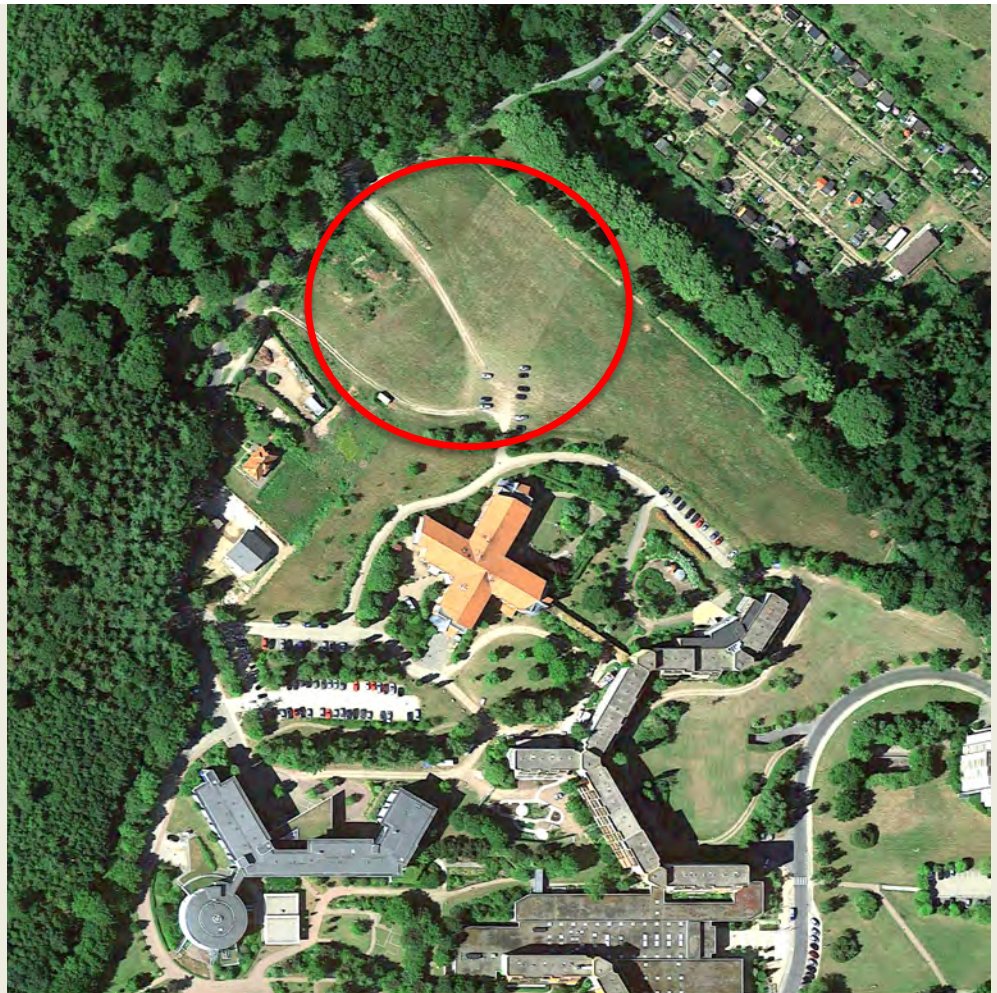


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 18 3. Änderung der Stadt Ratzeburg

für den Bereich:  
„nordwestlich der „Schmilauer Straße“ (L 202),  
nördlich der Stadtgrenze  
südöstlich der Straße „Röpersberg“,  
südwestlich Ehrenmal und Kleingartengelände



Entwurf

23.04.2018 (Planungs-, Bau- und Umweltausschuss)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Vorhaben.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
<b>5 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.4 Nebenanlagen .....	8
5.5 Gestaltung.....	8
<b>6 Verkehr.....</b>	<b>9</b>
<b>7 Artenschutz und Grünordnung .....</b>	<b>11</b>
<b>8 Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>13</b>
<b>9 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>10 Hinweis zum Denkmalschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>11 Kampfmittel / Altlasten .....</b>	<b>16</b>
<b>12 Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>13 Nachrichtliche Übernahme des Waldabstands.....</b>	<b>16</b>
<b>14 Flächenangaben.....</b>	<b>16</b>
<b>15 Kosten.....</b>	<b>17</b>
 <b>Anlagen:</b>	
- Pflanzliste	
- Bestandskarte, ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, Selent (2018)	
- Fachbeitrag zum Artenschutz, ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, Selent (2018)	
- Umweltfachbeitrag, ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, Selent (2018)	

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2017 beschlossen, die 3. Änderung des am 23.01.2001 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 18 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 gilt derzeit der Ursprungsplan der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 ist der § 13 b in das Baugesetzbuch aufgenommen worden.

Ziel ist es, die derzeit sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Deutschland in bestimmten Fällen durch die Inanspruchnahme von Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, in einem beschleunigten Planverfahren nach §13 a BauGB decken zu können<sup>1</sup>.

Dieser Paragraph ist bis zum 31.12.2019 befristet; bis dahin müssen die Kommunen die Aufstellungsverfahren eingeleitet haben. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Im § 13 b BauGB sind zwei Voraussetzungen für die Anwendung genannt:

- Die max. zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO darf max. 10.000 m<sup>2</sup> betragen.
- Die Flächen schließen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Im vorliegenden Fall sind bei einer maximalen Grundfläche von rund 4.000 m<sup>2</sup> die Voraussetzungen für die Durchführung erfüllt, die 3. Änderung wird deshalb als Bebauungsplan der Außenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b aufgestellt. Für den Plangeltungsbereich besteht ein Planrecht, allerdings ist ein Teil des direkten Umfelds im Norden und Westen und das Plangebiet selbst vollständig unbebaut. Somit wird die Fläche in Abstimmung mit dem Landkreis zwar als Außenbereich eingestuft, schließt allerdings durch den Bestand im Osten und Süden an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Aus diesem Grund führt die Stadt die Änderung der hier betroffenen Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durch.

---

<sup>1</sup> § 13 b BauGB: Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Neufassung zu den Fällen nach § 13b BauGB (weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für Wohnnutzungen) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, des Vorhabens sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung Baum | Schwormstedte | Stellmacher PartGmbH Hamburg
- Artenschutz und Umweltfachbeitrag: ALSE GmbH, Selent
- Beratung zur Oberflächenentwässerung und Tiefbauplanung: B – H – G Ingenieure GmbH & Co KG, Bad Schwartau

### 1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 1,56 ha.

Das Planänderungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes Ratzeburg. Nördlich grenzt die Fläche eines denkmalgeschützten Ehrenmals an. Östlich grenzt eine Grünlandfläche an. Südöstlich und südlich befindet sich der Seniorenwohnsitz Ratzeburg mit ergänzendem Reha-Klinikum, einem Therapiezentrum sowie weiteren ergänzenden Nutzungen, unter anderem einer Kindertagesstätte. Südwestlich sind zwei Wohngebäude vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes liegt das DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg, das von der Schmilauer Straße über die Henri-Dunant-Straße erschlossen wird.

Im Westen wird das Plangebiet von einer öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt, auf der ein Radweg verläuft. Parallel dazu liegt die Straße Röpersberg. Westlich des Röpersberg grenzen Waldflächen an.

Der Plangeltungsbereich wird heute in großen Teilen als wilde Stellplatzfläche genutzt. Im südlichen Teilbereich sind vereinzelte Büsche vorhanden, die vor der Böschung eines Geländesprungs stehen, der im südlichen Teilbereich in den Geltungsbereich von Süden hineinragt. Im Südwesten des Plangebietes liegt eine Art Bauhof, der von einem efeubewachsenen Zaun gesäumt wird. Neben einem Geräteschuppen sind Lagerflächen verschiedener Materialien vorhanden.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein öffentlich zugänglicher Weg entlang des Ehrenmals, der von Bäumen gesäumt wird, die außerhalb des Geltungsbereiches stehen. Nördlich an das Ehrenmal grenzt eine Kleingartenkolonie an. In dessen Anschluss grenzt hinter einem Grünlandbereich ein Wohngebiet an, das vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bebaut ist.

Die nähere Umgebung wird insbesondere von den städtebaulich sehr auffälligen Strukturen der Seniorenwohneinrichtung und den diese ergänzenden gesundheitlichen und medizinischen Einrichtungen geprägt. Die vorhandenen Gebäude in Form von großen, überwiegend zusammenhängenden Baustrukturen weisen Gebäudehöhen von drei bis acht Vollgeschossen auf, die in eine parkartig gestaltete Umgebung eingebettet sind. Südöstlich auf einem an den Seniorenwohnsitz und die Klinik angrenzenden Grundstück prägt ein Wohngebäude mit 15 Geschossen das Landschaftsbild.

Westlich der das Gebiet erschließenden Straße Röpersberg grenzt ein dichter Waldbestand an, der direkt an den im südlichen Stadtgebiet liegenden Küchensee heranreicht.

## 2 Anlass und Ziele

Die Stadt Ratzeburg strebt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern an. Die entstehenden Wohnungen sollen vorwiegend als Mietwohnungen errichtet werden. Neben den üblichen Wohnungssuchenden sind lagebedingt als Zielgruppe auch Menschen, für die die Nähe der Einrichtung des südöstlich gelegenen Seniorenwohnsitzes und dessen ergänzenden Angeboten von Interesse ist, zu nennen.

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 18, Neufassung nicht genehmigungsfähig, da das geplante Vorhaben vor allem hinsichtlich der Bauweise (überbaubare Flächen, Gebäudetypologie) und der Erschließung teilweise von den Festsetzungen des Ursprungsplanes abweicht.

Ziel ist es, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung eines Wohnquartieres mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen:

- Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR)
- Berücksichtigung der besonderen Denkmalschutzbelange
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt
- Eingriffsminimierung
- Angemessene Eingrünung
- Schaffung einer öffentlichen Spielplatzfläche
- Regelung der Oberflächenentwässerung

## 3 Vorhaben

Das städtebauliche Funktionskonzept orientiert sich in Teilen an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.





Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 18

Rahmengebend sind hier vor allem Abstandsflächen und Begrenzung der Firsthöhen durch das angrenzende denkmalgeschützte Ehrenmal im Nordosten, sowie der aus dem Ursprungsplan hervorgehende reduzierte Waldabstand von 25 m.

Die Anbindung des Wohngebietes soll entsprechend dem Ursprungsplan nordwestlich im Plangebiet durch Anschluss an die Straße Röpersberg erfolgen.

Das Funktionskonzept sieht die Errichtung von 11 Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen und möglichen Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (Staffelgeschossen) vor.

Mit dem Vorhaben wird in den 11 Gebäuden die Errichtung von circa 84 Wohneinheiten angestrebt. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den Grundstücken in Stellplatzanlagen und in senkrecht vom Straßenraum anfahrbaren Stellplätzen nachgewiesen werden.

Zur Versorgung des Gebietes mit Spielflächen wird im Osten des Plangebietes eine öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche vorgesehen.



Abbildung 2 Funktionskonzept, Architektur +Stadtplanung, 11/2017

## 4 Übergeordnete Planungen

### Regional- und Landesplanung

Ratzeburg ist gemäß des Regionalplans für den Planungsraum I vom 16. Juli 1998 ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuordnung nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ hat Ratzeburg gemäß dem Landesentwicklungsprogramm die Aufgabe, über den örtlichen Bedarf hinaus einer überörtlichen Wohnungsnachfrage durch Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Mit dem Ziel, im Umfeld eines vorhandenen Seniorenwohnsitzes mit zahlreichen ergänzenden Einrichtungen ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern zu errichten, berücksichtigt die Stadt die Anforderungen an die demographischen Veränderungen, in dem die Schaffung von Wohnraum, auch für ältere Menschen, begünstigt wird.

Die mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung angestrebte städtebauliche Ausweisung von Wohngebieten fügt sich in die regionalplanerischen Vorgaben ein.

### Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg geändert. Dem Ursprungsplan liegt die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde, die für den im Rahmen der 3. Änderung überplanten Bereich Wohnbauflächen darstellt.

Da die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2)



BauGB entsprochen.

## 5 Städtebauliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt setzt für den Plangeltungsbereich ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Die Festsetzung entspricht damit dem Ursprungsplan.

Entsprechend der planerischen Absicht der Stärkung des Wohnstandortes und der Nahversorgung werden jedoch entgegen der Festsetzung des Ursprungsplanes die in reinen Wohngebieten gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Läden, und Anlagen für die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, zugelassen. Die Stadt zielt mit der Zulässigkeit auf eine mögliche Verbesserung der Nahversorgung ab, die den Wohnstandort zusätzlich stärken und auch zur Verringerung von Versorgungsverkehren beitragen kann.

Weiter ausgeschlossen bleiben nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da diese nicht der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen und deshalb auch zukünftig nicht entstehen sollen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Ursprungsplan überwiegend beibehalten.

Für den Plangeltungsbereich wird eine **Geschossigkeit** mit überwiegend drei Vollgeschossen festgesetzt. Für den Teilbereich südlich der das Plangebiet erschließenden Planstraße und das nordwestlichste Gebäude sind maximal drei Vollgeschosse bei 12 m Gebäudehöhe zulässig. Damit wird die Stadt den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht (§ 1 (5) BauGB), in dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht wird. Für die beiden Gebäude nordöstlich der Erschließungsstraße wird eine maximale Zweigeschossigkeit mit 9,0 m Gebäudehöhe festgesetzt.

Bedingt durch die besondere Lage am denkmalgeschützten Ehrenmal wird so eine sich in die bauliche Umgebung einfügende Bebauung ermöglicht, die durch die Lage der überbaubaren Flächen (siehe 5.3) und die zum Ehrenmal reduzierte Gebäudehöhe einen angemessenen respektvollen Abstand einhält und den Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gerecht wird.

Zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe werden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte festgesetzt, durch die eine exakte Bestimmung des Höhenbezugs möglich ist. Diese sind an der derzeitigen Geländehöhe orientiert und berücksichtigen den noch erfolgenden Ausbau der Planstraßen.

Die **Grundflächenzahl** wird in den WR2a, WR2b und WR3 mit 0,3 und im WR4 mit 0,35 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze für reine Wohngebiete eingehalten. Die moderate Erhöhung im WR4 ist städtebaulich durch die im Vergleich zu den anderen Teilgebieten kleinere Wohngebietsfläche zu begründen.



### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird zentral zwischen den beiden Planstraßen eine **abweichende Bauweise** zur Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Länge von 35 m festgesetzt. In den sonstigen Teilbereichen wird eine abweichende Gebäudelänge von maximal 20 m Länge festgesetzt. So ist die Errichtung von kleinteiligen Mehrfamilienhäusern möglich. Damit werden gebietsverträgliche Baukörper zugelassen, die durch eine Längenbegrenzung zwischen den großen, zusammenhängenden Gebäudekomplexen im Südosten und der freien Landschaft vermitteln. Durch die Begrenzung der Baukörperlänge im Westen wird sichergestellt, dass keine zu langen Gebäude entstehen, die den Blick auf die an den Röpersberg angrenzende Waldlandschaft vollständig verstellen. Im Hinblick auf die Ausrichtung der Baukörper zur optimalen Besonnung ist, basierend auf dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept, jedoch ohnehin von einer Punkthaustypologie auszugehen, deren Wohnungen nach Südwesten orientiert sind, so dass die maximale Gebäudelänge durch die Breite der überbaubaren Fläche begrenzt wird.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgelegt, die in Teilen dem Ursprungsplan entsprechen. Durch das nördlich gelegene Ehrenmal ist aus Denkmalschutzgründen (siehe auch Kapitel 10) ein adäquater Abstand von mindestens 25 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze einzuhalten.

Der Waldbestand westlich der Straße Röpersberg erfordert einen entsprechenden Sicherheitsabstand zur heranrückenden Bebauung, der mit 25 m Abstand aus dem Ursprungsplan übernommen wird.

Durch die vorgenannten Restriktionen sind die Nord- und Westbegrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen bereits vorgegeben. Um dennoch eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf eine Realisierung von Bauvorhaben zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen so groß wie möglich mit dem Regelabstand von 3 m beziehungsweise 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einem 8 m großen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Durch letzteren wird eine grüne Gartenzone in optimaler Südwestlage ermöglicht, die einer Durchgrünung des Gebietes zu Gute kommt. Durch das Abrücken der überbaubaren Fläche von den Verkehrsflächen um zum Teil 4 m wird der Straßenraum optisch erweitert.

### 5.4 Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass sämtliche Nebenanlagen nicht zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig sind. Dies ist damit zu begründen, dass der Straßenraum durch direktes Heranrücken von Nebenanlagen von diesen geprägt wird, was seitens der Stadt nicht erwünscht ist. Die städtebauliche Prägung soll durch die Hauptanlagen erfolgen, die Nebenanlagen haben sich diesen unterzuordnen. Aus diesem Grund wird auch festgesetzt, dass lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche Gemeinschaftsgarports zulässig sind.

### 5.5 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich lediglich auf die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung von Nebenanlagen und die Gestaltung der Grundstücksoberfläche durch Aufschüttungen.

Die Dacheindeckung wird dahingehend geregelt, dass bei geneigten Dächern ab 20

Grad nur schwarze, anthrazit-/graufarbene, braune, rote und rotbraune Farbtöne zulässig sind. Um eine ortsbilduntypische Dacheindeckung und Blend- und Reflexwirkungen zu verhindern, sind glänzend engobierte und glasierte Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Um eine ortbildverträgliche Fassadengestaltung zu begünstigen, werden für die Gestaltung von Außenfassaden Blockbohlen und hellgrelle Farbtöne in Weiß, Gelb, Orange, Grün, Blau und Rot ausgeschlossen. Diese fügen sich nicht in das Ortsbild ein.

Ebenfalls werden örtliche Bauvorschriften zu Nebenanlagen festgesetzt. Diese sind nur mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad und mit Gründächern zulässig. Mit dieser Festsetzung zielt die Stadt darauf ab, den Straßenseitenraum nicht zu stark von Nebenanlagen dominieren zu lassen. Diese sollen sich den Hauptanlagen unterordnen.

Zur angemessenen Versorgung mit Stellplätzen wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Um Einfriedungen zum öffentlichen Raum einheitlich zu regeln und eine Durchgrünung des Gebietes zu begünstigen sind Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Um ein angemessenes Raumbild zu begünstigen, sind Hecken mindestens einmal im Jahr auf 1 m Höhe einzukürzen.

Weiter werden noch Aufschüttungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Diese sind mit maximal 0,8 m Höhe zulässig, um ein ansonsten mögliches stärkeres Aufhöhen der Geländeoberfläche zu verhindern, was sich negativ auf die angrenzenden Grundstücke und das Stadtbild auswirken könnte.

## 6 Verkehr

### Übergeordnete Erschließung

Der Geltungsbereich liegt östlich der Straße Röpertsberg und wird über diese erschlossen. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die Albert-Schweitzer-Straße und die Henri-Dunant-Straße, die an die östlich gelegene Schmilauer Straße (L202) anbinden.

Die L202 führt in Richtung Stadtzentrum Ratzeburg und bindet das Plangebiet nach Südwesten in Richtung Mölln an. Nördlich verläuft die B 208 in Richtung Schwerin/ Bad Oldesloe, über die auch ein Anschluss an die B 207 westlich des Stadtzentrums möglich ist. Über die Bundesstraßen B 207 und B 208 erfolgt ebenfalls eine Anbindung an die Bundesautobahnen 20 und 24.

Als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Verkehrszählung veranlasst. Für die Dauer einer Woche wurden vom 24. Januar 2018 bis 30. Januar 2018 ganztags in beiden Richtungen die Fahrzeugbewegungen in den Straßen Röpertsberg und Henri-Dunant-Straße aufgenommen. Hierbei wurden die Kraftfahrzeugbewegungen unterschieden zwischen PKW/Lieferfahrzeugen, LKW und Bussen sowie Lastzügen. Während auf der Straße Röpertsberg ein Tempolimit von 50 km/h herrscht, ist das Tempo auf der Henri-Dunant-Straße auf 30 km/h limitiert.

Die Auswertung der Zählungen ergab, dass die durchschnittliche Verkehrsbelastung in der Henri-Dunant-Straße bei rund 2726 Fahrzeugen liegt, von denen über 60 % mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren sind. Auf der Straße Röpertsberg zeichnet sich ein

anderes Bild ab, hier lag die ermittelte Verkehrsstärke bei 805 Kfz pro Tag, die Geschwindigkeitsüberschreitungen bei rund 7 %. Die Spitzenbelastung der Henri-Dunant-Straße wurde werktags zwischen 12:30 Uhr und 15:30 Uhr gemessen. Auf dem Röpersberg ist die Spitzenbelastung zwischen 11:00 Uhr und 17:00 Uhr ermittelt worden.

Bei der Annahme, dass die geplanten Wohnungen überwiegend als Zweipersonenhaushalte entstehen, ist gemäß der üblichen Berechnungsgrundlagen von 3,5 Wegen pro Anwohner pro Tag auszugehen, wodurch durch das neue Wohngebiet bei 84 Wohneinheiten 588 zusätzliche Fahrzeugbewegungen entstehen können. Damit ergibt sich auf Grund der bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet aus Sicht der Stadt kein großer Unterschied zur Ursprungsplanung. Die bisherigen Festsetzungen ermöglichen auch Hausgruppen, die die Errichtung von größeren Wohneinheiten begünstigen, die vor allem für Familien besonders attraktiv sind. Bei weniger Wohneinheiten mit mehr Bewohnern entstehen aus Sicht der Stadt keine umfangreichen Verschiebungen der Maximalwerte.

Auf die Spitzenstunde der entfallen nach der üblichen Annahme circa 15 % des Gesamtaufkommens, was in diesem Fall dann aufgerundet 90 Fahrzeugbewegungen bedeuten würde.

Grundsätzlich kann das Bauleitplanverfahren nicht dazu beitragen, die bestehenden Verkehrsprobleme in nicht direkt betroffenen Zubringerstraßen (Geschwindigkeitsüberschreitungen) zu lösen, da hierfür die FahrerInnen der Kraftfahrzeuge verantwortlich sind. Die Stadt nimmt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes allerdings als Anlass, Maßnahmen zu prüfen, die den Verkehr ggf. verträglicher für die Anlieger werden lassen.

### **Innere Erschließung**

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt von Westen über die Straße am Röpersberg. Das Plangebiet wird über eine öffentliche, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzte Fläche erschlossen, die nach Osten in das Plangebiet führt und in einem Stich mündet. Die Anbindung an den Röpersberg erfolgt über eine bereits vorhandene Einmündung. So können Eingriffe in vorhandene Baumbestände entlang der Straße am Röpersberg vermieden werden. Für die Erschließung der südlichen Teilfläche ist der Ausbau eines weiteren Stiches vorgesehen. Beide Stiche sind mit Wendeanlagen für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgestattet. Für den Ausbau der Wendeanlagen ist zu berücksichtigen, dass keine Verkehrsinseln errichtet werden dürfen, die nicht überfahrbar sind.

Die nördliche Wendeanlage wird durch eine lineare Grünfläche abgegrenzt, die eine Erschließung von Privatflächen östlich außerhalb des Geltungsbereiches verhindert. So können Fremdverkehre aus dem neuen Wohngebiet herausgehalten werden.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen ist mit einer Breite von 6 m im Mischprinzip als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden über das Plangebiet verteilt im Straßenseitenraum angeordnet. Vorgesehen sind mindestens 18 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung.

Der private ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken untergebracht. Um die Versiegelung zu minimieren, ist zum einen die Anordnung von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Straßenverkehrsfläche vorgesehen, die direkt anfahrbar sind. Zum anderen sind auf den Grundstücken auch Stellplatzanlagen eingeplant, auf denen innerhalb der über-



baubaren Grundstücksfläche auch Gemeinschaftscarports errichtet werden können. Diese Festsetzung erfolgt, damit der Straßenraum nicht durch Gemeinschaftscarports geprägt wird. Es ist ausschließlich die Errichtung von Gemeinschaftscarports zulässig. Einzelanlagen sind unzulässig, da mit diesen keine städtebaulich gewünschte einheitliche Gestaltung umgesetzt werden kann. Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese auf Grund ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die Umgebung passen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes wird in den nördlichen reinen Wohngebieten WR 2b und WR 3 eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Diese hält aus denkmal-schutzgründen einen Abstand von 15 m zum nördlich gelegenen Ehrenmal ein. Einzelstellplätze sind auch nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig, da auch von diesen eine Störwirkung auf das Denkmal ausgeht.

Eine fußläufige Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung wird durch die Festsetzung von Wegeverbindungen sichergestellt. So wird der nördlich am Plangebiet verlaufende „Sonnenweg“, der eine beliebte Fußwegeverbindung darstellt, durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg planungsrechtlich gesichert und an den verkehrsberuhigten Bereich angebunden. Von dem an die südliche Wendeanlage anschließenden Stell- und Parkplatz wird ein Gehrecht zu Gunsten einer Verbindung mit dem bestehenden Wegenetz des Seniorenwohnsitzes festgesetzt.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

In der unmittelbaren Umgebung sind bislang keine Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden. Etwas weiter entfernt befindet sich nördlich in rund 400 m Entfernung in der Albert-Schweizer-Straße die Bushaltestelle *Röpersberg* der Linie 8751. Südöstlich des Plangebietes verkehren an den Haltestellen Seniorenwohnsitz (Entfernung 250 m) und Schmilauer Straße die Linien 8501, 8502, 8750 und 8751 die unter anderem zum Bahnhof Ratzeburg und zum ZOB Mölln verkehren.

## **7 Artenschutz und Grünordnung**

### **Artenschutz**

Durch die ALSE GmbH, Selent wurde zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ein Fachbeitrag zum Artenschutz ausgearbeitet, der als Anlage zur Begründung beiliegt und auf den an dieser Stelle verwiesen sei. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte wiedergegeben.

Es wurden eine floristisch-faunistische Untersuchung und eine ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt, in denen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt wurden. Ebenfalls erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch die vorbereitete Bauleitplanung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass europäische Brutvögel während der Brutzeit gestört werden können. Aus diesem Grund werden zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände die Sperrfristen für Gebäudeabbruch und Gehölzentnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. So sind Gehölzentnahmen nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfristen vom 1. März bis 1. Oktober zulässig. Gebäudeabriss sind zur Vermeidung von

Verbotstatbeständen bei Fledermäusen ebenfalls nur außerhalb des vorgenannten Zeitraumes zulässig.

Da im Plangebiet die Haselmaus als geschützte Art angenommen werden muss, ist zur Entnahme des vorhandenen Brombeergehölzes eine vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahmen) umzusetzen, damit ein Ersatzquartier in direktem räumlichen Zusammenhang entstehen kann. Zum Schutz der im Plangebiet angenommenen Fledermäuse sind für entfallende Quartiere in dem abgängigen Schuppen im Plangebiet zwei Ersatzquartierkästen in Plangebietsnähe anzubringen.

### **Grünordnung**

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB wird kein gesonderter Umweltbericht erforderlich. Gleichwohl wurde von der ALSE GmbH ein vereinfachter Umweltfachbeitrag im Sinne von § 1 BauGB erstellt, auf den verwiesen wird. Wesentliche Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Im Hinblick auf naturschutzfachliche Belange und die Grünordnung besteht im Plangelungsbereich, der fast vollständig brachliegt, neben der bereits benannten Brombeerflur und einigen Birken im Südosten kein relevanter Bestand. Die an der Nord- und Westgrenze des Plangebietes vorhandenen Bäume werden durch das Vorhaben nicht wesentlich betroffen, da die Abstände der überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Restriktionen des Denkmalschutzes und des Waldabstandes aus dem Ursprungsplan übernommen werden.

In seiner Gesamtheit betrachtet liegt das Plangebiet am Rand eines exponiert in der umgebenden Landschaft liegenden Gebäudekomplexes mit südlich angrenzendem Wohngebiet. Aus diesen spezifischen Nutzungsstrukturen resultieren bereits Vorbelastungen auf das Plangebiet.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche mit hat die Zweckbestimmung Spielplatz und soll im neuen Wohnquartier und der Umgebung als Spielfläche genutzt werden. Gleichzeitig dient sie durch die Installation einer unterirdischen Rigole (siehe Kapitel 9) auch der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen.

Im Osten wird zur Abgrenzung der anschließenden Privatfläche ein schmaler Grünstreifen festgesetzt, der der Verhinderung einer Durchfahrt dient. Diese ist mit Findlingen und Gehölzen der Liste B zu versehen. Durchbrüche für eine fußläufige Querung sind zulässig.

Im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Durchgrünung des Plangebietes werden entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. So ist die Anpflanzung von Straßenbäumen wie auch eine Pflanzung von Bäumen für die zu realisierenden Stellplätze vorgesehen. Die Straßenbäume sind festgesetzt und dürfen im Rahmen der konkretisierenden Vorhaben- und Ausbauplanung um maximal 5 m entlang der Planstraßen verschoben werden. Die Baumscheiben sind dauerhaft gegen das Überfahren zu sichern.

Zur Aufwertung des Straßenraumes durch begrünte Vorgartenzonen werden innerhalb der reinen Wohngebiete auch einzelne Baumstandorte festgesetzt. Diese dürfen ebenfalls im Rahmen der konkretisierenden Vorhabenplanung um maximal 5 m entlang der Planstraße verschoben werden. Um eine der Lage angemessene Durchgrünung zu erzielen wird festgesetzt, dass je angefangener 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die be-

reits in den reinen Wohngebieten festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Als zu pflanzende Arten sind die in der Anlage der Begründung beigefügten Pflanzliste unter B genannten Baumarten in den angegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden.

Zur Begünstigung der Versickerung und zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dies kann zum Beispiel durch die Verwendung sogenannter haufwerksporiger Pflaster erfolgen.

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine lineare Gehölzanpflanzung festgesetzt, die der Realisierung einer artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme dient. Hier ist als Ersatzhabitat für die Haselmaus ein dichter Gehölz- und Grünstreifen beeren- und nußtragender Arten umzusetzen, der durch Zäune unzugänglich einzufassen und dauerhaft zu sichern ist. Die verwendbaren Arten sind in Liste C der der Begründung angehängten Pflanzliste zu entnehmen.

Die zulässigen Eingriffe werden durch die städtebaulichen Festsetzungen begrenzt und durch zuvor benannte Eingrünungen minimiert. Ein Ausgleich ist auf Grund der Verfahrenswahl nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Hiervon sind nicht die vorgenannten, aus Artenschutzgründen erforderlichen vorgezogenen Ersatzmaßnahmen betroffen.

## 8 Emissionen und Immissionen

Da das Plangebiet lediglich zur Straße Röpertsberg orientiert ist, geht die Stadt davon aus, dass hier keine relevanten Verkehre vorhanden sind, die besondere Maßnahmen im Hinblick auf den Schutz vor Immissionen erfordern.

## 9 Ver- und Entsorgung

### Grundwasser

Für gegebenenfalls erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist ebenfalls bei der Nutzung von Erdwärme erforderlich.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Rohrleitungsnetz der Vereinigte Stadtwerke GmbH sichergestellt.

### Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird über die in der Planstraße zu verlegenden Entsorgungssysteme erfolgen. Eine entsprechende Leitung für die Entsorgung liegt außerhalb des Plangebietes in der Straße Röpertsberg.

Zur Sicherung einer privaten Schmutzwasserleitung, die aus einem Pumpwerk östlich des Plangebietes nördlich durch das Plangebiet zur Straße am Röpertsberg führt, wird ein Leitungsrecht mit 4 m Breite festgesetzt.



Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird einer Rückhaltefläche zugeführt. Diese liegt südlich in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und wird in Form einer Rigole ausgeführt, für die eine unterirdische Fläche von rund 115 m<sup>2</sup> benötigt wird. In der Wendeanlage wird ein der Rigole vorgeschalteter Sandfangschacht mit Leichtstoffrückhaltung unterirdisch integriert. So wird die ohnehin notwendige versiegelte Fläche sinnvoll genutzt und eine einfache Revision gewährleistet. In dem Bereich in dem die Rigole liegt, können keine tiefgründigen Spielgeräte aufgestellt werden.

Die auf den privaten Flächen anfallenden Niederschläge sind dort zurückzuhalten und zu versickern. Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt bei der Stadt Ratzeburg. Für die privaten Grundstücke kann und soll die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzer der Grundstücke satzungsrechtlich übertragen werden. Das Abwasserbeseitigungskonzept ist im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der Kreiswasserbehörde vorzulegen. Die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücken ist nachzuweisen.

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

#### **Wärme- und Stromversorgung**

Derzeit sind im Geltungsbereich keine Leitungen vorhanden. Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Leitungen im Umfeld des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Plangebietes das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

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

#### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Die Telekom Deutsche GmbH weist darauf hin, dass die Errichtung eigener Telekommunikationsanlagen zu prüfen ist. Bei geplantem Ausbau durch einen anderen Anbieter behält sich die Telekom eine Errichtung vor. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKH wird jedoch sichergestellt. Die Telekom bittet für den Fall einer Beauftragung zur Erschließung um frühzeitige Mitteilung vor der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen. Die Telekom bittet im Fall eines Netzausbau, dass aus wirtschaftlichen Gründen sichergestellt wird, dass:

- In Neubauten für die Glasfaserinfrastruktur Leerrohre vorgesehen werden
- Eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung von Straßen sichergestellt wird
- Auf Privatflächen Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch eingetragen werden

Vodafone Kabel Deutschland weist darauf hin, dass eine Ausbauentscheidung nach in-

ternen Wirtschaftlichkeitskriterien erfolgt. Zur Prüfung und Bewertung ist ein entsprechender Antrag an das Team Neubaugebiete zu stellen, dem eine Kostenanfrage beizufügen ist.

### **Belange des Brandschutzes**

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

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

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

Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

## **10 Hinweis zum Denkmalschutz**

Nördlich des Plangeltungsbereiches schließt die Fläche des seit 21.09.2000 denkmalgeschützten Ehrenmals an. Der im Ursprungsplan festgesetzte Mindestabstand von 25 m zur nördlichen Flurstücksgrenze wird weiterhin beibehalten. Ebenso reagiert die Bebauung im Funktionsplan in Ihrer Höhe auf die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Sämtliche Veränderungen im Abstandstreifen zum Denkmal, die geeignet sind, den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für verfahrensfreie Anlagen wie Geräteschuppen, Garagen oder Carports gem. Landebauordnung Schleswig-Holstein. Eine Genehmigung für solche Anlagen kann nicht generell in Aussicht gestellt werden. Im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird dieser auf offenen Stellplätzen mit einem Mindestabstand von 15 m zum Denkmal zugelassen.

Durch die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine Bebauung mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und einem weiteren darüberliegenden Geschoss planungsrechtlich durch entsprechende Gebäudehöhen zugelassen. Von dieser Anpassung gehen im Vergleich zum Ursprungsplan keine unverhältnismäßig negativen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Ehrenmal, da die Erhöhung der Gebäudehöhe nur geringfügig und von daher kaum wahrnehmbar ist.

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 15 DSchG unverzüglich die Stadt oder die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Be-

sitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen nach der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 11 Kampfmittel / Altlasten

Es sind keine Kampfmittel oder Altlasten im Plangebiet bekannt. Die Stadt Ratzeburg wurde im Jahr 2015 aus der Liste der Kommunen mit erhöhtem Kampfmittelverdacht zur Kampfmittelverordnung gestrichen.

Dennoch sind Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen. Bei Munitionsfunden ist unverzüglich die Arbeit einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Die Fundobjekte sind am Fundort zu belassen.

## 12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## 13 Nachrichtliche Übernahme des Waldabstands

Da westlich des Plangebietes und am nördlichen Bereich am Ehrenmal Waldflächen angrenzen, sind gemäß § 24 LWaldG bauliche Anlagen aus Sicherheits- und Bewirtschaftungsgründen in einem Regelabstand von 30 m zu errichten. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde in einer Abstimmung mit der Forstbehörde eine Absprache zur Reduzierung des Regelabstandes getroffen. So wird der reduzierte Waldabstand mit 25 m gem. der Festsetzung des Ursprungsplanes beibehalten.

## 14 Flächenangaben

	Fläche in ha
Reines Wohngebiet	1,2
Öffentliche Grünfläche	0,1
Straßenverkehrsfläche	0,2
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>1,5</b>



## 15 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt nicht. Sie werden durch den Vorhabenträger übernommen.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gebilligt.

Ratzeburg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

-----  
(Rainer Voß)  
Bürgermeister

## Anlage Pflanzliste

Für neu zu pflanzende Gehölzstrukturen finden standortheimische Arten Verwendung und keine exotischen Ziergehölze, gleichfalls keine invasiven Problempflanzen wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), besondere Zuchtformen (Hängezweige, Zwergwuchs, Blattverfärbung) oder Koniferen.

### A Gehölzarten für Heckenstrukturen:

- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Haselnuss (*Corylus avelana*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die Heckenstrukturen sind in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit Heistern in einem Abstand von 3 Pfl. Pro lfd. m zu entwickeln.

### B Arten für Baumpflanzungen:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Stammumfang. 14/16 cm, in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware auf vorgegebenen Standorten sowie innerhalb der Verkehrsflächen mindestens 6 m<sup>2</sup>.

### C Gehölzarten für Artenschutzrechtlichen Ausgleichspflanzung der Haselmaus:

- Haselnuss (*Corylus avelana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Deutsches Geißblatt (*L. periclymenum*)