

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 3

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



- | | |
|---|---------------------------|
| ■ Aufstellungsbeschluss | 25.06.2010 |
| ■ Bekanntmachung | |
| ■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 12.01.2012 |
| ■ Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden
gem. § 4 (1) BauGB | 09.11.2011 bis 09.12.2011 |
| ■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss | 29.04.2013 |
| ■ Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und
Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB | 16.09.2013 bis 20.10.2013 |
| □ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen | |
| □ erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behördenbe-
teiligung nach § 4a (3) BauGB | |
| □ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen | |
| □ Satzungsbeschluss | |

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen und Allgemeines	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Lage des Plangebietes im Raum / Geltungsbereich / Größe	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2 Städtebauliche Ausgangssituation	14
2.1 Grünordnung	15
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	15
2.3 Ver- und Entsorgung	15
3 Begründung des Standortes	17
4 Planungserfordernis und Ziel	19
5 Begründung zu den Planinhalten	20
5.1 Bebauung	20
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	23
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
5.1.4 Baugestaltung.....	24
5.2 Naturschutz, Waldabstand und Gewässerschutz, Ausgleich	25
6 Denkmalschutz.....	28
7 Verkehr, Stellplätze	28
8 Ver- und Entsorgung	29
9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	29
10 Umweltbericht	30
10.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 30	
10.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	30
10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33

10.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	33
10.3.2 Natura 2000-Gebiete	42
10.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
10.3.4 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	48
10.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	49
10.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	49
10.4.2 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen.....	51
10.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	54
10.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	54
10.6 Zusätzliche Angaben	55
10.6.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen	55
10.6.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen.....	56
10.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	56
10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
11 Bodenordnung	59
12 Städtebauliche Vergleichswerte	59
13 Beschluss	59

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas LLUR 17.09.2012	8
Abb. 2: gesetzlich geschützte Biotope	11
Abb. 3: Wald, Umwandlung 20-m-Linie	13
Abb. 4: Festlegung Bebauungsgrenze.....	16
Abb. 5: Nutzungs- und Betreiberkonzept.....	22

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Fledermausarten im Geltungsbereich	34
Tab. 2: Biotopbewertung für die vorkommenden Biotoptypen	37
Tab. 3: Eignungsbewertung des Bodens im Geltungsbereich	38
Tab. 4: Überplante Biotopstrukturen in den festgesetzten Baugebieten	44
Tab. 5: Zulässige Überbauung in den festgesetzten Baugebieten	45
Tab. 6: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden	51
Tab. 7: Kompensationsbedarf für Biotope mit besonderer Bedeutung und für Wald	51

Anlagen

- 1 Bestand und Bewertung Biotoptypen; Büro PROKOM, Lübeck, 02.11.2011
- 2 Fläche Waldersatz
- 3 Lage der Ausgleichsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich
- 4 Bebauungskonzept / Ansicht von Westen
- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 22.10.2012, überarbeitet Mai 2014
- 6 Baugrundvoruntersuchung; Baukontor Dümcke, Lübeck, 23.07.2012, ergänzt mit Schreiben vom 09.05.2014

HINWEIS

Die inhaltlich geänderten und ergänzten Teile sind gegenüber der Begründung aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB grau markiert.