.2. Art der Bedachung**

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Für das Baufenster 3 sind ausnahmsweise auch andere Dachmaterialien zulässig, sofern sie farblich angepasst sind. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik).

### **3. Fassaden**

Die Fassaden sind aus rotem / rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen, die Verwendung von Holzverschalungen sind bei flächenmäßig untergeordneten Teilen der Fassade (z.B. Gauben) zulässig. Im gesamten Plangebiet ist der Einbau von Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern unzulässig.

Wände von überdachten Stellplätzen und von baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

### **4. Sonstige gestalterische Festsetzungen**

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen und/ oder in Gebäudeteile einzubeziehen.

## **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

### **1 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 25 LNatSchG)**

Die bestehenden Teiche sind geschützte Biotope gem. § 25 LNatSchG.

Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

### **2. Kulturdenkmale (§ 1 (2) DSchG)**

Die gesamte Hofanlage Neuvorwerk mit dem Pächterwohnhaus, der ehemaligen Meierei, dem Getreidespeicher, den Garten- und Freiflächen sowie der Zufahrtsallee mit begleitender Hecke ist als Kulturdenkmal erfasst.

### **3. Umgebungsschutzbereich (§ 5 und 9 (1) Nr. 3 DSchG)**

Der Umgebungsschutzbereich des gem. § 5 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragenen Bahnhofsempfangsgebäudes ist zu berücksichtigen. Alle baulichen Maßnahmen im nördlichen Teil des Plangebietes bedürfen gem. § 9 (1) Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung und sind bezüglich ihres Volumens, ihrer Material- und Farbgestaltung so auszubilden, dass keine Beeinträchtigung für das Besondere Kulturdenkmal entsteht.



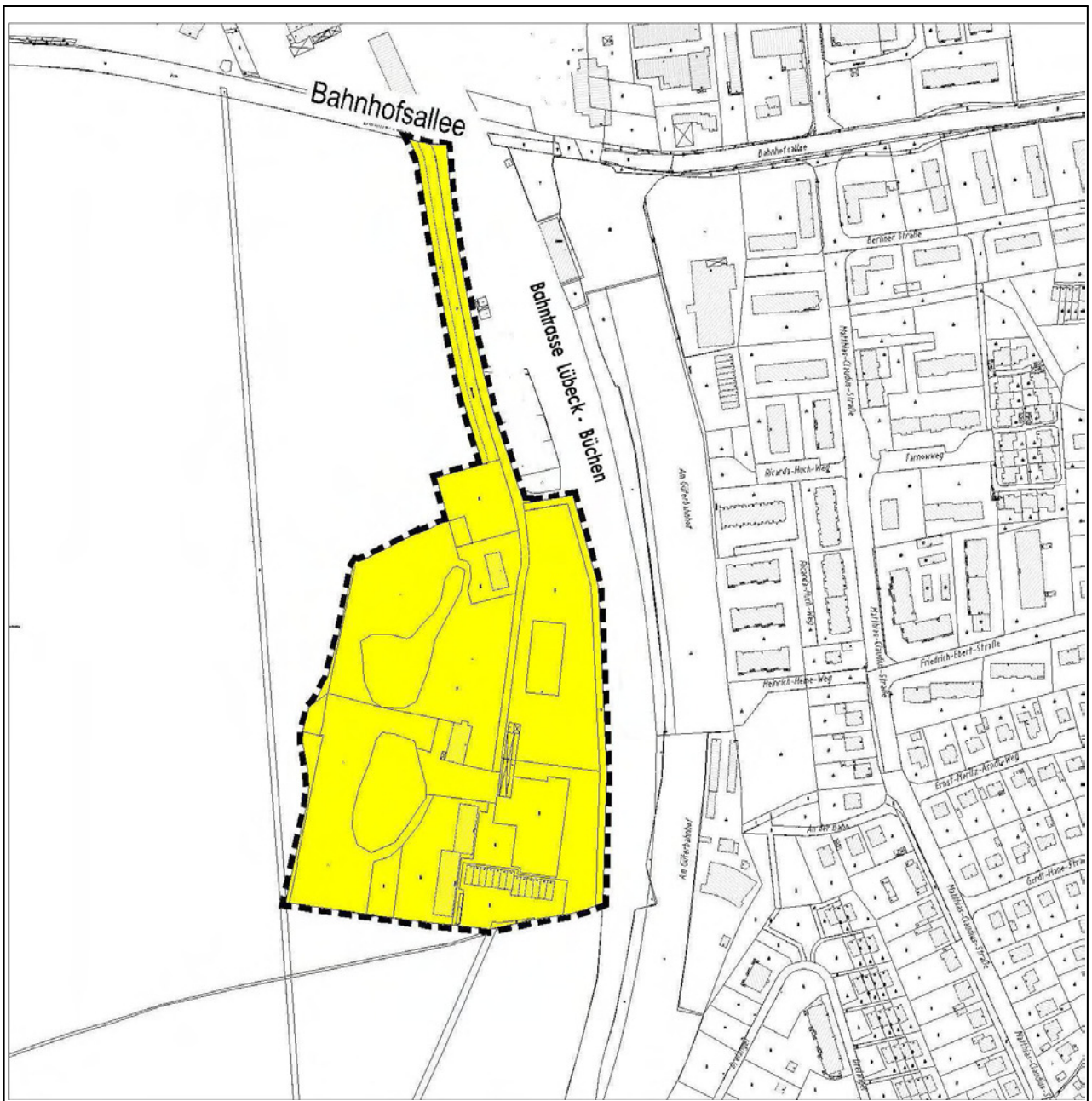


# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE

## NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

FÜR DEN BEREICH „DOMÄNE NEUVORWERK“

## BEGRÜNDUNG



ENTWURF VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

# Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr.34</b>	
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.3.1 Regionalplan	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	1
1.3.3 Bestehendes Planungsrecht	1
1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne	2
1.3.5 Denkmalschutz	2
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2</b>
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	2
2.2 Altlasten	3
<b>3. Planungsfordernis</b>	<b>3</b>
<b>4 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1 Gebäudehöhen	6
5.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen	6
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Verkehrsflächen	8
5.4.1 Ruhender Verkehr	9
5.5. Grünordnerische Festsetzungen	9
5.5.1 Private Grünflächen	9
5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.5.3 Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	10
<b>6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
6.1 Immissionsschutz/Schienenverkehrslärm	10
6.2. Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	11
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
7.1 Versorgung	11
7.2 Entsorgung	11
7.2.1 Schmutzwasserentsorgung	11
7.2.2 Regenwasserentsorgung	11
7.2.3 Abfallentsorgung	12
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>12</b>
8.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
8.2 Prüfmethode	13
8.3 Rechtliche und planerische Vorgaben	13
8.3.1 Übergeordnete Vorgaben	13
8.3.2 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes	14
8.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
8.5 Ableitung der möglichen Wirkfaktoren und Wirkungen des neuen Bebauungsplanes	16

8.5.1	Baubedingte Wirkungen	16
8.5.2	Anlagebedingte Wirkungen	17
8.5.3	Betriebsbedingte Wirkungen	18
8.6	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	19
8.6.1	Schutzgut Mensch	19
8.6.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	20
8.6.2.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vegetation	21
8.6.2.2	Faunistische Potenzialanalyse	32
8.6.2.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	40
8.6.3	Schutzgut Boden	40
8.6.4	Schutzgut Wasser	42
8.6.5	Schutzgüter Klima und Luft	43
8.6.6	Schutzgut Landschaft	44
8.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
8.6.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	51
8.7	Ausgleichsmaßnahmen	51
8.8	Artenschutzrechtliche Prüfung	51
8.8.1	Rechtliche Grundlagen	51
8.8.2	Relevante Tierarten und –gruppen	53
8.8.2.1	Konfliktanalyse Vögel der Wälder und Gehölze	54
8.8.2.2	Konfliktanalyse Fledermäuse	55
8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	55
8.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)	55
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
<b>9.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>56</b>

Anlage 1	Bilanzierung	
Anlage 2	Bestandsplan	
Anlage 3	Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	
Anlage 4	Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, November 2009 mit Ergänzung vom 25.05.2010	

<b>Tabellenverzeichnis (Umweltbericht)</b>		<b>Seite</b>
Tabelle 1	Ermittlung zulässige Bebauung nach altem rechtskräftigem B-Plan	14
Tabelle 2	Übersicht über die wesentlichen potenziellen baubedingten Wirkfaktoren und Wirkungen	17
Tabelle 3	Übersicht über die wesentlichen potenziellen anlagebedingten Wirkfaktoren und Wirkungen	18
Tabelle 4	Übersicht über die wesentlichen potenziellen betriebsbedingten Wirkfaktoren und Wirkungen	19
Tabelle 5	Erfasste Biotoptypen und ihr Wert	21
Tabelle 6	Potenzielles Fledermausvorkommen im Betrachtungsraum und potenzielle Nutzung der Teilräume	33
Tabelle 7	(Potenzielle) Brutvogelvorkommen und Nahrungsgäste	36
Tabelle 8	Potenzielle Reptilienvorkommen	38
Tabelle 9	(Potenzielle) Amphibienvorkommen	49
Tabelle 10	Mögliche Versiegelung	42

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich, Luftbild google earth_090720	12
Abbildung 2	Allee	45
Abbildung 3	Historisches Meierei- Gebäude	45
Abbildung 4	Reihenhäuser südliche Reihe ohne Eingrünung	46
Abbildung 5	Garagenzeile mit Fassadenbegrünung	46
Abbildung 6	Hofsituation noch in Bauphase	47
Abbildung 7	Altbaum Linde innerhalb des Gehölzbestandes am Rande zur Bahntrasse (Kronenschnitt durchgeführt)	47
Abbildung 8	Die Gutsanlage 1754	49
Abbildung 9	Die Gutsanlage 1853	50

## **1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 (neu)**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 ,S. 301) m.W.v. 01. 03.2010
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), BGBL. III 213-1-6

### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:500, die vom Vermessungsbüro Kummer aus Lübeck erstellt und beglaubigt wurde.

### **1.3 Planvorgaben**

#### **1.3.1 Regionalplanung**

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Ratzeburg als Untzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Unter Punkt 5.5 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Ratzeburg unter anderem:

*„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und der touristische Sektor weiter zu stärken. Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen bestehen insbesondere im Bereich westlich und südwestlich des derzeitigen Siedlungsgebietes im Anschluss an den Stadtteil St. Georgsberg.“*

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde seinerzeit auch der Flächennutzungsplan geändert. In dieser 56. Änderung des FNP ist der Plangeltungsbe- reich als gemischte Baufläche dargestellt. Da im Rahmen dieser B-Planneuaufstellung Teilflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, wird parallel hierzu auch der Flächennutzungsplan geändert.

#### **1.3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Am 3.9.2001 hat die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg den Bebauungsplan Nr. 34 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 4.11.2001 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt neben Grün- und Verkehrsflächen vornehmlich Bauflächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet ist untergliedert in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Regelungen zur Konkretisierung der zulässigen baulichen Nutzung.

Zwischenzeitlich ist eine umfassende Bebauung bzw. Umnutzung vorhandener Gebäude im Plangebiet erfolgt.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplan Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 - „Domäne Neuvorwerk“ aus dem Jahre 2001 ersetzt.“

### **1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereiches unmittelbar an der Bahntrasse Lübeck-Lüneburg und nur durch eine schmale Erschließungsstraße mit der Bahnhofsallee im Norden verbunden befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine vorhandenen Bebauungspläne der Stadt Ratzeburg. Östlich der Bahntrasse beabsichtigt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer ehemals von der Bahn als Güterbahnhof genutzten Fläche. Nördlich der Bahnhofsallee bestehen verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne zugunsten der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

### **1.3.5 Denkmalschutz**

Die gesamte ehemalige Hofanlage Neuvorwerk mit dem Pächterwohnhaus, der ehemaligen Meierei, dem Getreidespeicher/dem Viehhaus, den Garten- und Freiflächen und der Zufahrtsallee mit begleitender Hecke ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz erfasst und wird als solches nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Umgebungsschutzbereich des denkmalgeschützten Bahnhofsempfangsgebäudes ist durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen. Jedoch bedürfen grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen im nördlichen Teil des Plangebietes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen des Stadtgebietes im Ortsteil St. Georgsberg und ist im Übersichtsplan M 1: 5.000 auf dem Deckblatt dargestellt. Er umfasst die ca. 5,7 ha große Fläche der ehemaligen Domäne Neuvorwerk. Diese liegt westlich der Bahntrasse Lübeck-Lüneburg und südlich der Bahnhofsallee, über die sie auch erschlossen wird. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an den Außenbereich.

### **2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen**

Die Bebauung bzw. die Umnutzung der ehemaligen Domäne ist inzwischen weitestgehend nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgt. Lediglich mit einer Bebauung des nord-westlichen Baufensters wurde noch nicht begonnen. Die östliche Reihenhauszeile (Baufenster 4) befindet sich zurzeit im Bau.

Während die Reihenhauszeilen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, befinden sich in den übrigen vorhandenen Gebäuden zahlreiche gewerbliche Nutzungen, überwiegend aus dem Bereich Dienstleistung und zugunsten von freien Berufen (z.B. Werbeagentur, Architekturbüros usw.). Die oberen Geschosse des ehemaligen Getreidespeichers (Baufenster 3) werden wiederum auch durch Wohnnutzung geprägt.

Auf der Baufläche im Nordwesten plant der Eigentümer eine rein gewerbliche Nutzung zuzüglich einer Hausmeisterwohnung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und noch geplanten Bebauung ergibt sich in etwa eine Aufteilung von ein Drittel gewerblicher Nutzung und zwei Drittel Wohnnutzung.

Westlich und südlich grenzt der Plangeltungsbereich unmittelbar an den Außenbereich. Östlich verläuft die Bahntrasse Lübeck-Lüneburg. Von daher ist der Plangeltungsbereich durch Immissionen des Schienenverkehrs vorbelastet. Westlich der bebauten Hofanlage befinden sich zwei Teiche, die gesetzlich als Biotope geschützt sind. Der gesamte Plangeltungsbe-

reich wird überwiegend durch einen umfangreichen Laubbaumbestand geprägt. Lediglich in dem unmittelbaren Randbereich zur Bahntrasse ist ein lichter jüngerer Koniferenbestand vorhanden.

## **2.2 Altlasten /Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

## **3. Planungserfordernis**

Nachdem der landwirtschaftliche Betrieb auf der Domäne Neuvorwerk aufgegeben worden ist, hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. 34 mit der Intention aufgestellt, das vorhandene bauliche Ensemble der Domäne durch Umnutzung und behutsame Erweiterung zugunsten von Wohnen und Gewerbe langfristig zu sichern. Eine entsprechende bauliche Erweiterung des Ensembles mit umfangreichen Nutzungsänderungen wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Während der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34, der seit dem 4.11.2001 rechtskräftig ist, hat es bei den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen immer wieder Probleme gegeben. Dies ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 34 aus dem Jahre 2001 weist eine sehr hohe Regelungsdichte auf.

Die enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen in Teilbereichen zudem nicht den vorhandenen baulichen Bestand, der ja durch die Festsetzungen nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden sollte. So wäre nach dem ursprünglichen B-Plan Nr. 34 z.B. innerhalb des Baufensters 3, in dem der Bereich als MI/3 bezeichnet ist, gemäß der hier festgesetzten GRZ von 0,3 lediglich eine Fläche von ca. 830 m<sup>2</sup> überbaubar. Das bestehende Gebäude hat allerdings eine überbaute Grundfläche von mehr als 1.125 m<sup>2</sup>.

Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der Neuaufstellung des B-Planes 34 u.a. für diesen Bereich eine überarbeitete Festsetzung gewählt, die den Bestand entsprechend berücksichtigt und somit planungsrechtlich sichert. Ähnliches gilt für geringfügige Anpassungen zugunsten des Baufensters 5 sowie zugunsten der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Denn auch bei den Festsetzungen zugunsten von Stellplätzen im ursprünglichen Bebauungsplan 34 wurde der Bestand bereits vorhandener befestigter Flächen nicht ausreichend berücksichtigt.

Im Laufe der vergangenen Jahre ist die Baugenehmigungsbehörde darüber hinaus zu der Auffassung gelangt, dass der Bebauungsplan drei eigenständige Mischgebiete beinhaltet und nicht, wie von den Planungsbeteiligten beabsichtigt, ein in drei Teilgebiete untergliedertes Mischgebiet festsetzt. Das führte bei der Prüfung von Bauvorhaben regelmäßig zu großen Schwierigkeiten hinsichtlich der Aufrechterhaltung des Mischgebietscharakters, also der tatsächlichen Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung im einzelnen Mischgebiet. Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes war diese Betrachtungsweise keinesfalls gewollt, war für die drei Reihenhauszeilen doch ein wohnbaulicher Schwerpunkt innerhalb des untergliederten Mischgebietes vorgesehen. Auch einige andere städtebauliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und auch zur Grünordnung haben sich in der Genehmigungspraxis u. a. aufgrund nachträglich erfolgter Grundstücksteilungen als schwierig erwiesen.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Ratzeburg beschlossen, den Bebauungsplan insgesamt neu aufzustellen. Hiermit soll für alle Seiten ein nachhaltiges Planungsrecht geschaffen und eine städtebaulich geordnete Situation sichergestellt werden, nicht zuletzt, um allen im Bereich der ehemaligen „Domäne Neuvorwerk“ lebenden und arbeitenden Menschen Rechtssicherheit zu geben und auch zukünftige Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierbei soll für den

südlichen Bereich durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch der tatsächlich vorhandenen Wohngebietsprägung entsprochen werden.

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplans lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes zugunsten aller im Bereich der ehemaligen Domäne Neuvorwerk lebenden und arbeitenden Menschen unter weitestgehender Berücksichtigung der ursprünglichen Planungskonzeption,
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den südlichen Bereich der Domäne aufgrund der vorhandenen Wohngebietsprägung.

#### 5. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 war als Art der Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt. Dabei wurde der zulässige Nutzungskatalog der BauNVO für die einzelnen Bereiche differenziert geregelt. Hiernach sollte im Mischgebiet 1, dort, wo inzwischen die Reihenhäuser entstanden sind, das Wohnen besonders geschützt werden, gleichwohl waren daneben auch Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausgeschlossen waren dagegen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten .

Diese Gliederung dürfte unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Kommentierung zu § 6 BauNVO grundsätzlich auch nicht zu beanstanden sein. So heißt es unter Randnr. 1.3 zu § 6 BauNVO in der Kommentierung von Fickert/Fieseler, dass in einem Mischgebiet

*„das Wohnen“ und „das nicht wesentlich störende“ Gewerbe nicht nur **qualitativ gleichwertig** (gleichberechtigt) nebeneinander, **sondern auch quantitativ erkennbar** in einem MI-Gebiet **vorhanden sein müssen**. Für das „Gemischt-sein“ ist ein bestimmtes Verhältnis nicht angegeben; es besteht auch **keine Ermächtigung** des VOgebers, die der Gemeinde die Möglichkeit einräumt, das **quantitative Verhältnis** von Wohnen und Gewerbe im B-Plan in einem bestimmten Anteil (etwa 60% zu 40 %) **festzusetzen**. Es kann auch keine „Durchmischung“ etwa dergestalt verlangt werden, dass ein MI-Gebiet nur dann der Zweckbestimmung entspricht, wenn in jedem Teil des MI-Gebiets vorwiegend Wohngebäude errichtet worden sind und in einem anderen Teil sich vorwiegend gewerbliche Anlagen unterschiedlicher Nutzungsart angesiedelt haben.*

Da im vorliegenden Fall im südlichen Bereich des MI-Gebietes jedoch tatsächlich **ausschließlich** Wohnungen entstanden sind, scheint nach einer gründlichen Planungsanalyse eine Festsetzung dieses vorhandenen bebauten „Wohngebietes“ als Mischgebiet fragwürdig. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg für diesen Bereich eine gemischte Baufläche ausweist, wird im Parallelverfahren auch der F-Plan für diesen Bereich entsprechend überarbeitet. Im nördlichen Bereich für die Baufenster 1, 2 und 3 verbleibt es allerdings



bei einer Festsetzung als Mischgebiet. Für eine weitere Gliederung dieses Mischgebietes, wie im ursprünglichen Bebauungsplan zu finden, wird allerdings keine Notwendigkeit gesehen.

Die Stadt will im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes, wie bisher, neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet gegenüber dem Nutzungskatalog der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht u.a. im Hinblick auf die Situation des Einzelhandels zur Nahversorgung der Bevölkerung in der Stadt Ratzeburg und dem für das Gebiet städtebaulich verträglichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebot.

## A Mischgebiet

Neben **Wohngebäuden** sind zulässig:

**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**, da hierbei keine wesentlich störenden Auswirkungen für das Quartier zu erwarten sind und diese Einrichtungen die Lebensqualität in dem Quartier bereichern können.

Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg gibt es im Plangeltungsbereich keinen Bedarf für **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten**. Sie sind darüber hinaus mit einer Zunahme von Immissionen und Verkehr verbunden, die hier nicht gewünscht sind und wegen der vorhandenen schmalen Erschließungsstraße ohnehin nicht möglich wären.

Für der **Versorgung des Gebietes dienende Läden** sowie **Schank- und Speisegaststätten** wird ebenfalls kein Bedarf gesehen, da das bestehende Angebot im Ortsteil St. Georgsberg ausreichend ist.

Zur Ausstattung des Mischgebietes und des angrenzenden Wohngebietes mit wohnortnahen Arbeitsplätzen werden **sonstige Gewerbebetriebe** allgemein zugelassen.

## B Allgemeines Wohngebiet

Neben **Wohngebäuden** sind zulässig:

**Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**, da hierbei keine wesentlich störenden Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind und diese Einrichtungen die Lebensqualität in dem Quartier bereichern und verbessern können.

Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg gibt es unter Berücksichtigung des Bestandes in dem vorhandenen WA-Gebiet keinen Bedarf, **für Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisegaststätten sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen**. Sie sind darüber hinaus mit einer Zunahme von Immissionen und Verkehr verbunden, die hier nicht gewünscht sind und aufgrund der vorhandenen schmalen Erschließungsstraße ohnehin nicht möglich wären.

**Ausnahmsweise zulässig** sind **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe** und **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sowie **Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke**.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan überarbeitet. Das ist unerlässlich, um langfristig und eindeutig eine klare planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. So enthält der vorhandene Bebauungsplan verschiedene nicht eindeutige Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Z.B. ist die tatsächliche Ausnutzung durch die vorhandene Baumasse im Baufenster 3 wesentlich größer als die festgesetzte GRZ bzw. GFZ, um nur eine Unstimmigkeit herauszunehmen. Das festgesetzte Gebiet MI/1 zugunsten der Reihenhausanlage z.B. wurde nachträglich geteilt, so dass auch hier eine eindeutige Ableitung der städtebaulichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht mehr möglich ist.

Die Stadt hat sich deshalb entschieden, entsprechend des tatsächlichen Bestandes und der seinerzeit beabsichtigten zusätzlichen Baukörper das Maß der zulässigen Nutzung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) ohne Bezug auf eine dazugehörige Grundstücksfläche zu bestimmen. Diese Option zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich möglich und sorgt im vorliegenden Fall für eindeutige Verhältnisse ohne gleichzeitig zusätzliche bzw. größere Gebäude zuzulassen.

Zusammen mit den in der Planzeichnung festgesetzten Werten sind die **textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.3** zu beachten, die auf der Grundlage von § 19 Abs.4 BauNVO regeln, inwieweit z.B. Stellplätze und Garagen bei der Ermittlung der GR anzurechnen sind bzw. inwieweit eine Erhöhung der GR zugunsten dieser Anlagen zulässig ist. Demnach sind die Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St) bei der GR nicht zu berücksichtigen. Zugunsten der überdachten Stellplätze bzw. Garagen (Ga/St) und der Abstellräume (AR) ist jeweils eine gesonderte GR festgesetzt.

Zugunsten von Wegeflächen und sonstigen befestigten Flächen für die Baufenster 3 - 7 wird bestimmt, dass mit Ausnahme der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der festgesetzten GR bis zu 10% zulässig ist.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse wird beibehalten. Für das Baufenster 3, für das ursprünglich eine zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht vorgegeben war, werden jetzt aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Ausbaumaßnahmen 3 Vollgeschosse festgesetzt.

### 5.2.1 Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenlage wird für das **Baufenster 3** eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt. Die tatsächliche vorhandene Höhe des Gebäudes beträgt ca. 12,20 m. Somit besteht noch ein ausreichender Spielraum, um z.B. Umbauten mit einer geänderten Dachkonstruktion zugunsten einer besseren Wärmedämmung zu realisieren.

Auf Anregungen der Denkmalpflege wird auch für das **Baufenster 1** eine maximale Höhenbegrenzung von 12 m aufgenommen, um hier am Feldrand ein zu dominantes Gebäude auszuschießen. Nicht zuletzt deshalb sollen im Baufenster 1 auch flachere Dachneigungen zulässig sein.

Auf Höhenfestsetzungen für die anderen Baufenster wurde verzichtet, da hierfür keine Erforderlichkeit gesehen wird.

### 5.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Um sicherzustellen, dass das vorhandene bauliche Ensemble der Reihenhausanlage nicht durch verschiedenartige einzelne bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume usw. entstellt wird, regelt die **textliche Festsetzung Nr. 3**, dass entsprechende Anlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. der festgelegten Flächen für Nebenanlagen (AR) zulässig sind. Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens hat sich u.a. gezeigt, dass es einen zusätzlichen Bedarf an Nebengebäuden gibt.

Aus diesem Grunde wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Nunmehr sind neben den Nebengebäuden innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen **AR** zusätzliche Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 als Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> zulässig. Die innerhalb der festgesetzten Fläche St/Ga 1 vorhandenen Flächen für Abstellräume sind hierbei nicht anzurechnen. Letztlich sind hierdurch 75 m<sup>2</sup> zusätzlich zugunsten von Nebenanlagen zulässig, so dass für die insgesamt 39 Wohnungen in den Baufenstern 4, 5 und 6 jetzt ca. 10 m<sup>2</sup> pro Wohnung unter Einbeziehung der vorhandenen Abstellräume in der Anlage St/Ga1 planungsrechtlich ermöglicht werden.

Außerdem wird klargestellt, dass Nebenanlagen jeglicher Art, auch wenn diese genehmigungsfrei sind, innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig sind.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der sogenannten offenen Bauweise sind lediglich Gebäudelängen bis zu 50m zulässig. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes wird für die festgelegten Baufenster 3, 4, 5 und 6 deshalb durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.1** eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50m zulässt. Außerdem werden durch die **Festsetzung Nr. 4.2** vom Bauordnungsrecht geringfügig abweichende Abstandsflächen festgeschrieben. Diese gelten für den Abstand zwischen den Gebäuden innerhalb der Baufenster 5 und 6. Unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2a BauGB ist eine entsprechende Abweichung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall vertretbar. Außerdem lässt § 71 Abs. 1 LBO Abweichungen von den Vorschriften der LBO zu, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2, vereinbar sind. Diese Voraussetzungen liegen nach Auffassung der Stadt vor.

Dies wird wie folgt begründet:

Die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen beeinträchtigt im vorliegenden Fall nicht die Leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr.1 und Nr. 2 BauGB und führt nicht zu städtebaulichen Missständen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BauGB. Dies gilt insbesondere, da es sich im ersten Fall (Abstand zwischen zwei Wohngebäuden) bei dem einen Gebäude (im Baufenster 5) um eine 13m breite fensterlose Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand lediglich um 50 cm (anstatt 2 x mindestens 3m auf 5,50 m) unterschritten wird.

Dennoch soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein abweichend von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes errichtetes Gebäude planungsrechtlich gesichert wird. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit, besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie oben dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist.

Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben. Gleichfalls wurden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Auch sind hier tatsächlich, wie bereits dargestellt, unter Beachtung des Nachbarschutzes entsprechende Gefahren für Sicherheit, Gesundheit oder Belichtung nicht ersichtlich oder im bisherigen Verfahren geltend gemacht worden.

Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg wäre es im vorliegenden Fall zudem eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50

cm“ Abstandsfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern.

Außerdem dient im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes besonders dem Interesse der Eigentümer und ist deshalb im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB als städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen abweichenden Maße der Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht gerechtfertigt.

Beim zweiten Fall handelt es sich bei einem der Gebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein ca. 21m langes Nebengebäude mit Abstellräumen zugunsten der einzelnen Wohnungen. Wie die Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg anmerkt, wäre das Abstellgebäude an der Stelle nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m und nicht höher als 2,75 m ist. Die Voraussetzung für eine Gebäudehöhe kleiner als 2,75 m liegt vor, da das Gebäude lediglich ca. 2,50 m hoch ist.

Hier wäre bauordnungsrechtlich in der offenen Bauweise aufgrund der Länge von mehr als 9 m nach der aktuellen LBO ein Abstand von 0,4 H, mindestens 3 m einzuhalten. Da jedoch sowohl das Wohngebäude im Baufenster 6 als auch das Abstellgebäude eigene Abstandsflächen einhalten müssen, wäre ein Abstand von jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Ein solcher Abstand wird allerdings nicht eingehalten.

Aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrisse<sup>1</sup> wird eine Reduzierung des Abstandes bis auf 3m deshalb für vertretbar gehalten. Die Stadt Ratzeburg hat sich aber dennoch für eine neue Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 entschieden. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprochen werden.

So entfallen die ursprünglich festgesetzten Grundflächen (GR) für die zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen AR 1 und AR 2.

Stattdessen wird der 1. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 3 so formuliert, dass neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 auf den Flurstücken 17/12, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen als Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Kronenbereiches vorhandener Bäume gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) zulässig sind. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Gleichzeitig entfällt der zweite Satz der ursprünglichen Text – Ziffer 4.2.

Wie bereits im ursprünglichen B-Plan vorgesehen, entspricht die Festsetzung der überbaubaren Flächen im weitesten Sinne einer Baukörperfestsetzung mit einzelnen Baufenstern, die zum einen den vorhandenen baulichen Bestand berücksichtigt und sichert, aber gleichzeitig auch kleinere Anbauten in Form von z.B. Vordächern, Wintergärten oder überdachten Freisitzen ermöglicht. Die einzelnen Baufenster wurden nummeriert, um hierauf im Text und in der Begründung leichter Bezug nehmen zu können.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Zufahrtsallee wird wie bisher als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Um das kommunalpolitische Ziel einer öffentlichen Durchquerungsmöglichkeit für Spaziergänger und Wanderer in Nord – Süd Richtung zu gewährleisten, ist eine Teilfläche des festgesetzten privaten Anliegerweges von der Bahnhofsallee bis zur Einmündung des festgesetzten

---

<sup>1</sup> Gegenüber der Nebenanlage sind jeweils Eingangsbereiche und Küchen (zugunsten von 3 Wohnungen) angeordnet.

Wanderweges mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dies gilt auch für den geplanten Wanderweg. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 7**.

Zur weiteren Sicherung der Erschließung ist die Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger festgesetzt.

Unmittelbar vor den bestehenden Reihenhäusern ist der Ausbau eines Wendeplatzes mit einem Durchmesser von 20 m vorgesehen, um auch ein gefahrloses Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Die historische Erschließungsallee ist lediglich auf einer Breite von 3,20 m ausgebaut. Dennoch ist bei Benutzung des nicht gepflasterten Seitenstreifens ein Begegnungsverkehr für PKW/PKW bzw. bei Inanspruchnahme der vorhandenen ca. 40 m breiten Ausweichflächen auch ein Begegnungsverkehr PKW/LKW möglich und hat bisher zu keinerlei Problemen geführt.

#### 5.4.1. Ruhender Verkehr

Im Plangeltungsbereich sind ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, die gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des B-Planes insbesondere im Bereich des ehemaligen Silogebäudes (Baufenster 3) erweitert werden. Gleichzeitig werden die ursprünglich festgesetzte Stellplatzfläche MI/3 St im Nordosten des Geltungsbereiches entsprechend der vorhandenen Größe verkleinert.

Auf einem Teil der Stellplatzflächen wurde bereits eine Carportanlage errichtet (**St/Ga1**) und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der vorhandenen und jetzt auch planungsrechtlich gesicherten Stellplatzfläche **St/Ga2** besteht aufgrund der getroffenen Festsetzung nunmehr auch die Möglichkeit, Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) herzustellen. Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 5** werden zudem weitere Optionen für die Unterbringung von Stellplätzen ermöglicht, die u.a. dem Bestand, wie z.B. vorhandene Garagen im Baufenster 3 gerecht werden.

#### 5.5. Grünordnerische Festsetzungen

Da der Bereich der Domäne Neuvorwerk weitgehend durch bestehende umfangreiche und wertvolle Grünstrukturen geprägt ist, werden in der Planzeichnung, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan, umfangreiche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Hierzu gehören:

- Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Festsetzungen von Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und
- Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen und sonstigen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Alle grünordnerischen Festsetzungen sind ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Der Umfang der hierzu korrespondierenden Festsetzungen im **Text – Teil B** verringert sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan jedoch deutlich, da ein Großteil der Festsetzungen in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt wurde.

##### 5.5.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen wird nahezu vollständig aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und lediglich nördlich und südlich des Baufensters 3 unter Berücksich-

tigung der tatsächlich vorhandenen Situation<sup>2</sup> geringfügig verkleinert. So wird die ursprünglich südlich des Baufensters 3 vorgesehene größere Fläche für Stellplätze jetzt unter Berücksichtigung des Bestandes als private Grünfläche festgesetzt, die extensiv gepflegt werden soll. Diese ca. 850m<sup>2</sup> große Fläche soll zumindest in Teilbereichen grundsätzlich auch für Spielmöglichkeiten der Anlieger zur Verfügung stehen.

Innerhalb dieser Fläche wurde bereits ein Kleinkinderspielplatz angelegt. Auf die Abgrenzung eines bestimmten Spielplatzbereiches, wie im Ursprungsplan vorgesehen, wurde allerdings verzichtet, da hierfür keine Erforderlichkeit gesehen wird.

Die festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und auch von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Siehe hierzu auch Satz 2 der **textlichen Festsetzung Nr. 3**.

### **5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In dem Bebauungsplan werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter den **Nrn. 8.1.1 und 8.1.2 im Text Teil B** aufgenommen. Hierin geregelt sind insbesondere spezielle Maßnahmen für Bepflanzungen und zur Pflege.

### **5.5.3 Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen insbesondere die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich des Baufensters 3 und des Wendeplatzes.

Der vorhandene Baumbestand ist in der Plangrundlage erfasst und wurde im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. So werden die besonders prägenden Einzelgehölze auch auf Empfehlung des beteiligten Landschaftsplanungsbüros in der Planzeichnung zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Für die vorhandenen Grünflächen sowie das parkartige Grundstück im Bereich des Baufensters 7 wurde eine flächige Festsetzung zur Erhaltung des Baumbestandes durch das Zeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung vorgenommen.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Immissionsschutz/Schienenverkehrslärm**

Die Stadt Ratzeburg hat zu diesem Bebauungsplan ein Gutachten<sup>3</sup> zum Schienenverkehrslärm in Auftrag gegeben, das dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 1806 (Schallschutz im Städtebau) sowohl an den Baugrenzen der Mischgebiete wie auch in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Wie der ergänzenden Stellungnahme vom 25.05.2010 zu entnehmen ist, gilt dies auch in Bezug auf Immissionen der Bundesstraßen 207 und 208.

Ebenso sind aufgrund der Entfernung von mehr als 300 m zu den Gewerbe- bzw. Industriegebieten nördlich der Bahnhofsallee immissionsrelevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Schallschutz sind deshalb nicht erforderlich.

<sup>2</sup> Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird der vorhandene Bestand einschließlich aller befestigten Flächen detailliert erfasst.

<sup>3</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, Gutachten Nr. 09-08-2.2 „Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg vom 20.11.2009 einschließlich ergänzender Stellungnahme vom 25.05.2010

## **6.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>4</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden. Der **Umweltbericht** unter **Kapitel 8** dieser Begründung befasst sich eingehend mit diesem Punkt. Hier werden ausführlich die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Der Bilanzierung im Anhang 1 zum Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Ausgleichsflächen im Plangeltungsbereich in ausreichender Größe zur Verfügung stehen. Rein rechnerisch verbleibt dennoch ein Kompensationsbedarf von ca. 1.700 m<sup>2</sup>, der innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht unmittelbar gedeckt werden kann. Wegen der umfangreichen Grünflächen im Plangebiet mit einer insgesamt hervorragenden Einbindung des Gebäudebestandes in die Landschaft wird aber im vorliegenden Fall auf die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. (Siehe hierzu auch Kapitel 7 des Umweltberichtes im Teil II der Begründung).

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Versorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH. Innerhalb der festgesetzten Fläche ST/GA1 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier befindet sich ein kleines Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Quartiers mit Wärme.

### **7.2 Entsorgung**

#### **7.2.1 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über das Kanalnetz und damit über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

#### **7.2.2 Regenwasserentsorgung**

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und den vorhandenen Teichen zugeführt. Die Teiche sind auf die Zufuhr von Regenwasser angewiesen, da sie sonst schnell austrocknen würden.

Die untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die vorhandene Entwässerung zurzeit sowohl grundsätzlich als auch in Hinblick auf die technischen Details nicht den Anforderungen des Wasserrechtes entspricht.

Die Stadt beabsichtigt deshalb eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 31 LWG auf die Nutzungsberechtigten. Eine entsprechende Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Eine rechtlich einwandfreie Regelung der vorhandenen Entwässerung ist unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regeln in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde vorgesehen.

---

<sup>4</sup> Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die Aussagen zur Entwässerung werden im Laufe des Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss noch ergänzt.

### 7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWSH – Abfallwirtschaft Südholstein GmbH im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte.

## 8. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt Ratzeburg hat hierzu das Büro Trüper, Gondesen Partner (TGP) aus Lübeck beauftragt. Im Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde in einer für die Bebauungsplanung angemessenen Aussageschärfe erarbeitet. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen den Vorgaben der Anlage von § 2a BauGB.

### 8.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Ratzeburg beabsichtigt eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“. Der seit 2001 gültige Bebauungsplan soll in einigen Bereichen geändert und vereinfacht werden. Auch sollen Festsetzungen eindeutiger formuliert und neben den Mischgebieten eine Teilfläche im Süden entsprechend des Bestandes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Durch die Neuaufstellung kommt es im Vergleich zum gültigen Bauleitplan nicht zu einer verdichteten Bebauung, in Teilen werden jedoch die Anordnung der Stellplätze und die Frage der Oberflächenentwässerung neu geregelt. Außerdem wird eine für die Öffentlichkeit nutzbare Fußwegeverbindung durch das Gebiet in die freie Landschaft festgesetzt.



Abbildung 1: Geltungsbereich, Luftbild google earth\_090720



## 8.2 Prüfmethoden

Zur Erfassung der Bestandssituation werden vorhandene Daten (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan; TGP 2001) verwendet sowie aktuelle Erhebungen zur Vegetation und zum Baumbestand durchgeführt. Neben einer Biotoptypen- und Gehölzkartierung werden Potenzialanalysen für relevante Tiergruppen durchgeführt; sie basieren auf Ortsbegehungen und den ehemals erstellten Daten aus 2000 (bioplan 2009):

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Amphibien/Reptilien

Ausgangsbasis für die Beurteilung der Bestandssituation als auch der Eingriffe ist der gegenwärtige Zustand des Geländes in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 bzw. den dort vorgesehenen Baumaßnahmen und Festsetzungen.

## 8.3 Rechtliche und planerische Vorgaben

### 8.3.1 Übergeordnete Vorgaben

Der Flächennutzungsplan wurde 2000/2001 für das Gebiet bereits geändert. Im Zusammenhang mit dieser Neuaufstellung des B-Planes 34 wird eine erneute Änderung des F-Planes erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg sieht für den östlichen Teil der Domäne Neuvorwerk Gemischte Bauflächen vor. Dieser Teil umfasst die bisherigen Wirtschafts- und Wohngebäude sowie die Erschließungsflächen, also auch den Teil, der im gültigen B-Plan für eine Bebauung vorgesehen ist. Die Maßnahmen sind bereits weitgehend umgesetzt worden. Der westliche Teil ist als Biotop kartiert und umfasst mit den vorhandenen Teichen zwei geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

Als Puffer zu geplanten Gewerbe- und Sonderbauflächen im Norden und Westen der Gutsflächen sowie zu geplanten Sportanlagen im Süden des Gutes sind im Landschaftsplan naturnahe Parkanlagen bzw. landschaftlich geprägte Grünflächen vorgeschlagen, die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Nutzungen harmonisieren bzw. landschaftsverträgliche „neue“ Ortsränder entstehen lassen. Die vorhandene Allee entlang der Guterschließung ist als schützenswerte Baumreihe verzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Kreis Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg) von 1998 weist das Plangebiet als geplantes Landschaftsschutzgebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur, insbesondere der Zugänglichkeit der Landschaft, als Freizeit- und Erholungsräume eignen. Sie besitzen eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit Ausdruck für die Eignung einer Landschaft für Erholungsnutzung. Die Lage der Gebiete zu Siedlungsschwerpunkten sowie ihre Erreichbarkeit, entsprechende Erholungseinrichtungen sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten verbessern darüber hinaus die Erholungseignung einer Landschaft.

Die Landschaftsteile, die die Erholungseignung bestimmen, waren bei dem geplanten Bauvorhaben zu sichern und naturverträglich zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im ca. 45.000 ha großen Naturpark „Lauenburgische Seen“, allerdings nicht im Kerngebiet. Die Grenze zum Kerngebiet verläuft entlang der Gleistrasse.

Naturparke dienen nach § 16 LNatSchG dem Schutz der Natur und der naturverträglichen Erholung im o.g. Sinne des LRP. Sie liegen überwiegend in Landschaftsschutzgebieten. Träger des Naturparks ist der Kreis Herzogtum Lauenburg – Amt für Kreisforsten.

Der zentrale Gutsbereich einschl. Zufahrtsallee ist als Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 DSchG ausgewiesen.

Andere Schutzkategorien treten nicht auf.

### 8.3.2 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der im Rahmen der B-Plan-Aufstellung 2001 erstellte GOP ermittelte die mögliche Versiegelung in folgender Tabelle:

**Tabelle 1: Ermittlung zulässige Bebauung nach altem rechtskräftigem B-Plan**

Gebietsbezeichnung	Flächengröße der Bauflächen in m <sup>2</sup>	Festsetzung GRZ	zulässige Bebauung in m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung der GRZ in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche zulässiger Versiegelung in m <sup>2</sup>
MI 1 (Reihenhäuser)	11.237	0,25	2.809,25	1.404,63	4.213,88
MI 2 (Gutshaus)	2.182	0,25	545,5	272,75	818,25
MI 2 (Meierei + zusätzliches Gebäude)	3.830	0,3	1.149,0	574,50	1.723,50
MI 3 (Silogebäude einschl. Stellplätze)	3.866	0,3	1.159,8	579,90	1.739,70
<b>Σ</b>	<b>21.115</b>		<b>5.663,55</b>	<b>2.831,78</b>	<b>8.495,33</b>

#### Kompensation

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurden seinerzeit folgende Ausgleichserfordernisse ermittelt. Es wird hier geprüft, ob die Maßnahmen umgesetzt wurden.

#### Schutzgut Boden

Die Ausgleichsermittlung ergab seinerzeit einen weitgehenden Ausgleich zwischen Entsiegelungsmaßnahmen auf der alten Gutsanlage (Wirtschaftsgebäude, versiegelte Hofflächen etc.) und den Neubaumöglichkeiten, die der B-Plan vorbereitete.

Insgesamt verblieben als

- Neu-Vollversiegelung: 890 m<sup>2</sup>
- Entsiegelung Teilversiegelung: 570 m<sup>2</sup>

Aufgrund dieser Gegenüberstellung war ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Nach Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde sollten zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung noch drei weitere Bäume gepflanzt werden. Da diese nicht sinnvoll im Gebiet unterzubringen waren, wurde der Standort innerhalb des Stadtgebietes freigestellt.

► Dieser Ausgleich wurde bisher nicht umgesetzt.

#### Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers war nicht zu erwarten, da das Grundwasser oberflächenfern ansteht. Indirekt wirkt sich jede Bodenversiegelung durch die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Wasserhaushalt aus. In diesem Falle wird das gesamte anfallende Oberflächenwasser versickert bzw. verbleibt im Gebiet.

Ein Ausgleich war deshalb nicht erforderlich.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Da die Neubebauung in etwa dem Volumen der vorhandenen und zum Abriss vorgesehenen Bebauung entsprach, war davon auszugehen, dass mit Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse im Bereich des Gutsgeländes infolge der Baumaßnahmen nicht zu rechnen ist. Es entstand kein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Klima/ Luft.

#### Arten- und Lebensgemeinschaften

Es wurden vorhandene Vegetationsstrukturen aufgelistet, die von Bebauung bzw. Erschließung betroffen werden würden:

1. 2 Einzelbäume Ø 70 – 90 cm (Roßkastanien) durch die Errichtung der Reihenhäuser

2. mind. 13 Einzelbäume (6 jüngere Kastanien ( $\varnothing$  10 cm), 3 Birken, 4 Trauben-Eichen zwischen Getreidespeicher und Wirtschaftsweg) durch Gemeinschaftsstellplätze, Carports
3. Hecke aus Nadelbäumen mit Saumstrukturen (westlich des Wirtschaftshofes) / Obstgarten durch private Gärten für Westzeile RH
4. ca. 400 m<sup>2</sup> Nadelbaumgehölz  
ca. 500 m<sup>2</sup> Saumstrukturen  
ca. 1.400 m<sup>2</sup> extensiver Obstgarten mit Obstbäumen (Standorte nicht eingemessen)
5. ca. 600 m<sup>2</sup> Grünland westlich der Zufahrt zum Gut durch Neubebauung und Erschließung, 5 Stellplätze

Da es sich v.a. um eine Qualitätsminderung handelte, sollte eine Obstwiese auf ca. 1.750 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

- ▶ Die Obstwiese wurde in einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> hergestellt. Es besteht ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 750 m<sup>2</sup>.

#### Landschaftsbild

Das Vorhaben wurde in Bezug auf die Ortsrandsituation im Südwesten von Ratzeburg so beurteilt, dass in die vorhandene gut wirksame Ortsrandeingrünung nicht eingegriffen wird und die neuen Baukörper nicht raumwirksam in Erscheinung treten werden. Der südliche Rand des Gutsparkgeländes, der bei Realisierung des Bauvorhabens teilweise durch Privatgärten gebildet wird, sollte (bei Umsetzung der Festsetzungen) durch eine lockere Obstbaumreihe gestaltet werden.

- ▶ Die Eingrünung des südlichen Ortsrandes ist noch nicht erfolgt.

#### **Weitere Festsetzungen**

Hier wird dargestellt, welche darüber hinausgehenden Festsetzungen getroffen wurden.

##### Erhalt der geschützten Biotope:

- ▶ Die Teiche sind in ihrer Qualität erhalten geblieben.

##### Erhalt von Hecken:

- ▶ Die Weißdornhecke entlang der Zufahrt wurde erhalten und fachgerecht gepflegt. Sie gehört zum Denkmalschutzbereich.

##### Anlage von lockeren Gehölbeständen am Ortsrand:

- ▶ Der westlich und südwestliche Ortsrand sind durch den Aufwuchs von Gehölzen ausreichend und landschaftsgerecht eingegrünt.

##### Ergänzung der Zufahrtsallee:

- ▶ Die Baumreihe wurde nicht, wie festgesetzt mit Berg-Ahorn ergänzt, sondern mit Kastanienbäumen.

##### Eingrünung Stellplätze:

- ▶ Die Stellplätze sind durch Gehölzpflanzungen oder durch aufgewachsenen Gehölzbestand ausreichend und naturnah eingegrünt.

##### Anlage von Hecken :

- ▶ Die privaten Gärten der Reihenanlage sollten zu den Verkehrsflächen mit Laubhecken eingegrünt werden. Dies ist bisher nicht erfolgt, da die Baumaßnahme noch nicht abgeschlossen ist.

#### Extensive Parkpflege:

- ▶ der Gutsark wird extensiv gepflegt, es erfolgen Baumnachpflanzungen im Charakter des Bestandes.

#### Obstbaumpflanzungen auf Reihenanlagegrundstücken:

- ▶ Diese Maßnahme wurde bei den westlichen RHs weitgehend umgesetzt. Bei den übrigen Gebäuderiegeln noch nicht.

#### Begrünung von Carports:

- ▶ Die Wände der Carports sind mit Kletterpflanzen begrünt, die Dächer wurden nicht begrünt.

#### Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen:

- ▶ Neu angelegte Stellplätze wurden mit fugenreichem Pflaster befestigt.

#### Anlage Kleinkinderspielfläche:

- ▶ Die Spielfläche wurde hergestellt.

## **8.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten gibt es im vorliegenden Fall nicht, zumal die Planung standortgebunden ist.

Grundsätzlich wird an dem ursprünglichen Planungskonzept festgehalten. Es wurden allerdings insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich entstandenen Bebauung Anpassungen vorgenommen.

In Aussicht genommene Wegeführung zur Nutzung für die Öffentlichkeit:

Die in Aussicht genommene Trasse für einen Freizeitweg ist so gewählt worden, dass sie weitgehend boden- und biotopschonend am Rand der vorhandenen Nutzungen oder auf vorbelasteten Flächen verläuft. Sie soll deshalb zuerst auf der vorhandenen historischen Zufahrt des Gutes verlaufen und südlich des mittlerweile umgenutzten historischen Wirtschaftsgebäudes über die Stellplatzflächen in Richtung Bahngleise verlaufen. Dort befindet sich ein zwischen Fichtenbeständen verlaufendes ehemaliges Wegegrundstück, das genutzt werden kann (Flurstück 17/7).

## **8.5 Ableitung der möglichen Wirkfaktoren und Wirkungen des neuen Bebauungsplanes**

### **8.5.1 Baubedingte Wirkungen**

Als baubedingt werden die temporär während der Bauzeit durch Bautätigkeiten entstehenden Wirkungen bezeichnet. Flächenverluste werden hier nicht mit aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächeninanspruchnahme über die geplanten dauerhaften Nutzungen nicht hinausgehen.

**Tabelle 2: Übersicht über die wesentlichen potenziellen baubedingten Wirkfaktoren und Wirkungen**

Wirkfaktor / Wirkung		Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
temporäre Überbauung/ Abtrag durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Aufgrabungen etc.	Flächenbeanspruchung	temporäre Störung von Erholungs- gebieten, Wohn-/Arbeitsbereichen Biotopverlust/-degeneration Bodendegeneration durch Verdich- tung/Veränderung	Menschen (Erholung) Tiere und Pflanzen Boden
	Veränderung der Land- schaftsstruktur	Verlust der Eigenart	Menschen (Erholung) Landschaft
Überfahren von Kronen- bereichen der Groß- bäume, Materiallage- rung	Verdichtung	Schädigung von Bäumen	Pflanzen (Tiere)
Schallemissionen durch Baustellenverkehr und Baumaßnahmen	Verlärmung	Leistungsbeeinträchtigung; Belästi- gungen; Behinderung der akusti- schen Kommunikation (Arbeiten, Lernen, Wohnen, Erholen) Störung Landschaftserleben Beunruhigung Fauna	Menschen Menschen/Landschaft Tiere und Pflanzen
Schadstoffemissionen durch Baustellenver- kehr, Material-, Boden- transporte und Bau- maßnahmen	Abgas- und Staubentwicklung  Gefahr: Versickerung von Betriebsstoffen	Störung Landschaftserleben Veränderung natürlicher Stoff- kreisläufe Verunreinigung von Boden und Wasser	Menschen/Landschaft Tiere und Pflanzen/ Klima und Luft Boden/Wasser
Erschütterung durch Baustellenverkehr sowie Material- und Boden- transporte	Bodenvibration	Beunruhigung Fauna	Tiere

Im Vergleich zum jetzt gültigen Bebauungsplan wird es nur geringfügig veränderte Bauarbeiten geben. Die Standorte der Gebäude oder der Stellplätze haben sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung um wenige Dezimeter verändert. Baubedingte zusätzliche Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind deshalb unerheblich und im Umweltbericht nicht weiter zu betrachten.

### 8.5.2 Anlagebedingte Wirkungen

Unter anlagebedingten Wirkungen werden die direkten Umwelteffekte verstanden, die durch das Vorhaben und die hiermit in Verbindung stehenden Wegeflächen und Skulpturenstandorte sowie den möglichen Aussichtspunkt verursacht werden.

Die Intensität der anlagebedingten Effekte ist u. a. abhängig

- - vom Flächenverbrauch,
- - von dem Versiegelungsgrad,
- - von Art und Größe der vorgesehenen Bauwerke.

Als wesentlichste anlagebedingte Wirkung ist direkter Flächenverlust in einigen Bereichen denkbar. In Tabelle 2 werden die möglichen Wirkfaktoren und Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgeführt. Im Weiteren ist zu prüfen, ob es überhaupt zu einer Erhöhung des Versiegelungsanteils kommt.

**Tabelle 3: Übersicht über die wesentlichen potenziellen anlagebedingten Wirkfaktoren und Wirkungen**

Wirkfaktor / Wirkung		Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Bauwerke Erschließungsflächen Ver- und Entsorgungsanlagen	Flächenbeanspruchung	Verlust von Erholungsfläche / Grünfläche Biotopverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Verlust von Gehölzen Bodenverlust/-degeneration/ Teilversiegelung Verringerung der Versickerungsrate/ Reduzierung von Grundwasserdeckschichten nicht zu befürchten Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse/Beschattung Verlust von Landschaftselementen (z.B. Bäumen; Wald)	Menschen Tiere und Pflanzen  Boden Wasser  Klima und Luft Landschaft
	Veränderung Landschaftsstruktur	Einschränkung der Erholungswirksamkeit der Landschaft Verlust der Eigenart Visuelle Beeinträchtigungen	Menschen Landschaft
Grundwasserbeeinflussung durch Bauwerksgründung, Überbauung, Regenwasserbewirtschaftung und Drainage	Gefahr: Grundwasserabsenkung/-stau	Veränderung des Grundwasserstandes / der Grundwasserströme nicht zu befürchten (vgl. Baugrunduntersuchungen)	

### 8.5.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind Veränderungen der Umwelt, die durch Aktivitäten bzw. Prozesse während des Betriebs des Skulpturenparks erzeugt werden. Es handelt sich dabei in erster Linie um Auswirkungen aufgrund von

1. - Verkehr und Benutzung der Wege durch Besucher
2. - Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen
3. - menschliche Anwesenheit, Erholungsnutzung

Einige Auswirkungen bleiben nicht auf den Bereich des Vorhabensstandortes beschränkt, sondern treten auch außerhalb auf.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Aktivitäten und Prozesse während des Betriebs und die hieraus resultierenden möglichen Belastungen der Schutzgüter.

**Tabelle 4: Übersicht über die wesentlichen potenziellen betriebsbedingten Wirkfaktoren und Wirkungen**

Wirkfaktor / Wirkung		Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Schallemissionen durch Kfz-Verkehr	Verlärmung	Verschlechterung nicht zu befürchten, da keine Erhöhung des Verkehrs	
Kfz-Dichte, Bebauungsdichte	Barrierewirkung	Trennung von Lebensräumen Verschlechterung nicht zu befürchten, da keine Erhöhung des Verkehrs	
Schadstoffemissionen durch Straßenverkehr Gebäudebeheizung	Luftverschmutzung  Deposition in Boden, Wasser, Vegetation; Lösung im Ablauf	Verschlechterung nicht zu befürchten, da keine Erhöhung des Verkehrs  Verschlechterung nicht zu befürchten	

Wirkfaktor / Wirkung		Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
	wasser		
Abwässer Sammlung und Ab- leitung von Oberflächenwasser	Veränderung der Wasserbeschaf- fenheit (Stoffeinträge)  Erhöhung von Hoch- wasserspitzen  Stoffliche Deposition	Stoffliche Belastung von Oberflä- chengewässern: Verschlechterung nicht zu befürchten  Verringerung der Grundwasserneu- bildungsrate, Veränderung Wasser- verhältnisse in vorh. Teichanlage  Veränderung von Standortverhältnis- sen	Tiere, Pflanzen, Wasser

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind im Folgenden nur die Auswirkungen auf die Gutstei-  
che zu betrachten.

## 8.6 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maß- nahmen zur Vermeidung und Minimierung

### 8.6.1 Schutzgut Mensch

Bezüglich dieses Schutzgutes sind vor allen Dingen Lärm sowie mögliche Verschlechterungen  
hinsichtlich der Wohn- und Büronutzung sowie der Funktion des Umfeldes für die Erholung zu  
betrachten.

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird vorwiegend zum Wohnen, für Büronutzung und Gewerbe genutzt.

Im historischen Viehstall/Silogebäude befinden sich 20 Wohneinheiten, sowie ca. 800 qm Bü-  
ro- und Gewerbefläche.

Die zentrale historische Anlage wird aus drei Reihenhauseinheiten gebildet (Ostzeile mit 12 Rei-  
henhäusern geplant, Westzeile mit 14 sowie die Südzeile mit 13 Reihenhäusern). Die Wohn-  
einheiten verfügen jeweils über privat genutzte Gärten und Terrassen, welche auf der Süd-  
bzw. Westseite angeordnet sind.

Die beiden historischen Häuser westlich der Zufahrtsallee werden als Wohn- und Bürogebäu-  
de genutzt. Ein dort geplanter Neubau ist noch nicht errichtet worden. Hier befindet sich auf  
dem rückwärtigen Grundstück lediglich ein Holzlagerschuppen.

Westlich schließt sich bis zur Grenze des Geltungsbereichs der Gutsgarten mit den beiden  
Teichen an. Er wird durch den Eigentümer als private Gartenanlage genutzt.

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich private Grünflächen, deren Nutzung jedoch  
nicht einzelnen Mietern oder Eigentümern zugeordnet ist. Hier befinden sich frei nutzbare Flä-  
chen, die durch einen vorhandenen Gehölzbestand zu den Gleisanlagen hin abgeschirmt sind.

Aufgrund der veränderten Planungen der Deutschen Bahn zur Ausnutzung der Strecke Bü-  
chen - Lübeck ist zur Änderung des Bebauungsplanes eine Lärmuntersuchung erforderlich  
(ibs 2009, Gutachten Nr. 09-08-2).

Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bahntrasse Lübeck - Büchen. Zur Überprüfung  
möglicher Immissionsbelastungen durch den Schienenverkehr wurde eine Schienenverkehrs-  
lärmuntersuchung in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Zieg-  
ler, Mölln, Gutachten Nr. 09-08-2.2 Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg vom  
20.11.2009).

### **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Erholungsflächen der Öffentlichkeit gehen durch die im B-Plan dargestellten Flächenänderun-  
gen nicht verloren.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist nicht mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch Kfz zu rechnen, da Anzahl und Größe der Gebäude unverändert bleiben und es dadurch nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen kommt.

Auch durch den Schienenverkehr werden weder die Immissionsgrenzen an den Baugrenzen der Mischgebiete noch an denen der allgemeinen Wohngebiete überschritten. Maßnahmen zum Schallschutz werden deshalb nicht erforderlich.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Schallschutzmaßnahmen sind gemäß den o. g. Ausführungen also dann erforderlich, wenn die Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg entsprechend der Angaben der DB AG zukünftig in erheblichem Umfang für den Güterverkehr genutzt werden sollte. Da es sich beim größten Teil der Gebäude um bereits bestehende Gebäude handelt und die Erhöhung der Zugzahlen aus hier nicht näher erläuterten Gründen ungewiss ist (vgl. Lärmschutzgutachten), empfiehlt das Gutachten hier keine vorsorgenden Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen, sondern erforderliche Schallschutzmaßnahmen in nachfolgenden Bauverfahren zu regeln.

## **8.6.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Es wurde im Sommer 2009 flächendeckend eine Biotoptypen- und Baumkartierung durchgeführt. Die vergebenen Codes (Kürzel) für die Biotoptypen in der Bestandskarte richten sich nach der Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzte Bäume vorhanden sind.

Die Bewertung der Lebensraumtypen erfolgt über eine fünfstufige Bewertungsskala verbal argumentativ. Als Kriterien werden Naturnähe, Artenreichtum, Strukturvielfalt, Vorkommen gefährdeter Arten oder Gemeinschaften und Sonderstrukturen (z.B. Altholz) heran gezogen.

Es bedeuten:

5 sehr hochwertig

4 hochwertig

3 mittlerer Wert

2 mäßiger Wert

1 geringwertig

Die Karte ist als Anhang beigefügt.

Neben einer Biotoptypen- und Gehölzkartierung war eine Potenzialanalyse für folgende relevanten Tiergruppen durchzuführen:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Amphibien/Reptilien

Die Potenzialanalyse beruht auf einer Begehung Anfang Mai sowie auf Übersichtsbegehungen Anfang Juli (Brutvögel) und Mitte August (Fledermäuse, Amphibien Reptilien). Außerdem liegen Zufallsbeobachtungen vom Juli 1998 vor, die Grundlage der damaligen Potenzialanalyse waren.

Der Betrachtungsraum umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Gehölzstrukturen Die Bewertung der potenziellen Fauna erfolgt verbal argumentativ in einer fünfstufigen Skala.

### **8.6.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vegetation**

#### **Überblick**

Im Untersuchungsraum wurden aktuell 18 Biotoptypen unterschieden und bewertet:



**Tabelle 5: Erfasste Biotoptypen und ihr Wert**

Nr.	Bezeichnung	Code(s)	Wertstufe
1	Allee	HGa	4
2	Parkplatz	SVp	1
3	Baumreihe (Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte	HGr	3
		RHt	3
4	Obstwiese / HGo Mesophiles Grünland	HGo	2-3
		GM	3
5	(Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte	RHt	3
6	Sonstiges naturnahes Gehölz	HGy	3
7	Sonstiges naturnahes Gehölz	HGy	3-4
8	Baumreihe (Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte Mesophiles Grünland	HGr	3-4
		RHt	3
		GM	3
9	Artenarmes Intensivgrünland (Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	GI	2
		RHm	3
10	Sonstiges naturnahes Gehölz	HGy	4
11	Alte Villa mit parkartigem Garten Mesophiles Grünland	SBv	4
		GM	3
12	Naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer	FKr	4
13	Sonstiges naturnahes Gehölz	HGy	3
14	Sonstiges naturnahes Gehölz	HGy	3-4
15	Naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer	FKr	4
16	Obstwiese (Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte / RHm	HGo	3
		RHm	3
17	Sonstiges naturnahes Gehölz	HGy	3
18	Sonstiges naturnahes Gehölz	HGy	3

Der Bestand ist in Plan 1.0 (M 1:1.000) dargestellt. Die neue Nummerierung ist in den Plan übernommen worden, auf die Nummern des alten Grünordnungsplanes ist jeweils verwiesen.

### Beschreibung der Biotoptypen

#### 1. Gehölz an der Zufahrt zum Gut Neuvorwerk s. Nr. 15 (alt)

Biotoptyp: Allee / HGa

Die Allee wird überwiegend von 14-16 m hohen Bergahorn-Bäumen aufgebaut. In jüngerer Zeit wurden in Lücken Kastanien nachgepflanzt, die den Charakter der Allee etwas verändern bzw. beeinträchtigen. Unter den Bäumen ist z. T. eine Weißdorn-Hecke ausgebildet.

#### Arteninventar

Gehölze		RL S-H	RL D	BNatG
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	-	-	-
Kastanie	Aesculus hippocastanum	-	-	-
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	-	-	-
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	-	-	-
Sal-Weide	Salix caprea	-	-	-
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	-	-	-
Gewöhnliche Schneebeere	Symphoricarpos albus	-	-	-

2. Trittflur auf einem Parkplatz

s. Nr. 20 (alt)

Biotoptyp: Parkplatz / SVp

Der Parkplatz weist eine sehr lückige Vegetationsdecke überwiegend aus Arten der Einjährigen-Trittfluren (*Polygono-Poetea annuae*) und der Trittrasen (*Lolio-Plantaginion*) auf. Es wurde u.a. auch eine Art der Roten Liste festgestellt.

Arteninventar

<u>Mehrfährige Arten der Trittrasen</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>	-	-	-
Breit-Wegerich	<i>Plantago major</i>	-	-	-
Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>	-	-	-
<u>Einjährige Ruderalarten</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Thymianblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>	-	-	-
Gemeines Hirtentäschel	<i>Capsella bursa-pastoris</i>	-	-	-
Strahlenlose Kamille	<i>Matricaria discoidea</i>	-	-	-
Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>	-	-	-
Acker-Vogelknöterich	<i>Polygonum aviculare</i>	-	-	-
<u>Kronblattloses Mastkraut</u>	<u><i>Sagina apetala</i> agg.</u>	<u>3</u>	-	-
Mäuseschwanz-Federschwingel	<i>Vulpia myuros</i>	-	-	-

RL: Rote Liste; 3: gefährdet

3. Kleines Spontangehölz und Saumflur

s. Nr. 21 (alt)

Biotoptypen: Baumreihe / HGr, (Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte / RHt

Baumreihe und heckenartiges Gehölz mit Arten der Vorwälder auf nährstoffreichen Standorten (*Sambuco-Salicion caprae*). Im Süden befindet sich eine kleine gehölzfreie Fläche mit einem Bestand des Sand-Reitgrases - *Calamagrostis epigeios* und Stauden trockener Standorte. Dort kommen auch einzelne Trockenrasenarten vor.

Arteninventar

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	-	-
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	-	-
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	-	-
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	-	-	-
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	-	-	-
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	-	-	-
<u>Arten der trockenen Staudenfluren</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Land-Reitgras	<i>Calamagrostis epigeios</i>	-	-	-
Schwarze Königskerze	<i>Verbascum nigrum</i>	-	-	-
Kleinblütige Königskerze	<i>Verbascum thapsus</i>	-	-	-
Gewöhnliche Nachtkerze	<i>Oenothera biennis</i>	-	-	-
Gewöhnliches Jakobs-Greiskraut	<i>Senecio jacobaea</i>	-	-	-
Tüpfel-Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>	-	-	-
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>	-	-	-
Gewönl. Kleiner Sauerampfer	<i>Rumex acetosella</i>	-	-	-
Hasen-Klee	<i>Trifolium arvense</i>	-	-	-
Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	-	-	-

Rot-Schwingel	Festuca rubra	-	-	-
---------------	---------------	---	---	---

#### 4. Neu angelegte Obstwiese

Biotoptypen: Obstwiese / HGo, Mesophiles Grünland / GM

Das Grünland der Obstwiese ist +- mager mit Vorkommen von Trockenrasenarten. Die Artenzusammensetzung weist auf eine extensive Pflege hin.

##### Arteninventar

Arten des mageren Grünlands (GM)		RL S-H	RL D	BNatG
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	-	-	-
Rot-Schwingel	Festuca rubra	-	-	-
Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium	-	-	-
Spitz-Wegerich	Plantago lanceolata	-	-	-
Tüpfel-Johanniskraut	Hypericum perforatum	-	-	-
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium	-	-	-
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	-	-	-

#### 5. Weg mit Säumen

s. Nr. 16 (alt)

Biotoptyp: (Halb-)Ruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte / RHt,

Die Wege des Gutsgeländes weisen z.T. breitere, standörtlich vielfältige Saumfluren auf. Diese sind sonnig bis halbschattig sowie kurzrasig bis hochgewachsen. Auf den sonnigen Abschnitten dominieren Arten der Wegerich-Trittbluren (Lolio-Plantaginion), der Wiesen (Arrhenatherion) und der trockenen Staudenfluren (Arction lappae), auf den halbschattigen Arten der ruderalen Giersch-Säume (Aegopodion podagrariae). Die nachfolgende Artenliste repräsentiert einen sonnigen, hochgewachsenen Saumstandort (trockene Staudenflur).

##### Arteninventar

Arten der trockenen Staudenfluren		RL S-H	RL D	BNatG
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum	-	-	-
Gewöhnliches Jakobs-Greiskraut	Senecio jacobaea	-	-	-
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis	-	-	-
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphondylium	-	-	-

#### 6. Gehölz am Ostrand des Gutsgeländes

s. Nr. 17 (alt)

(Grenze zu den Gleisanlagen nicht eindeutig)

Biotoptyp: Sonstiges naturnahes Gehölz / HGy

Das Spontangehölz ist 7-8 m hoch, einige Bergahorn-Bäume bis etwa 10 m. Neben dem Bergahorn herrschen Stiel-Eichen vor. Die Flurgrenze des Gutes wird offenbar durch eine Tannen- und Fichtenhecke markiert. Vor dem Westrand des Gehölzes befindet sich v.a. im Süden eine Saumflur. Im Südteil des Gehölzes stehen starke Winter-Linden und ein mächtiger Bergahorn. Von den ehemals 3 alten Linden ist nur noch eine intakt; eine wurde gefällt, eine weitere wurde durch Erdablagerungen im Stammbereich beeinträchtigt und kränkelt. Um diese Altbäume wird das Spontangehölz überwiegend von Schwarzem Holunder aufgebaut. Die z.T. dichte Krautschicht wird von Arten der Staudenfluren mittlerer Standorte bzw. der Brennesel-Giersch-Flur (Urtico-Aegopodietum) eingenommen, als walddtypische Art ist die Knoblauchsrauke hervorzuheben.

Arteninventar

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	-	-	-
Winter-Linde	Tilia cordata	-	-	-
Stiel-Eiche	Quercus robur	-	-	-
Kastanie	Aesculus hippocastanum	-	-	-
Vogel-Kirsche	Prunus avium	-	-	-
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	-	-	-
Tanne	Abies spec.	-	-	-
Gewöhnliche Fichte	Picea abies	-	-	-
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	-	-	-
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	-	-	-
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	-	-	-
Hunds-Rose	Rosa canina	-	-	-
<u>Arten der Krautschicht</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Knoblauchsrauke	Alliaria petiolata	-	-	-
Gundermann	Glechoma hederacea	-	-	-
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-
<u>Saumarten (Staudenfluren mittlerer bis trockener Standorte)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	-	-	-
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-
Gewöhnlicher Beifuß	Artemisia vulgaris	-	-	-
Acker-Kratzdistel	Cirsium arvense	-	-	-
Tüpfel-Johanniskraut	Hypericum perforatum	-	-	-
Hasen-Klee	Trifolium arvense	-	-	-

7. Aufforstung

s. Nr. 18 (alt)

Biotoptyp: Sonstiges naturnahes Gehölz / HGy

Es handelt sich um eine Reihen-Anpflanzung aus recht vielen Gehölzarten, darunter einzelnen Nadelbäumen. Die Krautschicht ist spärlich bis mäßig dicht und besteht aus wenigen Ruderalarten.

Arteninventar

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	-	-	-
Feld-Ahorn	Acer campestre	-	-	-
Stiel-Eiche	Quercus robur	-	-	-
Trauben-Eiche	Quercus petraea	-	-	-
Rot-Eiche	Quercus rubra	-	-	-
Kastanie	Aesculus hippocastanum	-	-	-
Gewöhnliche Trauben-Kirsche	Prunus padus	-	-	-
Späte Trauben-Kirsche	Prunus serotina	-	-	-
Sal-Weide	Salix caprea	-	-	-
Gewöhnliche Hainbuche	Carpinus betulus	-	-	-
Gewöhnliche Fichte	Picea abies	-	-	-
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	-	-	-
<u>Arten der Krautschicht</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Echte Nelkenwurz	Geum urbanum	-	-	-
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-

## 8. Krautsaum mit Gehölzen

s. Nr. 19 (alt)

Biotoptypen: Baumreihe / HGr, (Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte / RHt, Mesophiles Grünland / GM

Im Bereich einer ehemaligen Scheune (Auskunft des Besitzers) wurden vor einer Reihe alter Roß-Kastanien Kastanien gepflanzt. Einige alte Obstbäume sind vorhanden. Im Unterwuchs hat sich an gemähten Standorten eine magere, unterschiedlich krautreie Grasflur entwickelt, die vom Rot-Schwengel beherrscht wird (Biotoptyp GM). Am ungemähten sonnigen Nordwestrand ist eine blütenreiche trockene Staudenflur ausgebildet, die eine Art der Vorwarnliste enthält (Wiesen-Margerite). In (halb-)schattigen ungemähten Bereichen ist lokal der Giersch aspektprägend.

### Arteninventar

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Kastanie	Aesculus hippocastanum	-	-	-
<u>Arten der trockenen Staudenfluren (RHt)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Wilde Möhre	Daucus carota	-	-	-
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis	-	-	-
Tüpfel-Johanniskraut	Hypericum perforatum	-	-	-
Gewöhnliches Jakobs-Greiskraut	Senecio jacobaea	-	-	-
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphondylium	-	-	-
Hopfenklee	Medicago lupulina	-	-	-
Wiesen-Margerite	Leucanthemum vulgare agg.	V	-	-
<u>Arten des mageren Grünlands (GM)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	-	-	-
Rot-Schwengel	Festuca rubra	-	-	-
Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium	-	-	-
Kleinköpfiger Pippau	Crepis capillaris	-	-	-

## 9. Brachgefallene ehemalige Schafweide

s. Nr. 24 (alt)

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland / GI, (Halb-)Ruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte / RHm

Eine etwas beschattete Grünlandbrache mit typischer, artenarmer Weidelgras-Weißklee-Weide (Lolio-Cynosuretum) und Elementen des mageren Grünlands (GM), die sich großflächig zu einer hochwüchsigen ruderalen Staudenflur mittlerer Standorte entwickelt. Vorherrschend sind in letzterer Brennnessel-Herden und Quecken-Bestände.

### Arteninventar

<u>Arten des Intensivgrünlands (GI)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne	-	-	-
Weiß-Klee	Trifolium repens	-	-	-
Wiesen-Löwenzahn	Taraxacum officinale agg.	-	-	-
Breit-Wegerich	Plantago major	-	-	-
Einjähriges Rispengras	Poa annua	-	-	-
Wiesen-Knäuelgras	Dactylis glomerata agg.	-	-	-
Gewöhnliches Rispengras	Poa trivialis	-	-	-

<u>Arten des Intensivgrünlands (GI)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens	-	-	-
Weißes Straußgras	Agrostis stolonifera	-	-	-
<u>Arten des mageren Grünlands (GM)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Rot-Schwingel	Festuca rubra	-	-	-
Spitz-Wegerich	Plantago lanceolata	-	-	-

10. Gehölz, Pflanzung auf dem Gutsgelände

s. Nr. 23 (alt)

Biotoptyp: Sonstiges naturnahes Gehölz / HGy

Ein dichter alter Baumbestand im Norden des Gutsparks. Der schattige Boden ist vielfach kahl, teilweise dominiert in der artenarmen Feldschicht der Giersch.

Arteninventar

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	-	-	-
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	-	-	-
Robinie	Robinia pseudoacacia	-	-	-
Kastanie	Aesculus hippocastanum	-	-	-
Winter-Linde	Tilia cordata	-	-	-
Berg-Ulme	Ulmus glabra	-	-	-
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	-	-	-
Gewöhnliche Schneebeere	Symphoricarpos albus	-	-	-
<u>Art der Krautschicht</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Giersch	Aegopodium podagraria	-	-	-

11. Park mit altem Baumbestand

s. Nr. 22 (alt)

Biotoptypen: Alte Villa mit parkartigem Garten / SBv, Mesophiles Grünland / GM

Außer Altbäumen enthält der Park auch heckenartige Gehölze aus Ziersträuchern (Gewöhnliche Schneebeere *Symphoricarpos albus*, Schneeballblättrige Blasenpiere *Physocarpus opulifolius*, Flieder *Syringia vulgaris*, Falscher Jasmin *Philadelphus coronarius*). Der Rasen wird natürlich ohne Dünger oder Herbizide gepflegt. Dementsprechend ist er relativ arten- und kräuterreich sowie stellenweise moosreich. Die Artenzusammensetzung ist vielfältig und zeigt standörtliche Unterschiede wie z.B. trockene und feuchte Bereiche, sodass eine Zuordnung der Flächen zum Biotoptyp „mesophiles bzw. mageres Grünland“ überwiegend mittlerer Standorte möglich ist. Unter den Feuchtezeigern ist das Wiesen-Schaumkraut als Art der Vorwarnliste hervorzuheben.

Baumbestand s. Bestandsplan

Arteninventar

<u>Arten des mageren Grünlands (GM)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	-	-	-
Rot-Schwingel	Festuca rubra	-	-	-
Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium	-	-	-
Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acris	-	-	-
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris	-	-	-
Großblütiges Wiesen-Labkraut	Galium album	-	-	-

Gamander-Ehrenpreis	Veronica chamaedrys	-	-	-
Gänseblümchen	Bellis perennis	-	-	-
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens	-	-	-
Thymian-Ehrenpreis	Veronica serpyllifolia	-	-	-
Gewöhnliches Hornkraut	Cerastium holosteoides	-	-	-
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis	-	-	-
<u>Trockenzeiger</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Gewöhnliches Ferkelkraut	Hypochoeris radicata	-	-	-
<u>Feuchtezeiger</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Rasen-Schmiele	Deschampsia cespitosa	-	-	-
Gänse-Fingerkraut	Potentilla anserina	-	-	-
Wiesen-Schaumkraut	Cardamine pratensis agg.	V	-	-

**RL: Rote Liste; V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste**

## 12. Teich

s. Nr. 27 (alt)

Biotoptyp: Naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer / FKR

**§ 21 LNatSchG**

Nördlicher der beiden Teiche auf dem Gutsgelände. Im schmalen, aktuell trockengefallenem Nordteil ist er von Gehölzen, v.a. Weiden, gesäumt und daher halbschattig. Der größere Südteil ist überwiegend sonnig und weist Flachuferbereiche auf. Im Süden reichen Rasenflächen bis an den Uferstrand, der außerdem befestigt ist. Der Gewässerboden ist sandig mit leichter Schlammauflage. Das Wasser ist stark getrübt, es ist daher von einem früheren Besatz mit gründelnden Fischen wie Karpfen oder Schleien auszugehen. Wasserpflanzen im engeren Sinne fehlen völlig. Eine naturnahe Ufervegetation ist in Form von schmalen Röhrlichzonen (v.a. Rohrkolben) am Ost- und Südostufer und etwas feuchtigkeitsliebender Pioniervegetation auf trockenfallenden Uferzonen v.a. des Westufers vorhanden. Ein großer toter Baum wurde am Ufer belassen. Im Osten schließt sich landwärts ein Großseggen-Bereich an. Im übrigen weisen die Uferböschungen Ruderalvegetation und einzelne z.T. sehr alte Gehölze auf. Insgesamt ist das Gewässer strukturreich und mäßig artenreich mit 2 Arten der Roten Liste, darunter eine gefährdete Art.

### Arteninventar

<u>Uferröhrichtarten</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Breitblättriger Rohrkolben	Typha latifolia	-	-	-
Ästiger Igelkolben	Sparganium erectum	-	-	-
Kalmus	Acorus calamus	-	-	-
Bittersüßer Nachtschatten	Solanum dulcamara	-	-	-
Rohr-Glanzgras	Phalaris arundinacea	-	-	-
Ufer-Wolfstrapp	Lycopus europaeus	-	-	-
Schlank-Segge	Carex acuta	V	-	-
Flatter-Binse	Juncus effusus	-	-	-
<u>Pionierarten feuchter Standorte</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens	-	-	-
Pfennigkraut	Lysimachia nummularia	-	-	-
Ampfer-Knöterich	Persicaria lapathifolia	-	-	-
Knäuelblütiger Ampfer	Rumex conglomeratus	-	-	-
<b>Rotgelbes Fuchsschwanzgras</b>	<b>Alopecurus aequalis</b>	<b>3</b>	-	-
<u>Arten der feuchten Staudenfluren</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Sumpf-Segge	Carex acutiformis	-	-	-

Echte Zaunwinde	Calystegia sepium	-	-	-
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-
Gewöhnliche Kriech-Quecke	Elymus repens	-	-	-
<u>Ufertypische Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u> -
Grau-Weide	Salix cinerea	-	-	-
Korb-Weide	Salix viminalis	-	-	-
Baum-Weide spec.	Salix spec.	-	-	-
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	-	-	-
Zitter-Pappel	Populus tremula	-	-	-

**RL: Rote Liste; V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste; 3: gefährdet**

### 13. Spontangehölze im Bereich der ehemaligen Weide s. Nr. 24A, 25 (alt)

Biotoptyp: Sonstiges naturnahes Gehölz / HGy

Die ehemalige Schafweide ist jetzt praktisch nicht mehr erkennbar, es gibt keine offenen Bereiche mit wiesenartiger Vegetation mehr. Die eingewanderten Gehölze haben sich so weit entwickelt, dass die Fläche insgesamt als Gehölz kartiert wurde. Schlehengebüsche nehmen einen großen Teil der Fläche ein, hinzu treten u.a. Ahorn-Arten. Die Krautschicht ist sehr spärlich bis locker und wird überwiegend von unspezifischen Ruderalarten wie Giersch gebildet. Als einzige walddtypische krautige Art wurde das Hain-Rispengras festgestellt.

#### Arteninventar

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Schlehe	Prunus spinosa	-	-	-
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	-	-	-
Korb-Weide	Salix viminalis	-	-	-
Berg-Ulme	Ulmus glabra	-	-	-
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	-	-	-
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	-	-	-
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	-	-	-
Vogel-Kirsche	Prunus avium	-	-	-
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	-	-	-
<u>Arten der Krautschicht</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Hain-Rispengras	Poa nemoralis	-	-	-
Wiesen-Knäuelgras	Dactylis glomerata agg.	-	-	-
Echte Nelkenwurz	Geum urbanum	-	-	-
Giersch	Aegopodium podagraria	-	-	-

### 14. Ausgedehntes Gehölz im Westen und Norden des Gutsgeländes Nr. 26 (alt)

Biotoptyp: Sonstiges naturnahes Gehölz / HGy

Das Gehölz ist überwiegend ca. 8-10 m hoch und dicht. Es ist naturnah strukturiert mit zweiter Baum- und Strauchschicht und stockt auf einem Eschen-Buchenwald (Fraxino-Fagetum) - Standort. Es wird am Westrand von einem markanten Steinwall begrenzt, in dem alte, mächtige Berg-Ahorne, Eschen und eine Kastanie stehen. Vereinzelt treten nichtheimische Gehölze auf (Fichte, Schneebeere). Die Krautschicht ist locker bis mäßig dicht und wird hauptsächlich von unspezifischen Ruderalarten gebildet. Dazu treten stellenweise verwilderte Gartenpflanzen.



Arteninventar

<u>Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	-	-
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	-	-	-
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	-	-
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	-	-
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	-	-	-
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	-	-
Gewöhnliche Fichte	<i>Picea abies</i>	-	-	-
Bastard-Weide	<i>Salix x smithiana</i>	-	-	-
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	-	-	-
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	-	-	-
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	-	-	-
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	-	-	-
Gewöhnliche Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>	-	-	-
<u>Arten der Krautschicht</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Echte Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>	-	-	-
Gewöhnlicher Rainkohl	<i>Lapsana communis</i>	-	-	-
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>	-	-	-
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>	-	-	-
Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>	-	-	-
Garten-Veilchen	<i>Viola spec.</i>	-	-	-
Goldnessel (Gartenform)	<i>Lamium galeobdolon agg.</i>	-	-	-

## 15. Teich

s. Nr. 28 (alt)

Biotoptyp: Naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer / FKR

§ 21 LNatSchG

Südlicher der beiden Teiche auf dem Gutsgelände. Die Uferzone ist naturnah mit Gehölzen, v.a. Grau-Weiden, sowie einem Schilfröhrichtsaum. Eine langgestreckte Insel wird von Schilfröhricht, einer feuchten Staudenflur (Gesellschaft des Zottigen Weidenröschens (*Epilobio-Calystegietum*)) und Weiden (*Salix alba*) eingenommen. Fischbesatz ist vorhanden (Karpfen). Das Wasser ist dadurch stark getrübt und der Wert des Gewässers z.B. als Amphibien-Laichplatz und Lebensraum für Wasserpflanzen gemindert. Es gibt kleine Schwimmblattzonen, im übrigen fehlen Wasserpflanzen im engeren Sinne völlig.

Insgesamt ist das Gewässer strukturreich und mäßig artenreich mit 2 Arten der Vorwarnliste.

Arteninventar

<u>Schwimmblattpflanze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Wasser-Knöterich	<i>Persicaria amphibia</i>	-	-	-
<u>Uferrohrichtarten</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Gewöhnliches Schilf	<i>Phragmites australis</i>	-	-	-
Bittersüßer Nachtschatten	<i>Solanum dulcamara</i>	-	-	-
Rohr-Glanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>	-	-	-
Gemeines Helmkraut	<i>Scutellaria galericulata</i>	-	-	-
Sumpflabkraut	<i>Galium palustre</i>	-	-	-
Ufer-Wolfstrapp	<i>Lycopus europaeus</i>	-	-	-
Wald-Simse	<i>Scirpus sylvaticus</i>	V	-	-
Schlank-Segge	<i>Carex acuta</i>	V	-	-

Flatter-Binse	Juncus effusus	-	-	-
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens	-	-	-
<u>Arten der feuchten Staudenfluren</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium	-	-	-
Zottiges Weidenröschen	Epilobium hirsutum	-	-	-
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-
<u>Ufertypische Gehölze</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Grau-Weide	Salix cinerea	-	-	-
Silber-Weide	Salix alba	-	-	-
Bastard-Weide	Salix x smithiana	-	-	-
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	-	-	-
Zitter-Pappel	Populus tremula	-	-	-

**RL: Rote Liste; V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste**

## 16. Alter Obstgarten, früher als Schafweide genutzt s. Nr. 29 (alt)

Biotoptypen: Obstwiese / HGo, (Halb-)Ruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte / RHm

Die Fläche weist einen markanten alten Obstbaumbestand auf. Die brachgefallene halbschattige Schafweide hat sich zu einer hoch- und dichtwüchsigen ruderalen Staudenflur mittlerer Standorte entwickelt. Das Grünland-Arteninventar der alten Schafweide bleibt kleinflächig auf dem rasenartig kurzgemähten Rundweg um den Teich erhalten. Der Weg weist sowohl feuchte als auch trockene Bereiche auf. Dort ist auch eine feuchtigkeitsliebende Art der Vorwarnliste (Wiesen-Schaumkraut) zu finden.

### Arteninventar

<u>Arten der Staudenfluren mittlerer Standorte</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-
Giersch	Aegopodium podagraria	-	-	-
Gewöhnliche Kriech-Quecke	Elymus repens	-	-	-
Acker-Kratzdistel	Cirsium arvense	-	-	-
Gewöhnlicher Beifuß	Artemisia vulgaris	-	-	-
Gundermann	Glechoma hederacea	-	-	-
Kletten-Labkraut	Galium aparine	-	-	-
Echte Nelkenwurz	Geum urbanum	-	-	-
Kleinblütiger Hohlzahn	Galeopsis bifida	-	-	-
Himbeere	Rubus idaeus	-	-	-
<u>Arten des gemähten Weges (GM)</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	-	-	-
Rot-Schwingel	Festuca rubra	-	-	-
Gänseblümchen	Bellis perennis	-	-	-
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens	-	-	-
Thymian-Ehrenpreis	Veronica serpyllifolia	-	-	-
Gewöhnliches Hornkraut	Cerastium holosteoides	-	-	-
<u>Feuchtezeiger des gemähten Weges</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG -</u>
Flatter-Binse	Juncus effusus	-	-	-
Rohr-Glanzgras	Phalaris arundinacea	-	-	-
Gänse-Fingerkraut	Potentilla anserina	-	-	-
Wiesen-Schaumkraut	Cardamine pratensis agg.	V	-	-

Arten der Staudenfluren mittlerer Standorte		RL S-H	RL D	BNatG
Sumpflabkraut	Galium palustre	-	-	-
Weißes Straußgras	Agrostis stolonifera	-	-	-

**RL: Rote Liste; V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste**

### 17. Gebüsch mit schattigem Weg im Südwesten des Gutsgeländes s. Nr. 30 (alt)

Biotoptyp: Sonstiges naturnahes Gehölz / HGy

Das Gebüsch ist offenbar aus einem Teil des alten Obstgartens hervorgegangen. Zwischen den Obstbäumen haben sich Knickgehölze (Carpino-Prunetum) angesiedelt, die vermutlich den Obstgarten im Westen begrenzen. Der offengehaltene Weg und der Gehölzunterwuchs weisen eine typische Brennessel-Giersch-Flur (Urtico-Aegopodietum) auf.

#### Arteninventar

Gehölze		RL S-H	RL D	BNatG
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	-	-	-
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	-	-	-
Hunds-Rose	Rosa canina	-	-	-
Sal-Weide	Salix caprea	-	-	-
Schlehe	Prunus spinosa	-	-	-
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	-	-	-
Feld-Ahorn	Acer campestre	-	-	-
Arten der Krautschicht		RL S-H	RL D	BNatG
Knoblauchsrauke	Alliaria petiolata	-	-	-
Gewöhnlicher Rainkohl	Lapsana communis	-	-	-
Gundermann	Glechoma hederacea	-	-	-
Giersch	Aegopodium podagraria	-	-	-
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-
Gewöhnliche Kriech-Quecke	Elymus repens	-	-	-
Stumpfbältriger Ampfer	Rumex obtusifolius	-	-	-
Wiesen-Knäuelgras	Dactylis glomerata agg.	-	-	-
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens	-	-	-

### 18. Gehölz im Süden des Gutsgeländes s. Nr. 31 (alt)

Biotoptyp: Sonstiges naturnahes Gehölz / HGy

Das Gehölz ähnelt strukturell dem zuvor beschriebenen Gehölzbiotop Nr. 17. Es besitzt einen vielfältigen Gehölzbestand. Der überwiegend lichte Boden weist eine dichte, ruderale Krautschicht mit Arten der Waldinnensäume (Geo-Alloarion) auf.

#### Arteninventar

Gehölze		RL S-H	RL D	BNatG
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	-	-	-
Eberesche	Sorbus aucuparia	-	-	-
Schlehe	Prunus spinosa	-	-	-
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	-	-	-
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	-	-	-
Stiel-Eiche	Quercus robur	-	-	-
Trauben-Eiche	Quercus petraea	-	-	-

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	-	-	-
Weide	Salix spec.	-	-	-
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	-	-	-
<u>Arten der Krautschicht</u>		<u>RL S-H</u>	<u>RL D</u>	<u>BNatG</u>
Knoblauchsrauke	Alliaria petiolata	-	-	-
Echte Nelkenwurz	Geum urbanum	-	-	-
Wald-Ziest	Stachys sylvatica	-	-	-
Gundermann	Glechoma hederacea	-	-	-
Giersch	Aegopodium podagraria	-	-	-
Große Brennessel	Urtica dioica	-	-	-
Kleine Klette	Arctium minus	-	-	-
Stumpfbältriger Ampfer	Rumex obtusifolius	-	-	-

2004 wurden vorhandene alte Kastanien südlich des Silogebäudes, die zum Erhalt festgesetzt waren, jedoch stark bruchgefährdet oder bereits gebrochen waren, gefällt. Von ehemals sieben Kastanien wurde eine erhalten. Dies geschah auf der Grundlage eines Sachverständigen-Gutachtens von Ernst Jolitz und Söhne (Gutachten vom 07.07.2009). Außerdem ist im Bereich des jetzigen Baufeldes 4 eine Linde entfallen. Eine weitere Linde ist sehr stark geschädigt und weist starke Ausfälle im Kronenbereich auf. Diese Schädigungen könnten laut o. g. Schreiben durch eine ehemalige Aufschüttung erfolgt sein. Für die entfallenen Bäume wurden im südöstlichen Bereich der Gutsanlage Ersatzbäume gepflanzt.

Weiterhin weisen eine Kastanie und eine Linde auf einem Reihenhaushausgrundstück (Baufeld 6, nördlichstes Grundstück) starke und unsachgemäß durchgeführte Schnitte von starken Ästen auf.

Das Gutsgelände wird ansonsten ausgesprochen natürlich und schonend gepflegt. Dies wirkt sich positiv auf die ökologische Qualität und Naturnähe der vorhandenen Biotoptypen aus. In den Gehölzbereichen können sich die Gehölze und die Krautschicht weitgehend ungestört entfalten, Alt- und Tortholz als bedeutende Lebensräume für Tiere nehmen zu, Totholz wird belassen. Mit einer allmählichen Einwanderung von – bislang spärlich vertretenen – waldtypischen Arten der Krautschicht wie z.B. Farnen ist zu rechnen. Sehr positiv wirkt sich die natürliche Rasenpflege aus, dadurch werden u. a. die Teiche von Dünger- und Herbizideintrag entlastet.

Hochwertig sind in erster Linie die alten Gehölze sowie die beiden Teiche. Die insgesamt hohe vegetationskundlich-floristische Wertigkeit des Gutsgeländes zeigt sich u. a. an der hohen Arten- und Biotoptypen-Vielfalt sowie im Vorkommen von 6 Rote Liste-Arten, darunter 2 gefährdete Arten. Alle Rote Liste-Arten wurden erstmals in 2009 registriert.

Als „Altlast“ ist der Fischbesatz der Teiche mit gründelnden Fischen (Karpfen, Schleien) durch die Vorbesitzer zu werten. Dadurch sind die Wasserqualität und die Eignung der Teiche als Amphibien-Laichgewässer (s. u.) erheblich beeinträchtigt.

### 8.6.2.2 Faunistische Potenzialanalyse

#### Fledermäuse:

Für diese Artengruppe wurde das Untersuchungsgebiet am 04.08.2009 tagsüber begangen. Fledermäuse stellen im Jahresverlauf sehr differenzierte Ansprüche an ihren Lebensraum. Zur Deckung ihres Nahrungsbedarfs – insbesondere zur Zeit der Jungenaufzucht – sind sie auf ein reiches Insektenangebot angewiesen. Sie suchen je nach ökologischer Einnischung regelmäßig bestimmte Jagdlebensräume auf, die sie über Flugstraßen erreichen. Charakteristisch für Fledermäuse ist die Bildung von Kolonien. Hier versammeln sich je nach Quartiertyp einige wenige bis zu mehreren Tausend Individuen. Ein Großteil der Fledermauspopulation einer Region konzentriert sich tagsüber in einigen Quartieren. In so genannten Wochenstufenquartieren findet die Jungenaufzucht statt. Mit Einbruch der Dämmerung verlassen die Tiere ihre Quartiere und fliegen auf meistens den gleichen Flugwegen zu den Nahrungsräu-

men. Diese so genannten Flugstraßen, die oft entlang linienförmiger Landschaftselemente verlaufen, bieten den Tieren Orientierungshilfen.

Zu starken Konzentrationen kommt es in den Winterquartieren, in denen sich die Fledermäuse zum Winterschlaf sammeln. Hierher finden sich Fledermäuse aus verschiedenen, teilweise sehr weit entfernt liegenden Regionen ein und bilden dabei mitunter Bestände von mehreren Tausend Individuen.

Fledermäuse entwickeln zu ihren Quartieren, ihren Flugstraßen und ihren Jaghabitaten Nutzungstraditionen, demzufolge sind sie wichtige Indikatoren der Landschaftsqualität. Landschaften, deren Entwicklung langsam verläuft und die „alte“ Strukturelemente (Bäume, Höhlen, Gebäude) aufweisen, besitzen in der Regel eine große Artenvielfalt. Dabei macht die Nutzung von Gebäuden einige Fledermausarten zu einem wichtigen Indikator gerade für den menschlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum.

Arten- und Individuenzahl geben also Auskunft über die Naturnähe eines Gebietes, wobei wegen des komplexen Lebenszyklus das betrachtete Gebiet nicht zu kleinräumig gewählt werden darf und immer die Vernetzungen zwischen Teillebensräumen berücksichtigt werden müssen. Ebenso ist eine sinnvolle, dem Naturschutz Rechnung tragende Bewertung eines Gebietes nur möglich, wenn ein kompletter Jahreszyklus der Fledermäuse mit winterlicher Ruhephase und sommerlicher Aktivitätsphase berücksichtigt wird.

Im Jahreszyklus der einheimischen Fledermäuse lässt sich folgende Gliederung vornehmen: eine winterliche Ruhephase (Winterschlaf, jedoch zum Teil mit Quartierwechsel und Paarungsaktivitäten, manchmal auch Jagdflüge)

eine sommerliche Aktivitätsphase (bei der wiederum die Abschnitte der Quartiersuche, der Geburtsvorbereitung, der Aufzucht der Jungtiere, der Paarung und die Winterschlafvorbereitung zu unterscheiden sind).

Für jede dieser Phasen und jeden Abschnitt haben die Fledermausarten mehr oder weniger spezifische Ansprüche an ihren Lebensraum.

Alle heimischen Fledermäuse gelten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und darüber hinaus auch als Arten des Anh. IV FFH-RL nach europäischem Recht als streng geschützt.

Potenzieller Bestand Fledermäuse

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch.

Alle heimischen Fledermäuse sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit sowohl europarechtlich als auch gem. § 44 BNatSchG nach Bundesrecht streng geschützt.

Die im Betrachtungsraum potenziell vorkommenden Fledermausarten sind in Tabelle 6 aufgeführt. Da es sich hierbei um eine Potenzialanalyse handelt, muss von einem Bestand von Fledermausarten ausgegangen werden, der möglicherweise während einer Untersuchung mit mehreren nächtlichen Begehungen nicht im Untersuchungsgebiet festgestellt werden würde („worst-case“).

**Tabelle 6: Potenzielles Fledermausvorkommen im Betrachtungsraum und potenzielle Nutzung der Teilräume**

RL SH: Rote Liste der Säugetiere Schleswig-Holsteins (BORKENHAGEN 2001)

RL BRD: Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands (BINOT et al. 1998)

Gefährdungskategorien: 3: gefährdet G: Gefährdung anzunehmen

D: Daten defizitär V: Art der Vorwarnliste

SQ: potenzielle Sommerquartiere WQ: potenzielle Winterquartiere

N: potenzielle Nahrungsgebiete B: potenzielle Balzreviere F: potenzielle Flugstraßen

Art	RL SH	RL-BRD	FFH-Anh.	Teillebensraum
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	-	-	IV	WQ, SQ, N, F
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	V	V	IV	WQ, SQ, N, F
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	-	IV	WQ, SQ, N, B, F

Art	RL SH	RL-BRD	FFH-Anh.	Teillebensraum
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	D	IV	WQ, SQ, N, B, F
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	G	IV	SQ, N, B, F
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	-	3	IV	WQ, SQ, N, F
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	3	V	IV	WQ, SQ, N, F
Bechsteinfledermaus <i>Myotis bechsteinii</i>	2	3	II+IV	SQ, N, F
Große Bartfledermaus <i>Myotis brandtii</i>	2	2	IV	SQ, N, F
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	3	3	IV	WQ, SQ, N, F
Teichfledermaus <i>Myotis dasycneme</i>	2	G	II+IV	SQ, N, F
Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>	G	3	IV	WQ, SQ, N, F
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2	3	IV	SQ, N, F

Von diesen Arten sind Rauhaut-, Fransenfledermaus und Braunes Langohr gefährdet, der Kleine Abendsegler sowie Teich-, Bechstein- und Große Bartfledermaus gelten derzeit sogar als stark gefährdet (BORKENHAGEN 2001).

Wasser- und Bechsteinfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler sind typische Waldarten. Die Fransenfledermaus galt lange als typische Waldfledermaus, neuere Nachweise auf Wochenstuben im Siedlungsbereich haben diese Annahme relativiert (ILLI 1999, SIMON et al. 2003). Das Braune Langohr ist sowohl ein Gebäude- als auch ein Waldbewohner. Gleiches gilt für die Große Bart-, Kleine Bart-, Teich-, Zwerg- und Mückenfledermaus, wobei letztere noch mehr an den Wald gebunden zu sein scheint, als die Zwergfledermaus. Die Breitflügel-fledermaus ist eine typische Art der Siedlung. Die Rauhautfledermaus tritt in Schleswig-Holstein vor allem als durchziehende Art auf. Sie besetzt dann Balzquartiere in geeignetem Baum- und Gebäudebestand.

Fledermäuse nutzen als Biotopkomplexbewohner verschiedene Landschaftsteile in unterschiedlichem Maße. Im Planungsraum und dessen näherer Umgebung befinden sich verschiedene Strukturelemente, die als Bestandteile des Gesamtlebensraumes der potenziellen lokalen und überregionalen Fledermausfauna eingestuft werden können und die folgenden Funktionen aufweisen:

1. **potenzielle Flugstraßen:** (Leitlinien): Allee, Gehölzrandbereiche
2. **potenzielle Jagdhabitats:** Grünlandbereiche, Gehölzstrukturen, Gewässer, Gärten, Allee
3. **potenzielle Quartiere:** Altbäume mit Höhlen und Spalten sowie Einzelquartiere hinter abgeplatzter Rinde und in Spalten von allen Bäumen >30cm Durchmesser. Gebäude z.B. altes Gutshaus (Breitflügel-, Rauhaut-, Mücken- Zwergfledermaus, Braunes Langohr). Die neu gebauten Reihenhauszeilen besitzen höchstwahrscheinlich keine Quartiereignung.

#### Bewertung Fledermäuse

Beim Betrachtungsraum handelt es sich um ein potenziell hochwertiges Gebiet für zahlreiche Fledermausarten. Durch die hohe Anzahl von potenziellen Fledermausquartieren in Baumhö-

len sowie auch an den Gebäuden (insbesondere das alte Gutshaus) und gute Jagdhabitatbedingungen (Gehölzränder, Allee, Teiche sowie Grünlandbereiche) muss hier von einem hohen Potenzial für Fledermäuse ausgegangen werden. Interessant erscheint noch die geringe Entfernung zum Ratzeburger See (ca. 1,3 km), ein ebenfalls potenziell gutes Jagdhabitat. Die neu gebauten Reihenhauszeilen dagegen besitzen keine Eignung für Fledermäuse aufgrund der bei Neubauten meist geschlossenen Bauweise (wenig Spalten etc.) und der Strukturarmut im näheren Umfeld. Es ist aber möglich, an den Außenwänden künstliche Quartiere anzubringen. Dies wird empfohlen.

## **Brutvögel**

Sehr gute Kenntnisse der Arten und ihrer Ökologie und die oft enge Bindung vieler Arten an bestimmte Lebensraumtypen kennzeichnen die Gruppe der Vögel als ausgezeichnete Indikatoren zur Zustandsbeschreibung unserer Landschaft. Durch die Betrachtung dieser flugfähigen Tierartengruppe mit einem vergleichsweise großen Aktionsradius und jahreszeitlich wechselnden Lebensgewohnheiten erhält man darüber hinaus eine gute Grundlage zur übergreifenden Bewertung von Biotopvernetzungselementen und Landschaftsteilen.

Der Brutvogelbestand wurde am 15.07.2009 tagsüber erfasst. Eine solche Bestandsaufnahme liefert wichtige Hinweise auf die tatsächlichen Vorkommen. Insbesondere in Hinsicht auf streng geschützte oder gefährdete Arten kann ggf. eine räumliche Zuordnung erfolgen, die die Beurteilung von Eingriffsfolgen sehr erleichtert. Andererseits erfüllen sie nicht die Kriterien einer Brutvogelerfassung, da hierfür deutlich mehr Begehungen notwendig wären. Es erfolgt daher eine Potenzialabschätzung.

Der Betrachtungsraum umfasst das B-Plangebiet, wobei Wechselbeziehungen mit den angrenzenden Gehölzen mit berücksichtigt werden.

## Übersicht über den Betrachtungsraum

Der Bebauungsplan umfasst ein Gelände, das in fünf Bereiche zu gliedern ist.

Die Straße Vorwerk wird von einer alten Ahornallee gesäumt. Weitere Gehölze bestehen im Unterwuchs (u. a. eine Weißdornhecke). Angrenzende Kleingartenparzellen werden von einer dichten Hecke gesäumt. Auch an der Bahn bestehen Gehölze. Es ist von vielfältigen Wechselbeziehungen auszugehen.

Der Park des alten Gutsgeländes weist einen Altbaumbestand aus Linden, Platanen und Kastanien, auch Robinie auf. Im Westen, Südwesten und Nordwesten wird das Gutsgelände von Gebüsch und Gehölzen mit jüngerem Baumbestand eingefasst. Zwei Teichanlagen werden außer von Rasen von Röhrichtbeständen umgeben. Die Freiflächen werden überwiegend als Rasen gepflegt. Im Südwesten besteht jedoch eine kaum genutzte Freifläche. Das Gelände ist ausgesprochen strukturreich.

Im Nordosten bestehen zwei größere Gebäude, die von (teil-)versiegelten Flächen umgeben werden. Auf den bestehenden Grünflächen wurden Obstbäume bzw. Kastanien gepflanzt.

Im Südosten ist eine neue Reihenhaussiedlung entstanden bzw. im Bau. Dieser Bereich ist (noch) arm an Grünstrukturen.

Entlang der Bahn erstreckt sich ein naturnahes Gehölz, in dem auch ältere Bäume (v. a. Eichen auftreten).

## Kurzcharakterisierung der Vogelwelt

In Tabelle 7 sind die tatsächlich beobachteten bzw. potenziell auftretenden Vogelarten aufgelistet (50 Arten). Auskunft über beobachtete Vogelarten gaben auch Herr und Frau Scheel (GbR Gut Neuvorwerk).

Von 42 Vogelarten im Betrachtungsraum ist der Status „Brutvogel“ sicher bzw. anzunehmen. Für 8 Brutvogelarten in angrenzenden Lebensräumen (Graureiher, Mäusebussard, Sperber, Mehlschwalbe) ist davon auszugehen bzw. ist bekannt, dass sie das Gutsgelände als Nahrungsraum nutzen. Die Mehlschwalben, die in größerer Zahl auftraten, stammen vermutlich vom Bahnhofsgebäude (?). Auf dem Gutsgelände wurden keine Nester gefunden. Waldkauz oder Waldohreule könnten im Gebiet brüten, jedoch gaben die Eigentümer an, noch nie Eulen-

rufe gehört zu haben. Als Nahrungsgäste könnten die Arten jedoch die Freiflächen nutzen. Ein Vorkommen der Schleiereule in den noch vorhandenen älteren Gebäuden ist nicht auszuschließen.

Dem Betrachtungsraum ist eine arten- und individuenreiche Vogelwelt zuzusprechen. Es herrschen Singvogelarten vor, die die strukturreichen Gehölze besiedeln. Mit Kleiber und Buntspecht sind auch zwei Kennarten des (Buchen-)Hochwaldes auf zu erwarten. Auch Singdrossel, Grauschnäpper, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke und Eichelhäher brauchen den Oberbestand aus Bäumen für ihre Ansiedlung. Das gilt auch für den **Trauerschnäpper**, eine in Schleswig-Holstein gefährdete Art (Rote Liste 2008/i.V.).

Der Park mit seinen Offenflächen bietet auch Arten der Hecken und Gebüsche eine Ansiedlungsmöglichkeit. Der Gartenrotschwanz wurde beobachtet. Hierzu zählen auch Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Stieglitz und Feldsperling. Parkartige Gelände mit Offenflächen, die als Nahrungsräume dienen, sind auch potenziell für den streng geschützten Grünspecht geeignet.

Es sind auch eine Reihe von Vogelarten zu erwarten bzw. wurden beobachtet, die den Reichtum an Höhlen und Halbhöhlen nutzen, wie Gartenrotschwanz, Meisenarten, Feldsperling, Grau- und Trauerschnäpper, Gartenbaumläufer, Star, etc.

Als an Gewässer gebundene Arten wurde die Stockente mit Jungen nachgewiesen. Auch Graugans und die streng geschützte Teichralle haben nach Auskunft der Eigentümer hier gebrütet. Die Blässralle wurde beobachtet.

An den Siedlungsraum (Gebäude) gebundene Arten sind: Girlitz, Haussperling und Hausrotschwanz.

**Tabelle 7: (Potenzielle) Brutvogelvorkommen und Nahrungsgäste**

	Artnamen		(pot.) Status	RL SH	RL BRD	BNatSchG
1	Graureiher	<i>(Ardea cinerea)</i>	<b>NG</b>			
2	Graugans	<i>(Anser anser)</i>	<b>BN</b>			
3	Stockente	<i>(Anas platyrhynchos)</i>	<b>BN</b>			
4	Mäusebussard	<i>(Buteo buteo)</i>	<b>NG</b>			§§
5	Sperber	<i>(Accipiter nisus)</i>	NG			§§
6	Fasan	<i>(Fasianus colchicus)</i>	NG			
7	Blässralle	<i>(Fulica atra)</i>	<b>BV</b>			
8	Teichralle	<i>(Gallinuga chloropus)</i>	<b>BN</b>			
9	Ringeltaube	<i>(Columba palumbus)</i>	<b>BV</b>			
11	Kuckuck	<i>(Cuculus canorus)</i>	“BV”	3	V	
12	Waldkauz	<i>(Strix aluco)</i>	NG			§§
13	Waldohreule	<i>(Asio otus)</i>	NG			§§
14	Schleiereule	<i>(Tyto alba)</i>	BV			§§
15	Grünspecht	<i>(Picus viridis)</i>	BV	V		§§
16	Buntspecht	<i>(Picoides major)</i>	BV			
17	Mehlschwalbe	<i>(Delichon urbica)</i>	<b>NG</b>		V	
18	Bachstelze	<i>(Motacilla alba)</i>	BV			
19	Zaunkönig	<i>(Troglodytes troglodytes)</i>	<b>BV</b>			
20	Heckenbraunelle	<i>(Prunella modularis)</i>	<b>BV</b>			
21	Rotkehlchen	<i>(Erithacus rubecula)</i>	<b>BV</b>			
22	Gartenrotschwanz	<i>(Phoenicurus phoenicurus)</i>	<b>BV</b>		V	
23	Hausrotschwanz	<i>(Phoenicurus ochruros)</i>	<b>BV</b>			
24	Amsel	<i>(Turdus merula)</i>	<b>BV</b>			
25	Singdrossel	<i>(Turdus philomelos)</i>	<b>BV</b>			
26	Teichrohrsänger	<i>(Acrocephalus scirpaceus)</i>	<b>BV</b>			
27	Gelbspötter	<i>(Hippolais icterina)</i>	BV			
28	Klappergrasmücke	<i>(Sylvia curruca)</i>	BV			



	Artnamen		(pot.) Status	RL SH	RL BRD	BNatSchG
29	Gartengrasmücke	( <i>Sylvia borin</i> )	<b>BV</b>			
30	Mönchsgrasmücke	( <i>Sylvia atricapilla</i> )	<b>BV</b>			
31	Zilpzalp	( <i>Phylloscopus collybita</i> )	<b>BV</b>			
32	Fitis	( <i>Phylloscopus trochilus</i> )	BV			
33	Grauschnäpper	( <i>Muscicapa striata</i> )	<b>BV</b>			
34	Trauerschnäpper	( <i>Ficedula hypoleuca</i> )	BV?	3**		
35	Schwanzmeise	( <i>Aegithalos caudatus</i> )	BV?			
36	Sumpfmeise	( <i>Parus palustris</i> )	BV			
37	Blaumeise	( <i>Parus caeruleus</i> )	<b>BV</b>			
38	Kohlmeise	( <i>Parus major</i> )	<b>BV</b>			
39	Kleiber	( <i>Sitta europaea</i> )	BV			
40	Gartenbaumläufer	( <i>Certhia brachydactyla</i> )	BV			
41	Eichelhäher	( <i>Garrulus glandarius</i> )	BV			
42	Rabenkrähe	( <i>Corvus corone corone</i> )	<b>BV</b>			
43	Star	( <i>Sturnus vulgaris</i> )	BV?/NG			
44	Feldsperling	( <i>Passer montanus</i> )	BV	V	V	
45	Haussperling	( <i>Passer domesticus</i> )	<b>BV</b>	V	V	
46	Buchfink	( <i>Fringilla coelebs</i> )	<b>BV</b>			
47	Girlitz	( <i>Serinus serinus</i> )	<b>BV</b>			
48	Grünling	( <i>Carduelis chloris</i> )	<b>BV</b>			
49	Stieglitz	( <i>Carduelis carduelis</i> )	<b>BV</b>			
50	Gimpel	( <i>Pyrrhula pyrrhula</i> )	BV			

RL SH Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste 2008 (Vorabveröffentlichung in Artenhilfsprogramm SH 2008);

RL D Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2007)

3 gefährdet; V Art der Vorwarnliste

BNat SchG streng geschützte Art nach § 10 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes

BN Brutnachweis; BV potenzieller Brutvogel; NG Nahrungsgast; DZ Durchzügler; BV? Als Brutvogel nicht auszuschießen

**Fett:** Im Gebiet beobachtete Art

### Bewertung Brutvögel

Der Betrachtungsraum weist mit Sicherheit eine arten- und individuenreiche Avifauna auf. Sehr strukturreiche Gehölzbestände mit Altbaumbestand im parkartigen Gelände des Gutes und in den naturnahen Gehölzen an der Bahn bieten typischen Arten der Wälder, aber auch Arten der halboffenen Heckenlandschaften sehr günstige Ansiedlungsmöglichkeiten. Der gefährdete Trauerschnäpper könnte ebenso auftreten wie der Grünspecht, eine Art der Vorwarnliste. Auch der gefährdete Kuckuck könnte hier geeignete Wirtsvögel finden. Die Vogelgemeinschaften des Betrachtungsraumes ist insgesamt als mindestens hochwertig einzustufen. Die neue Reihenhaussiedlung besitzt für Brutvögel eine geringe Bedeutung, da Gehölze und andere naturnahe Strukturen kaum vorhanden sind.

### Bestand Reptilien und Amphibien

Reptilien sind Biotopkomplexbewohner. Sie sind dabei auf einen eher kleinräumigen Verbund verschiedener Teillebensräume angewiesen. Für alle Reptilienarten gilt daher, dass sie einen Biotop bewohnen, der folgenden Ansprüchen genügen muss:

- - Ausreichendes Nahrungsangebot
- - Plätze zum Sonnen
- - Unterschlupfmöglichkeiten und
- - geeignete Überwinterungsquartiere

Wenn diese Ansprüche erfüllt sind, können auch bei uns Reptilien in recht individuenreichen Populationen an einem Ort vorkommen.

**Reptilien** zeichnen sich im Vergleich zu anderen Wirbeltieren durch eine *hohe Habitatreue* aus. Damit sind die einzelnen Individuen und Populationen in der Regel als repräsentativ für ihren jeweiligen Standort anzusehen.

Die Reptilien sind prozentual am stärksten in der Roten Liste vertreten. In Schleswig-Holstein kommen nur sechs Reptilienarten rezent vor. Alle einheimischen Reptilienarten sind heute mehr oder weniger stark in ihrem Bestand bedroht und stehen mittlerweile mit Ausnahme der Waldeidechse alle auf der aktuellen Rote Liste Schleswig-Holsteins (KLINGE 2003). Ein wesentlicher Grund für den hohen Gefährdungsgrad der Reptilien ist die intensive Landnutzung. Hinzu kommt die direkte Zerstörung ihrer Lebensräume. Mobile Arten wie die Ringelnatter werden häufig Opfer des Straßenverkehrs.

Die Geländebegehung erfolgte am 13.08.2009 bei sehr gutem Wetter. Es wurden sonnige Säume und die Teichufer auf Reptilien kontrolliert. Eine einmalige Begehung erfüllt nicht die Kriterien einer anerkannten Bestandserfassung, da hierfür mehrere Begehungen notwendig wären. Es erfolgt daher eine Potenzialabschätzung.

Die Nomenklatur und Gefährdungsangaben entsprechen Klinge (2003) und Beutler et al. (1998).

Das Untersuchungsgebiet weist eine sehr hohe Strukturvielfalt mit Sonnplätzen, langen z. T. sonnigen Gehölzrandlinien, Verstecken und Uferzonen auf. Für die Ringelnatter besteht ein Nahrungsangebot aufgrund des Amphibienvorkommens (s. u.). Weiterhin besteht ein Biotopverbund zu benachbarten Reptilienhabitaten wie der westlich benachbarten Tonkuhle, der östlich angrenzende Bahndamm mit naturnahen Bahnnebenflächen sowie der ca. 1 km östlich gelegene Kuchensee mit umgebenden Waldflächen. Auf Grund dieser Voraussetzungen ist mit 3 Reptilienarten zu rechnen, von denen 2 (Waldeidechse, Blindschleiche) das Gelände als Jahreslebensraum nutzen können. Für die Ringelnatter ist ein Nahrungshabitat vorhanden.

Während der Erstkartierung 1998 wurde in einem benachbarten trockenen Regenrückhaltebecken die Waldeidechse festgestellt. Die Begehung 2009 erbrachte keinen Reptiliennachweis, auch die Eigentümer haben bislang keine Reptilien beobachtet.

**Tabelle 8: Potenzielle Reptilienvorkommen**

	Artname		(pot.) Status	RL SH	RL BRD	BNatSchG
1	Waldeidechse	<i>(Zootoca vivipara)</i>	JL			§
2	Blindschleiche	<i>(Anguis fragilis)</i>	JL	G		§
3	Ringelnatter	<i>(Natrix natrix)</i>	NG	2	3	§

RL SH Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste (Klinge 2003);

RL D Rote Liste der Kriechtiere (Reptilia) und Rote Liste der Lurche (Amphibia) (Beutler et al. 1998)

2 stark gefährdet; 3 gefährdet; G Gefährdung anzunehmen

BNat SchG §: besonders geschützte Art nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes

JL Jahreslebensraum; NG Nahrungsgast

Das Gutsgelände ist ein für mehrere Reptilienarten gut geeigneter Lebensraum. Seine Eignung wird sich unter den Rahmenbedingungen der natürlichen Pflege des Geländes noch weiter erhöhen. Inwieweit sich dort Reptilien tatsächlich ansiedeln können, hängt wesentlich vom Reptilienvorkommen in der Umgebung ab.

**Amphibien** brauchen neben geeigneten Laichgewässern zur Fortpflanzung entsprechende Sommer- und Winterlebensräume. Die Tiergruppe eignet sich daher besonders zur Beurteilung von Lebensraumkomplexen. Zwischen den sehr unterschiedlichen Habitaten finden ausgeprägte Wanderungsbewegungen statt. Die sich langsam fortbewegenden Tiere sind aufgrund dieser Wanderungen sehr empfindlich gegenüber Zerschneidung ihres Lebensraumes.

Die ökologischen Ansprüche der heimischen Amphibien sind z. T. sehr unterschiedlich. Sehr früh im Jahr laichen Grasfrosch und Erdkröte, etwas später der Moorfrosch, deutlich später (Mai) Teich- und Kleiner Wasserfrosch und Laubfrosch. Die Molche wandern früh in die Gewässer ein, in denen sie sich fast den ganzen Sommer aufhalten.

Die meisten Arten weisen eine große Laichplatztreue auf und sind daher auf den Erhalt ihrer traditionellen Laichgewässer angewiesen.

Die Geländebegehungen erfolgten am 15.07. und 13.08.2009. Es wurde am 13.08. in beiden Teichen gekäschert, außerdem wurde auf Amphibien im Landlebensraum geachtet. Eine einmalige Kontrolle erfüllt nicht die Kriterien einer anerkannten Bestandserfassung, da hierfür mehrere Begehungen insbesondere während der Laichzeit im Frühjahr (März bis Mai) notwendig wären. Es erfolgt daher eine Potenzialabschätzung, ergänzt durch Beobachtungen der Eigentümer.

Die Nomenklatur und Gefährdungsangaben entsprechen Klinge (2003) und Beutler et al. (1998).

Die Teiche Biotop 12 und 15 waren zum Zeitpunkt der Erstkartierung 1998 Laichgewässer der Erdkröte und des Grasfrosches. Ein weiteres Laichvorkommen von Erdkröte und Braunfrosch (vermutlich Moor- und Grasfrosch) umfasste damals den Teich östlich der Gleisanlagen zwischen Bahngelände und Altem Postweg. Ein Jungtier (vermutlich Moorfrosch) wurde 1998 im Bereich des Hohlweges (Alter Postweg) ca. 100 m westlich der Bahn beobachtet.

Die diesjährige Amphibienbegehung hat das Erdkröten-Laichvorkommen bestätigt. Nach Angaben der Eigentümer sind in den Teichen im Frühjahr große Schwärme von Kaulquappen zu beobachten, ein Hinweis auf Erdkröten-Kaulquappen. Letztere werden als einzige nicht von Fischen gefressen. Für alle anderen Arten ist allerdings auf Grund des Fischbesatzes kaum eine Laichplatzeignung gegeben. Der Fischbesatz ist hoch, und es fehlen wasserpflanzenreiche Rückzugsräume.

Zum Herbst / Winter kommen nach Angaben der Eigentümer regelmäßig Teich- und auch Kammolche in die Gebäude des Gutsgeländes einschließlich der Neubauhäuser. Weiterhin tritt im Gutsark gelegentlich im Sommer außerhalb der Laichzeit der Laubfrosch auf, ein Foto belegt der Eigentümer liegt vor. Rufende Laubfrösche sind regelmäßig von den Tonkuhlen ca. 250 m westlich des Gutsarks zu hören. Von dort dürften auch die Molche kommen.

Für die früher im Bereich des Gutsgeländes vorkommenden Arten Gras- und Moorfrosch ist ein gut geeigneter Landlebensraum vorhanden. Als weitere potenziell vorkommende Art ist der wanderfreudige Teichfrosch zu nennen, der sich an den Gewässern zumindest kurzzeitig aufhalten könnte.

**Tabelle 9: (Potenzielle) Amphibienvorkommen**

	Artname		(pot.) Status	RL SH	RL BRD	BNatSchG
1	<b>Kammolch</b>	<i>(Triturus cristatus)</i>	LL*	V	3	§§
2	<b>Teichmolch</b>	<i>(Triturus vulgaris)</i>	LL*			§
3	<b>Erdkröte</b>	<i>(Bufo bufo)</i>	LP*, LL			§
4	<b>Laubfrosch</b>	<i>(Hyla arborea)</i>	LL*	3	2	§§
5	Moorfrosch	<i>(Rana arvalis)</i>	LL	V	2	§§
6	Grasfrosch	<i>(Rana temporaria)</i>	LL	V	V	§
7	Teichfrosch	<i>(Rana kl. esculenta)</i>	T	D		§

RL SH Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste (Klinge 2003);

RL D Rote Liste der Kriechtiere (Reptilia) und Rote Liste der Lurche (Amphibia) (Beutler et al. 1998)

2 stark gefährdet; 3 gefährdet; V zurückgehend, Art der Vorwarnliste; D Daten mangelhaft

BNat SchG § besonders geschützte Art nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes

LP Laichplatz; LL Landlebensraum; T Trittstein-Biotop

**Fett:** Im Gebiet beobachtete Art, \*: nach Beobachtungen der Eigentümer

Das große, naturnahe Gutsgelände kann als sehr hochwertiger Land- und Überwinterungslebensraum für etliche Arten gelten, wobei für 4 Arten ein aktueller Nachweis vorliegt.

Die Laichplatzeignung der Teiche ist allerdings durch den Fischbesatz stark eingeschränkt und als insgesamt gering zu bewerten. Lediglich die ungenießbare Erdkröte ist an Fischbesatz optimal angepasst und wird durch letzteren indirekt gefördert (weitgehende Ausschaltung der Konkurrenz anderer Arten). Bedingt fischresistent ist ansonsten im Wesentlichen nur der Teichfrosch.

### 8.6.2.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Naturnahe oder naturbetonte Biotoptypen sind durch weitere Veränderungen nicht neu betroffen.

Weitere Bäume sollen nur wenn sie bruchgefährdet sind entfallen. Der Bestand wird erhalten und weiterentwickelt (z.B. durch rechtzeitige Nachpflanzungen im Gutspark).

Als anlagenbedingte Wirkungen ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mit weiteren Verlust von Grünflächen (potenziellen Jagdhabitaten) oder dem Verlust von Gehölzen zu rechnen. Die Wahrscheinlichkeit eines Quartierverlustes ist also nicht gegeben. Sollten ältere Bäume mit Baumhöhlen bei Bruchgefahr gefällt werden, sollten diese vorher auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse untersucht werden (z.B. durch Endoskopierung). Gleiches gilt für die Beseitigung von Gebäuden. Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung für die Fledermausfauna zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten.

Für die Amphibien und Reptilien ergibt sich ebenfalls keine Verschlechterung.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Erhalt von Laubgehölzen und Durchführen sachgemäßer Pflege

Genauere Trassenfindung für die Wanderwegeverbindung zur Vermeidung von Schäden an Bäumen direkt vor Ort

Festsetzung von neu zu pflanzenden Bäumen und Hecken

### 8.6.3 Schutzgut Boden

#### Bestandsbeschreibung

Die heutigen Oberflächenformen im Untersuchungsgebiet wurden entscheidend durch die Tätigkeit des Inlandeises der letzten quartären Vereisung (Weichseleiszeit, vor ca. 20.000 Jahren) sowie durch Erosions- und Ablagerungsvorgänge der Nacheiszeit (Holozän) geprägt. Der Ratzeburger See selbst ist durch die Bildung einer subglazialen Schmelzwasserrinne nach Abschmelzen des in den Ratzeburger Trog vorgedrungenen Zweiggletschers des Lübecker Zungenbeckens entstanden. Durch Schwingungen des Eisrandes sind insbesondere am Westrand des Sees mehrere Moränenstufen entstanden.

Tunneltäler sind durch Erosion von Sanderebenen hinter den Tunneltoeren, wo ein erhöhter Abfluss bestand, entstanden. Solch ein geowissenschaftlich bedeutsames Tal ist auch das Einhaus-Fredeburger-Trockental, das sich am südwestlichen Rand des Planungsgebietes in Nord-Süd-Ausrichtung erstreckt (s. Abb. 1). Das Trockental ist in einer Spätphase der Weichseleiszeit entstanden, als der im Bereich des jetzigen Ratzeburger Sees liegende Zweiggletscher des Lübecker Zungenbeckens bis etwa Buchholz zurückgewichen war und das Tal als Überlauf eines südlich liegenden Schmelzwassersees fungierte.

Das Einhaus-Fredeburger-Trockental ist als Geotop Nr. 55 im Landschaftsrahmenplan ausgewiesen und in der Karte der „Geologisch schutzwerten Objekte in Schleswig-Holstein“ (Geolog. Landesamt SH, 1993) verzeichnet.

Geotope sind nach § 1 (4) BNatSchG als Dokumente der Erdgeschichte zu erhalten und zu schützen. Zum Erleben des Tales in der Landschaft gehören auch die begleitenden Hänge, die ebenfalls zu schützen sind.

Das Gutsgelände liegt auf ca. 40 - 42 m üNN.

Das Gelände entspricht in typischer Ausprägung dem Naturraum „östliches Hügelland“ (Teilandschaft „Ratzeburger Seenplatte“), eine eiszeitlich geprägte Landschaft (Jungmoränenbildung) mit flachen Kuppen, Senken und Wellen.

#### **Bodenverhältnisse**

Vom Baukontor Dümcke wurden im Planungsgebiet 23 Sondierbohrungen (1998) mit folgendem zusammenfassenden Ergebnis durchgeführt:

Unter dem humosen Oberboden ( 0,4 - 0,7 m Stärke) stehen im wesentlichen Geschiebelehm und Geschiebemergel in unterschiedlichen Mächtigkeiten an. Es folgen Fein- und Grobsande, die punktuell bis an die Oberfläche reichen. Durchgehende Deckschichten aus Geschiebelehm bzw. Mergel sind nicht durch Sondierungen flächendeckend festgestellt worden. Die Auswertung der vorh. Aufschlussbohrungen lassen jedoch eine durchgehende Deckschicht erwarten. Die Sande stehen bis zur Endtiefe der Sondierungen an. Die Unterfläche der Sande wird bis zur Sondiertiefe von maximal 10,0 m nicht durchstoßen.

Am südwestlichen Rand der ehemaligen Mergelgrube sind Aufschüttungen von 1,8 m Stärke vorhanden.

### Altablagerungen

Aufgrund eines ehemals vorhandenen Tanklagers bestand grundsätzlich Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Bei Abbruch der Gebäude wurden hier Untersuchungen durchgeführt und Tanks ordnungsgemäß entsorgt. Es gibt hier keine Einschränkungen der Nutzung.

### Bodenempfindlichkeit

Das Filtervermögen und damit auch die Anreicherung von Schadstoffen im Boden steigen mit zunehmender Kleinheit der Bodenbestandteile. Entsprechend weisen die anstehenden Lehm- und Schluffböden eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Die z. T. anstehenden sandigen Böden sind aufgrund ihrer Durchlässigkeit geringer empfindlich gegenüber Schadstoffanreicherungen, jedoch aufgrund ihrer Filterleistung höher empfindlich gegenüber physikalischer Schadstoffanreicherung.

### Sickerungsfähigkeit

Die die Sandschichten abdeckenden Geschiebelehm- und Mergelschichten sind praktisch wasserundurchlässig. Die z. T. bis zur Oberfläche reichenden Fein- bis Grobsande weisen eine hohe Durchlässigkeit auf.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Im Plangebiet werden durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes geringfügige Veränderungen für die Anlage von Wegen und Nebenanlagen ermöglicht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Festsetzungen bezüglich der Überbaubarkeit getroffen worden:

**Tabelle 10: Mögliche Versiegelung**

Gebietsbezeichnung	Geplante GR (m <sup>2</sup> )	Mögliche Überschreitung gem. §19 (4) BauNVO		Mögliche max.	
		(%)	(m <sup>2</sup> )	Vollver. m <sup>2</sup>	Teilv. m <sup>2</sup>
Baufenster 1	500	50	250	750	---
Baufenster 2	350	50	175	525	---
Baufenster 3	1.400	10	140	1.540	---
Baufenster 4	950	10	95	1.045	---
Baufenster 5	1.050	10	105	1.155	---
Baufenster 6	1.300	10	130	1.430	---
Baufenster 7	500	10	50	550	---
Stellplatz 1	550	-	---	550	---
Stellplatz 1	550	-	---	---	550
St/ GA 1 mit mögl. Carports/ Garagen	550	-	-	---	1.800

St/ GA 2 mit vorh. Carports/ Garagen	430			430	---
Nebenanlagen AR 1 + AR 2	230	-	-	230	---
<b>Einzelsummen MI</b>	<b>8.360</b>		<b>450</b>	<b>8.205</b>	<b>2.350</b>
Fußweg in Grünfläche				---	<b>280</b>
Private Verkehrsfläche	Nicht berücksichtigt, da vorhanden			---	
<b>Summe B-Plan</b>				<b>8.205</b>	<b>2.630</b>

Wie aus der obigen Tabelle erkennbar ist, ermöglichen die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes

- ***Vollversiegelungen im Umfang von 8.205 m<sup>2</sup>***
- ***sowie Teilversiegelungen von rund 2.630 m<sup>2</sup>***

Demgegenüber stehen vorhandene bzw. durch den gültigen B-Plan abgedeckte Versiegelungen (vgl. Kap. 3.2):

- **Vollversiegelungen** (von 5.663,55 m<sup>2</sup> zusätzlich durch Überschreitung der GRZ durch Vollversiegelung rund 50 % der Überschreitungsmöglichkeit 1.415,89 [50 % von 2.831,78] ) ergibt insgesamt eine Summe für Vollversiegelung **von 7.079,44 m<sup>2</sup>**
- ***Teilversiegelung von 1.415,89 m<sup>2</sup> [50 % von 2.831,78]***

Im Ergebnis bedeutet dies nach derzeitigem Stand (24.08.09) eine Erhöhung der potentiellen Vollversiegelung um 1.125 m<sup>2</sup> und eine Erhöhung der potentiellen Teilversiegelung um rd. 1.214 m<sup>2</sup>.

Es gehen nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Dabei handelt es sich um als Freiflächen genutzte Bereiche, deren Bodenverhältnisse auch durch frühere Baumaßnahmen oder die jahrzehntelange Nutzung überprägt oder verdichtet wurden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Gebäudebeheizung oder eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist nicht zu erwarten. Deshalb kommt es nicht zu Erhöhungen der Bodenbelastung durch Stoffeinträge. Das Gebiet ist bereits jetzt genutzt bzw. wird in seiner Nutzung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Festsetzung einer GR zur Begrenzung der Überbauung
- Festlegung der Stellplatz- und Garagenflächen
- Ausführung neuer Fußwege als wassergebundene Wege, Pflaster mit Rasenfugen (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan)

### **8.6.4 Schutzgut Wasser**

#### Bestandsbeschreibung

Grundwasser ist bei den Untersuchungen zum Bebauungsplan 2001 in keiner Sondierung angetroffen worden. Bei den in einigen Sondierungen (S21 und S22) angetroffenen Wasserständen handelt es sich um Wasser aus dem Teich der Tongrube, das insbesondere in die durchlässige Aufschüttung zurückstaut.

Es ist jedoch generell mit Stauwasserbildung auf dem Geschiebelehm und -mergel, aber auch auf den stark schluffigen oberen Sanden zu rechnen. Die anstehenden Mergelschichten schützen die grundwasserführenden Schichten relativ gut gegen Schadstoffeintrag. In den Bereichen, in denen der Sand bis Oberkante Gelände ansteht, ist ein freier Zugang von Schadstoffen bis zum Grundwasserträger möglich.

Die Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers stellen sich derzeit wie folgt dar:

Das Gelände des Plangebietes Neuvorwerk ist leicht kupiert und von Osten nach Westen geneigt. Den Geländetiefpunkt bildet die ehemalige Tongrube. Westlich der Tongrube steigt das Gelände leicht bis zur B 207 an und öffnet sich nach Süden ins Fredeburger Trockental. Das Oberflächenwasser fließt im Wesentlichen von den Kuppen zu den Seiten ab und gelangt in den Tiefpunkt (Tongrube). Im Bereich anstehender Sande versickert es verzögert durch den Oberboden in den Untergrund. In der ehemaligen Tongrube ist die deckende Mergelschicht z. T. abgetragen, so dass das Wasser verzögert durch den organisch angereicherten Teichboden in den Untergrund versickert. Bei starken Abflussereignissen kann der Wasserstand in der Grube so hoch ansteigen, dass eine Versickerung über die sandige Böschung eintritt.

Das in den durchlässigen Boden versickernde Wasser fließt unterirdisch in Richtung des Fredeburger Trockentales ab.

Die Teiche im Bereich der Domäne haben einen Überlauf (Dränleitung DN 60 mm) in den südlichen Bereich der Tongrube.

Die ehemalige Tongrube wirkt als Ausgleichs- und Versickerungsbecken. Eine hydraulische Steuerung in der Oberflächenentwässerung findet nur in einem sehr geringen Umfang statt. Das aus den Teichen der Domäne abfließende Wasser wird in einen durch einen Damm abgeteilten Teil der Tongrube geleitet. Durch einen Überlauf entsteht eine Wassertiefe von ca. 1,20 m. In Trockenperioden kann der Teich bis auf die Restflächen schrumpfen.

## **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### Anlagebedingte Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Veränderung der Überbauung / Versiegelung durch Gebäude und Nebenflächen sowie durch Teilversiegelung kaum. Allerdings soll die bisher im B-Plan festgesetzte Versickerung nicht mehr erfolgen. Aufgrund der Höhenverhältnisse des Geländes ist bei der gepflasterten Zufahrtsallee ein Ableiten des Oberflächenwassers über die Schulter möglich, so dass es vor Ort versickern kann. Die übrigen versiegelten Flächen werden oder sind über Sandfänge an den südlichen Teich angeschlossen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Veränderung des Umgangs mit dem Oberflächenwasser (s. o.) wird eine messbare Erhöhung der Belastung des Grund- und Oberflächenwassers durch Stoffeinträge nicht zu befürchten sein.

Eine Zunahme des Kfz-Ziel- und Quellverkehrs ist nicht zu erwarten.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Begrenzung der maximalen Versiegelung durch Ausweisung einer GR und durch enge Ausweisung von Baufeldern
- Ausführung der Stellplätze mit fugenreichem Pflaster, Erhalt der historischen Allee (Pflasterung)
- Einbau von Sandfängen

## **8.6.5 Schutzgüter Klima und Luft**

### Bestandsbeschreibung

Die Luftgüte im Planungsraum ist aufgrund der Lage als sehr gut einzustufen.

## **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die minimale Erhöhung der Versiegelung gehen keine klimatisch wichtigen Bereiche verloren. Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch die geplanten Änderungen wird nicht erwartet, so dass von keiner Zunahme von Schadstoffimmissionen auszugehen ist.

Hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen wird sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung ergeben. Sollte die Frequenz der Güterzüge auf der benachbarten Bahntrasse allerdings tatsächlich zunehmen, wird es hier zu einer gewissen Erhöhung der Abgase und Stäube durch die Dieselloks kommen.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen möglich notwendig.

### **8.6.6 Schutzgut Landschaft**

#### Bestandsbeschreibung

Die Ausgeräumtheit der Landschaft und großflächige Schläge bestimmten schon früher (histor. Karten 1789/1881) das Landschaftsbild westlich der Stadt Ratzeburg. Ursache hierfür waren die Besitzverhältnisse: In Ratzeburg waren über lange Jahrhunderte Grafen bzw. Herzöge und die Kirche die größten Grundbesitzer. Infolgedessen fand die 1850 in Ratzeburg abgeschlossene Verkoppelung und damit auch die Einführung der Individualgemeinschaft, die eine entscheidende Veränderung der Feldflur bewirkte, auf den Flächen von Neuvorwerk nicht statt.

Das eigentliche B-Plangebiet selbst liegt am Rande der großflächigen Ackerschläge und ist durch die vorhandene Eingrünung an den Gutsparkrändern sowohl vom Bahnhofsgelände als auch von der B 207 bzw. der Bahnhofsallee kaum einsehbar.

Erschlossen wird das Gut über eine baumgesäumte Zufahrtsallee von der B 208 aus. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit aus südlicher Richtung bestand ehemals für landwirtschaftlichen Verkehr über einen Feldweg. Dieser wurde im Zuge der Umnutzung des Gutes nicht weiter aufrechterhalten. Die Allee mündete ursprünglich in einen Wirtschaftshof mit hofartig angeordneten Wirtschaftsgebäuden wie Werkstatt, Mehrzweckhalle und Treckerboxen. Zusammen mit dem östlich der Zufahrt gelegenen historischen Getreidespeicher war dieser Teil des Gutes stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Umfeld der Wirtschaftsgebäude lagen große offene Flächen, die zur Lagerung von Bodenmieten, Feldfrüchten, Baumaterialien, Fahrzeugen u. ä. genutzt wurden. Jetzt sind die Wirtschaftsgebäude abgerissen und durch ebenso hofartig angeordnete Reihenhäuser ersetzt worden. Sie sind eingeschossig mit Satteldach ausgeführt worden. Östlich erstreckt sich parallel zur Erschließungsstraße eine Zeile mit Carports.

Ortsbildprägend sind nach wie vor große, alte Laubbäume, die zusammen mit dem Gehölz am Ostrand des Gutes eine grüne Kulisse und Abschirmung zum angrenzenden Bahngelände bilden. Nur südlich der Reihenhäuser stoßen die Privatgärten direkt und ohne die festgesetzte Eingrünung an die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Gutsbereiche westlich der Zufahrt sind durch den vorhandenen Großbaumbestand, die flächigen und naturnahen Gehölzbestände sowie die Teichanlagen und alten Obstgärten eher landschaftlich geprägt und weisen eine überwiegend extensive Nutzung auf.

Zusammen mit den historischen Gebäuden (Pächterwohnhaus, Alte Meierei) ergibt sich eine landschaftsparkähnliche Situation. Die Fläche ist von der angrenzenden und offenen Ackerslandschaft deutlich abgetrennt (Ausnahme Teile der südlichen Grenze). Die Gehölze, die sich im Bereich des Baufeldes 1 zur offenen Landschaft hin entwickelt haben, werden in einer Breite von 3 m als zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt.





**Abbildung 2 Allee**



**Abbildung 3 Historisches Meierei- Gebäude**



**Abbildung 4 Reihenhäuser südliche Reihe ohne Eingrünung**



**Abbildung 5 Garagenzeile mit Fassadenbegrünung**



**Abbildung 6** Hofsituation noch in Bauphase



**Abbildung 7** Altbaum Linde innerhalb des Gehölzbestandes am Rande zur Bahntrasse (Kronenschnitt durchgeführt)

## **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Veränderungen wird nicht in die Topographie des Geländes eingegriffen. Die vorgesehene geringfügige zusätzliche Anlage von Stellplätzen verändert den Charakter der Landschaft und des Ortsbildes nicht. Es wird nicht in besonders wertvolle oder naturnahe Bereiche eingegriffen. Die Vorhaben finden im direkten Anschluss an vorhandene oder geplante bzw. rechtlich mögliche Gebäude statt.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung zum Erhalt landschaftsbildprägender Bäume und Grünflächen
- Festsetzung von zu erhaltenden Grünbeständen
- Festsetzung extensiver Pflege bei der Obstwiese und der Grünfläche zwischen Bau-  
feld 3 und Bau-  
feld 4
- Obstbäume sollten als Hochstämme gepflanzt werden (höhere Bedeutung für den Ar-  
tenschutz)
- Neuanlage von geschnittenen Laubhecken zwischen Wohngärten und Wendeplatz

## **8.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Bestandsbeschreibung

Als Kulturgut ist ein großer Teil des Gutsgeländes eingetragen. Der Bereich umfasst Gebäude und Grünflächen. Die Abgrenzung ist in Plan 1 des Umweltberichtes eingetragen.

Das Gut Neuvorwerk liegt in der ehemaligen Domäne Neuvorwerk im Amtsbezirk St. Georgberg, welche urkundlich zum ersten Mal im Jahre 1272 erwähnt wurde. Historische Karten zeigen die Gutsanlage zu unterschiedlichen Zeiten:

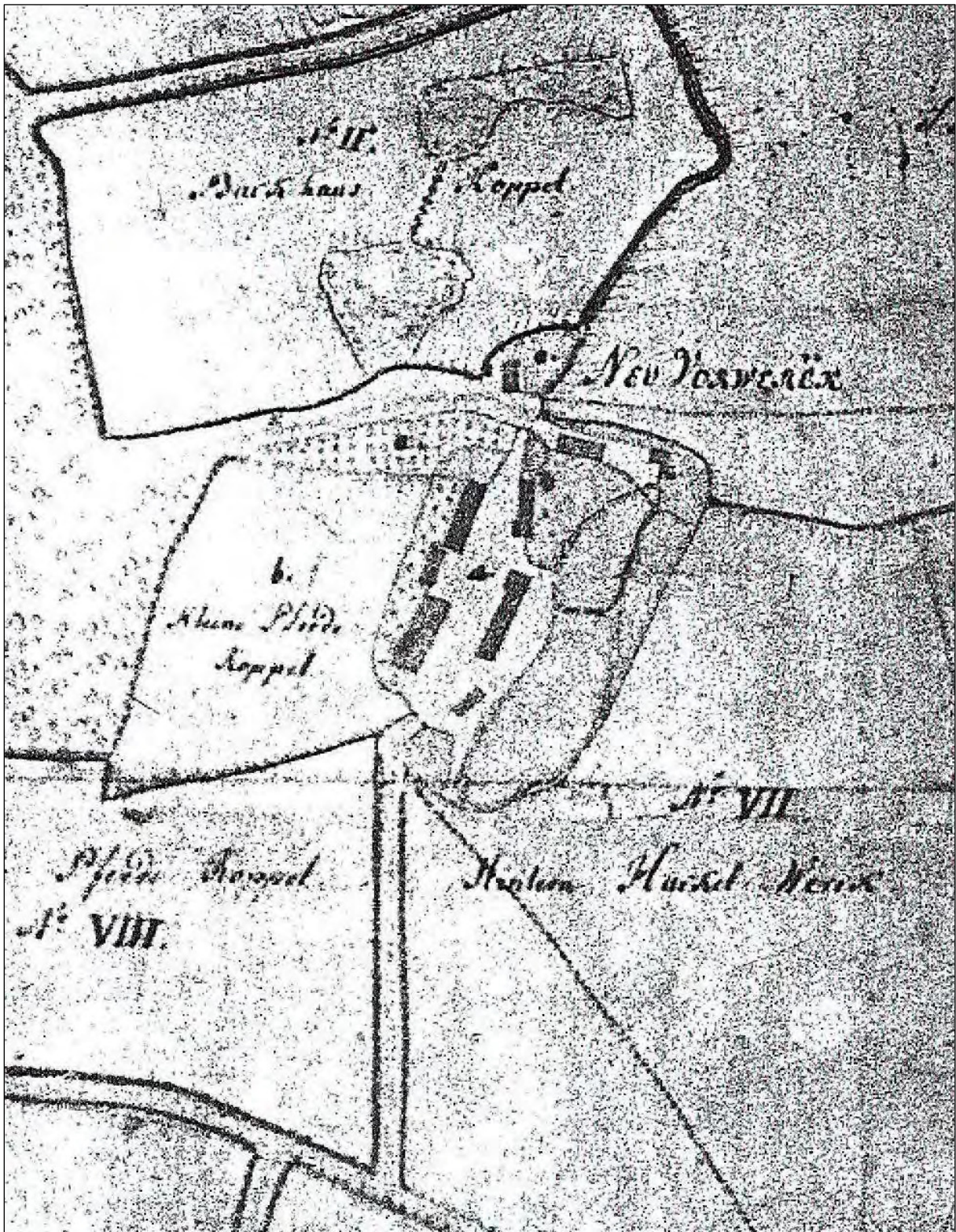


Abbildung 8: Die Gutsanlage 1754; Plan genordet (Carte von denen zu Neuen Vorwerk des Amts Ratzeburg gehörigen Ländereyen  
Original: LAS, Abt. 402 A.5 Ratzeburg Nr. 37<sup>1</sup>)

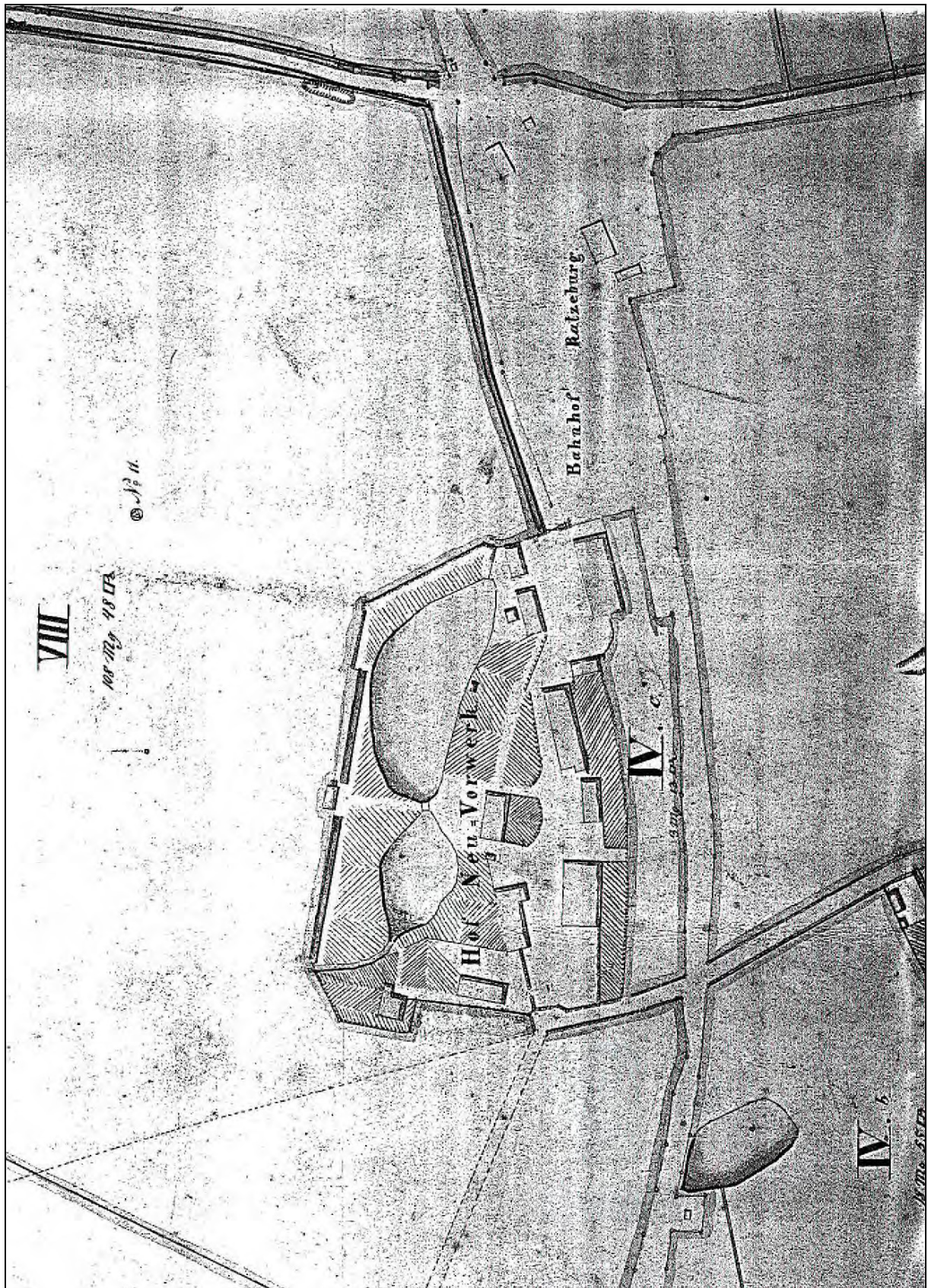


Abbildung 9: Die Gutsanlage 1853, nach dem Bau des Bahnhofs, Plan genodet (Karte der Domäne Neu-Vorwerk, vermessen und verkoppelt von G. von Kameke)

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die 1. Änderung werden die Sach- und Kulturgüter nicht stärker berührt als bisher. Die noch vorhandenen historischen Gebäude sind in die Planung einbezogen bzw. bereits saniert und z. T. umgenutzt worden.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Nicht erforderlich

## **8.6.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Veränderungen in den Wechselwirkungen der Schutzgüter, die durch Bauvorhaben hervorgerufen werden, betreffen im Wesentlichen das Wirkungsgefüge zwischen Wasser, Boden und Vegetation sowie Tierwelt.

Da sich durch die 1. Änderung des B-Planes insgesamt kaum Veränderungen zum jetzigen bzw. zu dem durch den derzeit gültigen B-Plan gesicherten Zustand von Natur und Landschaft ergeben, sind auch Wechselwirkungen nur in unerheblichem Maße von Veränderungen betroffen.

## **8.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsflächen im Plangebiet stehen rechnerisch nicht in ausreichender Größe zur Verfügung (vgl. Bilanzierung).

Es handelt sich bei den durch Eingriffe betroffenen Flächen um Bereiche mit mäßiger und ohne eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die Flächen sind jedoch alle durch vorhandene Nutzungen vorbelastet. Der Ausgleich in das Schutzgut Boden wurde in Kap. 6.3 bzw. in Anhang 1 ermittelt.

Gemeinsam mit dem Restbedarf aus dem alten B-Plan ist für die zu erwartende Steigerung der Vollversiegelung um 546 m<sup>2</sup> /Teilversiegelung von 1.214 m<sup>2</sup> wird rechnerisch eine Kompensation in einer Größe von 1.677 m<sup>2</sup> erforderlich. Auf die Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme wird verzichtet.

Es wurde geprüft, ob weitere Aufwertungsmaßnahmen für eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches möglich und sinnvoll sind. Aufgrund der hochwertigen Ausstattung des Gebietes mit naturnahen Strukturen, ist dies nicht sinnvoll. Die Veränderungen im Vergleich zum jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingriffe sind gering und die Festsetzungen hinsichtlich der Grünbelange werden zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes führen. Die Baumaßnahmen sind zudem fast abgeschlossen, so dass weitere baubedingte Eingriffe und Beunruhigungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

## **8.8 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **8.8.1 Rechtliche Grundlagen**

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt nach dem novellierten Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009, gültig ab dem 1.3.2010.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und\_Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten werden in § 10 (2) Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG-alt bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bzw. Nr. 13 BNatSchG-neu definiert. Als **besonders geschützt** gelten:

- a) Arten des Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Arten in Anlage 1, Spalte 2 der Rechtsverordnung nach §52 (2) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung) und
- c) alle europäischen Vogelarten.

Bei den **streng geschützten** Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) Anlage 1, Spalte 3 der Rechtsverordnung nach § 52 (2) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung).

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben eine Privilegierung vorgesehen. Dort heißt es:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des §18 Abs.2 Satz1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene **unvermeidbare Beeinträchtigungen** wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anm.: CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. ... Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Somit werden die artenschutzrechtlichen Verbote auf die europäisch geschützten Arten beschränkt (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Außerdem werden die europäischen Vogelarten diesen gleichgestellt. Geht aufgrund eines Eingriffs die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte verloren oder kann sie nicht im räumlichen Zusammenhang gewährleistet werden, ist die Unvermeidbarkeit der Beeinträchtigungen nachzuweisen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Geeignete vorgezogene Maßnahmen, die Beeinträchtigungen verhindern können, sind - wenn möglich - zu benennen. Andernfalls entsteht eine Genehmigungspflicht. Zuständige Behörde ist das Landesamt für Natur und Umwelt.

Im Zusammenhang mit der Unvermeidbarkeit von Beeinträchtigungen ist zu prüfen, ob es zur Tötung von **europäisch streng geschützten** Arten kommt. Diese Prüfung ist individuenbezogen durchzuführen.

**Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG** können Ausnahmen zugelassen werden. Dort heißt es:

„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden ... können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen ...

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,



3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, ...oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art.“

Weiter heißt es:

„Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält...“

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in Anlehnung an die Grundlage der „Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzes in der Planfeststellung“ des LBV-SH in der Fassung vom 23.6.2008 durchgeführt.

### 8.8.2 Relevante Tierarten und –gruppen

Eine relativ große Zahl unserer heimischen Fauna ist besonders und/oder streng geschützt.

Die lediglich nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten können unter Heranziehen der Privilegierung von zugelassenen Eingriffen im § 44 Abs. 5 BNatSchG von der artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung ausgenommen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung muss die europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind dies:

- - Fledermäuse
- - Amphibien und
- - Brutvögel

Diese Tiergruppen wurden durch eine faunistische Potenzialanalyse erfasst. Eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Biotopstrukturen erfolgte im Frühjahr und Sommer 2009.

Weitere streng geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten. Auch streng geschützte Pflanzenarten sind auszuschließen.

In einer Konflikthanalyse ist zu prüfen, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 42(1) BNatSchG unter Berücksichtigung der Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 der VSchRL eintreten. Die (potenziellen) Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten sind in der tabelle unten aufgeführt. Zu den prüfrelevanten Arten zählen für das vorliegende Vorhaben damit ausschließlich Fledermäuse und die Vögelgilde der Wälder und Gehölze.

**Tabelle 1: Potenzielle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten**

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
Streng geschützte Arten		
Pflanzen	keine Vorkommen	nein
Vögel	Mäusebussard: pot. Nahrungsgast Sperber: pot. Nahrungsgast Waldkauz: pot. Nahrungsgast Waldohreule: pot. Nahrungsgast Schleiereule Grünspecht	nein
Amphibien	Kammolch Laubfrosch	nein

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
Reptilien	keine Vorkommen	nein
Fledermäuse (Anhang IV FFH-RL)	Zwergfledermaus Mückenfledermaus Rauhautfledermaus Breitflügelfledermaus Fransenfledermaus Große Bartfledermaus Kleine Bartfledermaus Teichfledermaus Wasserfledermaus Braunes Langohr Bechsteinfledermaus Großer Abendsegler Kleiner Abendsegler	nein
Sonstige Säugetiere	keine Vorkommen	nein
Sonstige Tiergruppen (Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere, Krebse, Spinnen)	keine Vorkommen	nein
<b>Besonders geschützte Vogelarten</b>		
Gefährdete Vogelarten/Arten des Anh. I der EU-VRL	Trauerschnäpper Kuckuck	nein
Vogelgilde Vögel der Wälder und Gehölze	<b>Mäusebussard, Sperber, Waldkauz, Waldohreule</b> , Ringeltaube, Buntspecht, Grünspecht, Kleiber, Rotkehlchen, Tannen-, Schwanzmeise, Sumpf-, Blau- und Kohlmeise, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Amsel, Singdrossel, Wintergoldhähnchen, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Rabenkrähe, Kernbeißer, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Gimpel, Eichelhäher, Rabenkrähe, Star, Feldsperling	ja
Vogelgilde Vögel der Gewässer	Graureiher, Graugans, Blässhuhn, Stockente, Teichrohrsänger	nein
Vogelgilde Gebäudebrüter (einschl. Nischenbrüter)	Schleiereule, Bachstelze, Hausrotschwanz und Grauschnäpper, <b>Mehlschwalbe</b> , Haussperling, Girlitz	nein

#### **Fett: (Potenzielle) Nahrungsgäste**

#### **8.8.2.1 Konfliktanalyse Vögel der Wälder und Gehölze**

Werden durch das geplante Vorhaben Biotope zerstört, die für die dort lebenden streng geschützten Tierarten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Da im Gebiet keine Bäume verloren gehen, mit Ausnahme einiger Nadelgehölze für die Anlage des Fußweges, ist weder mit einer Verletzung des Zugriffsverbotes, noch mit einem Verlust von Brutrevieren zu rechnen.

### **8.8.2.2 Konfliktanalyse Fledermäuse**

Es gehen keine potenziellen Quartiere von Fledermäusen verloren. Eine Tötung von Individuen ist ebenso auszuschließen wie eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Es tritt kein Verbotstatbestand ein.

### **8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. der Nichtaufstellung des Bauleitplanes wird das Gut in seiner jetzigen Ausdehnung und seinem rechtlich möglichen Gebäudebestand erhalten bleiben bzw. ergänzt. Die Nutzung der Gebäude und der Freiflächen würde weitergeführt, so dass es für Brutvögel wie bisher zu gewissen Störungen kommt und die Vegetation einer Trittbelastung ausgesetzt ist. Durch die weitgehend extensive Pflege (Ausnahme Reihenhausgrundstücke) wird das Gelände insgesamt ein sehr strukturreiches und artenreiches Gelände bleiben.

### **8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sollten hinsichtlich des Erhalts des Großbaumbestandes und der dauerhaften Sicherung der Zufahrts-Allee erfolgen (fünf Jahre nach Rechtskraft und 10 Jahre nach Rechtskraft).

### **8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zur Vermeidung, Verminderung sind Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt und werden ausgeglichen:

#### **Schutzgut Menschen**

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Für Pflanzen und Tiere ergeben sich keine Verschlechterungen. Naturnahe oder naturbetonte Biotope sind nicht betroffen.

#### **Schutzgut Boden**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer leichten Erhöhung der überbaubaren Flächen. Der Eingriff ist als mäßig zu beurteilen.

#### **Schutzgut Wasser**

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft kommt es bau- und betriebsbedingt nicht zu negativen Auswirkungen. Die anlagebedingten klimatischen Auswirkungen bleiben ohne spürbaren Einfluss auf das Klima. Nur mikroklimatisch verändern sich einige Standorte. Der Eingriff ist nicht erheblich.

### **Schutzgut Landschaft**

Bau-, anlage- und betriebsbedingt führt das Vorhaben zu keinen negativen Auswirkungen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es ist nicht mit weiteren negativen Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

### **Ausgleichsmaßnahmen für die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe**

Der Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereiches statt.

Sollten in Zukunft ältere Bäume mit Baumhöhlen bei Bruchgefahr gefällt werden, sind diese vorher auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen (z.B. durch Endoskopierung). Gleiches gilt für die Beseitigung von Gebäuden. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten.

## **9. Beschluss über die Begründung**

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

Ratzeburg, den .....

.....  
Rainer Voß  
(Bürgermeister)

Im Auftrag der Stadt Ratzeburg:

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

#### **In Zusammenarbeit mit**

TGP Trüper Gondesen Partner, Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck, Fon: 0451 / 79 88 2-0  
Fax: 0451 / 79 88 2-22 e-Mail: info@tgp-la.de

Stand: 13.09.2010

## Anlage 1 (zum Umweltbericht)

### Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 604).

#### Ausgleichsermittlung Schutzgut Boden

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht folgende überbaubare Flächen:

- **Vollversiegelungen im Umfang von 8.205 m<sup>2</sup>**

- **sowie Teilversiegelungen von rund 2.630 m<sup>2</sup>**

Demgegenüber stehen vorhandene bzw. durch den vorhandenen B-Plan abgedeckte Versiegelungen:

- **Vollversiegelungen von 7.079 m<sup>2</sup>**

- **Teilversiegelung von 1.416 m<sup>2</sup>**

Für die zu erwartende Steigerung der Vollversiegelung um 1.125 m<sup>2</sup> wird eine Kompensation erforderlich. Dies entspricht einer Ausgleichsfläche von 562,5 m<sup>2</sup> (1.125 x Faktor 0,5). Für die zunehmende Teilversiegelung sind Ausgleichsflächen von 364 m<sup>2</sup> (1.214 x Faktor 0,3) nachzuweisen. Es wird insgesamt eine Kompensationsfläche von 926,5 m<sup>2</sup> für als Neubedarf erforderlich.

	B-Plan – Alt (vgl. Tabelle 1 des Umweltberichtes) *	B-Plan-Neu (vgl. Tabelle 10 des Umweltberichtes) **	Zusätzlich mögliche Versiegelung lt. B-Plan-Neu	Kompensation	
				Faktor	Fläche
<b>Vollversiegelung gem. GRZ:</b>	5.663,55 m <sup>2</sup>				
<b>Vollversiegelung einschließlich Überschreitung der GRZ</b>	7.079,44 m <sup>2</sup>	8.205 m <sup>2</sup>	1.1.125 m <sup>2</sup>	0,5	562,5 m <sup>2</sup>
<b>Teilversiegelung:</b>	1.415,89 m <sup>2</sup>	2.630 m <sup>2</sup>	1.214,1 m <sup>2</sup>	0,3	364,23 m <sup>2</sup>
					<b>926,7 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkungen:

\* Annahme der Teilversiegelung im alten B-Plan mit 50 % der nach BauGB zulässigen Überschreitung von 50 % der GRZ, Rest wird als Vollversiegelung gerechnet

\*\* Annahme der Teilversiegelung nur für einen Teil der Stellplätze (und den Fußweg innerhalb der Grünfläche parallel zur Bahn)

Außerdem besteht noch ein Restbedarf aus dem gültigen alten B-Plan von 750 m<sup>2</sup> Obstwiese.

Dies ergibt **insgesamt einen Ausgleichsbedarf in einer Größe von 1.677m<sup>2</sup>.**

Die folgende Abbildung zeigt eine Gegenüberstellung von altem und neuem B-Plan im Bereich der Obstwiese. Die Größenverhältnisse der Planausschnitte sind identisch.



Abbildung 10 Ausschnitt alter B-Plan: Die mit T-Linie umgrenzte Fläche ist 1.750 m<sup>2</sup> groß



Abbildung 11 Ausschnitt B-Plan-Neu: Die mit T-Linie umgrenzte Fläche ist 1.720 m<sup>2</sup> groß, die Stellplatzfläche 1 wurde verkleinert, die Stellplatzfläche 2 vergrößert

Auf die Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme wird verzichtet.

**Begründung:**

Es wurde geprüft, ob weitere Aufwertungsmaßnahmen für eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches möglich und sinnvoll sind. Aufgrund der hochwertigen Aus-

stattung des Gebietes mit naturnahen Strukturen, ist dies nicht sinnvoll. Die Veränderungen im Vergleich zum jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingriffe sind gering und die Festsetzungen hinsichtlich der Grünbelange werden zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes führen. Die Baumaßnahmen sind zudem fast abgeschlossen, so dass weitere baubedingte Eingriffe und Beunruhigungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

### **Ausgleichsermittlung Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Für das Schutzgut sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Es gehen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren.**

***Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.***

Bezüglich der **Brutvögel, Fledermäuse und anderer Artengruppen werden speziellen Maßnahmen nur erforderlich**, sollten in Zukunft bruchgefährdete Gehölze mit nachgewiesenen Quartieren gefällt werden oder Veränderungen an Gebäuden vorgenommen werden. Auf das geltende Artenschutzrecht nach BNatSchG wird verwiesen.

### **Begründung:**

Der Ausgleichsbedarf für Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist über den Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden hinaus zu erbringen. Auch dies erfolgt über die Aufwertung eingriffsnaher Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Ausgleichsermittlung Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaft**

Hier werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

**Begründung:** s. Kapitel 8.6.1, 8.6.4 und 8.6.5