

# **Stadt Ratzeburg**

Ratzeburg, 31.08.2018

## **- Hauptausschuss -**

Hiermit werden Sie

### **zur 1. Sitzung des Hauptausschusses** **am Montag, 10.09.2018, 18:30 Uhr,** **in den Ratssaal**

eingeladen.

Bitte benachrichtigen Sie den Vorsitzenden und die/den zuständigen Vertreter/in, falls Sie verhindert sind.

## **T a g e s o r d n u n g**

### **Öffentlicher Teil**

- |          |   |                     |
|----------|---|---------------------|
| Punkt 1  | Eröffnung der Sitzung durch den Vorsitzende/n und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit                                      |                     |
| Punkt 2  | Anträge zur Tagesordnung mit Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten   |                     |
| Punkt 3  | Beschluss über Einwendungen zur Niederschrift vom 12.03.2018  |                     |
| Punkt 4  | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 12.03.2018   |                     |
| Punkt 5  | Bericht der Verwaltung  |                     |
| Punkt 6  | Fragen, Anregungen und Vorschläge von Einwohnerinnen und Einwohnern   |                     |
| Punkt 7  | Umgestaltung Ratssaal   | SR/BeVoSr/035/2018  |
| Punkt 8  | Leistung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 82 GO, hier: Bericht des Bürgermeisters  | SR/BerVoSr/025/2018 |
| Punkt 9  | Kindertagesstätte Domhof; hier: Anpassung der Elternentgelte  | SR/BeVoSr/050/2018  |
| Punkt 10 | Kindertagesstätten; hier: IV. Satzung zur Änderung der Satzung für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg vom 30.09.2009  | SR/BeVoSr/019/2018  |
| Punkt 11 | II. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ratzeburg über die Bildung eines Jugendbeirates vom 30.09.2014   | SR/BeVoSr/604/2018  |
| Punkt 12 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik" im Verfahren nach § 13 b BauGB - abschließende Beschlussfassung | SR/BeVoSr/021/2018  |

Punkt 13	Übertragung der öffentlichen Straßenbeleuchtung an die VSG-Netz GmbH	SR/BeVoSr/042/2018
Punkt 14	Widmung von Verkehrsflächen	SR/BeVoSr/044/2018
Punkt 15	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße" im Verfahren nach § 13 a BauGB - Abschließende Beschlussfassung	SR/BeVoSr/591/2018
Punkt 16	Anträge	
Punkt 17	Anfragen und Mitteilungen	

**Voraussichtlich nichtöffentlicher Teil (Vorschlag der Verwaltung)**

Punkt 18	Bedarf an Bürofläche für die Stadtverwaltung, Anmietung auf der Stadtinsel	SR/BeVoSr/047/2018
----------	--	--------------------

Michael Jäger  
Vorsitzender

# Ö 7

## Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 31.08.2018

SR/BeVoSr/035/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6

## Umgestaltung Ratssaal

**Zielsetzung:** Die abgestimmte Umgestaltung des Ratssaals in den Bereichen Möblierung, Akustik, Beleuchtung, Kommunikations- und Präsentationstechnik, sowie die Erarbeitung eines Farbkonzeptes

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Hauptausschuss stimmt der vorgestellten Konzeption zu. Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept umzusetzen und die notwendigen Haushaltsmittel zum 2. Nachtragshaushalt 2018 bzw. zum Haushalt 2019 anzumelden.***
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für die Möbellieferung zu veranlassen. Dafür sollen für die Haushaltstelle 020.018.9350 zusätzliche Mittel in Höhe von € 20.000 überplanmäßig bereitgestellt werden. Die Deckung soll durch Minderausgaben bei der Haushaltstelle 670.9600 (Erneuerung abgängiger Straßenbeleuchtung) erfolgen.***

---

Bürgermeister

---

Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Koop, Axel am 29.08.2018

Colell, Maren am 29.08.2018

Wolf, Michael am 30.08.2018

Voß, Bürgermeister am 30.08.2018

### **Sachverhalt:**

Im Frühjahr 2018 wurden seitens der Verwaltung innerhalb des Arbeitskreises „Umgestaltung Ratssaal“ die Defizite im Ratssaal zusammengetragen. Daraus entwickelten sich die verschiedenen Anforderungen, die künftig an den Ratssaal

gestellt werden. Die Anforderungen gliedern sich in Themenfelder – von der Möblierung über die Akustik, die Beleuchtung, die Präsentationstechnik bis hin zum überarbeiteten Farbkonzept. Aufgrund der Vielzahl von Themen ist es von großer Relevanz, dass diese in einem einheitlichen Konzept zusammengefasst werden. Mit dieser Aufgabe wurde Frau Streich-Grage von Streich-Grage Architekten beauftragt. Die Planung wird in der Sitzung durch die Architektin vorgestellt, soweit möglich, auch anhand von Mustern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Im Haushalt 2018 sind für die Möblierung unter der HH-Stelle 020.018.9350 € 50.000 und im Investitionsplan für 2019 € 25.000 berücksichtigt.

Nach einer groben Kostenschätzung könnten folgende Kosten anfallen:

Bezeichnung	Schätzung brutto in €
Bauwerk (Tischlerarbeiten, innerer Sonnenschutz, Malerarbeiten Trockenbauarbeiten, u.a.)	42.500
Bauwerk, Technische Anlagen (Elektroarbeiten, u.a.)	43.000
Möbellieferungen	62.000
Kommunikationstechnik (Pult, Lautsprechertechnik, Konferenztechnik, u.a.)	35.000
Präsentationstechnik	15.000
Baunebenkosten	23.000
Summe	220.500

Dabei ist anzumerken, dass sich je nach Entscheidung für bestimmte Ausstattungsmerkmale auch noch Veränderungen der Kosten ergeben können.

Um in der Sache voranzukommen, könnte die Ausschreibung der Möbel unmittelbar nach der Entscheidung des Hauptausschusses erfolgen. Dafür wären die fehlenden HH-Mittel jedoch überplanmäßig bereitzustellen (STV am 24.09.2018), um dann im 2. NT-HH 2018 nachgeführt zu werden. Die weiteren Mittel könnten dann im HH 2019 Berücksichtigung finden. Zudem wären noch anteilig Planungskosten für 2018 zu berücksichtigen. Die Deckung für diese überplanmäßige Ausgabe könnte durch entsprechende Minderausgaben bei der Haushaltstelle 670.9600 (Erneuerung abgängiger Straßenbeleuchtung) erfolgen

Gremium	Datum	Behandlung
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Herr Axel Koop

FB/Az: 20 13 02

## Leistung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 82 GO, hier: Bericht des Bürgermeisters

### Zusammenfassung:

Vom 01.01. bis 30.06.2018 sind die in der Anlage genannten über- und außerplanmäßigen Ausgaben entstanden. Hauptausschuss und Stadtvertretung werden um Kenntnisnahme gebeten.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Koop, Axel am 29.08.2018

Voß, Bürgermeister am 30.08.2018

### Sachverhalt:

Über- und außerplanmäßige Ausgaben dürfen nach § 82 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) nur geleistet werden, wenn eine vorherige Einwilligung vorliegt. In der Regel wird diese von der Stadtvertretung ausgesprochen, jedoch ist in Ausnahmefällen auch der Bürgermeister dazu berechtigt.

Zum einen darf er gemäß § 82 Abs. 1 GO unerheblichen Ausgaben (laut § 3 der Haushaltsatzung bis 5 T€) zustimmen und zum anderen darf er im Rahmen seiner allgemeinen Eilentscheidungskompetenz nach § 65 Abs. 4 i. V. m. § 82 GO eilbedürftige über- oder außerplanmäßige Ausgaben genehmigen.

Für den ersten Ausnahmetatbestand regelt § 82 Abs. 1. Satz 5 i. V. m. § 3 der Haushaltsatzung, dass der Stadtvertretung mindestens halbjährlich berichtet werden muss. Nachdem dieser Bericht von 1987 an bis 2005 stets direkt der Stadtvertretung vorgelegt wurde, wird er jetzt vorher dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben.

**Bericht des Bürgermeisters über entstandene über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben im 1. Halbjahr 2018**  
**a | im Sinne von § 82 Abs. 1 GO i. V. m. § 3 der Haushaltssatzung = Geringfügigkeit**  
**b | im Sinne von § 82 Abs. 1 GO i. V. m. § 65 Abs. 4 GO = Eilbedürftigkeit**



lfd. Nr. HH-Stelle	Bezeichnung	Betrag	Erläuterung
a 1 020.6400	Versicherungen	2.302,56 €	Aus dieser HH-Stelle werden zunächst auch die Versicherungsanteile (Kommunaler Schadensausgleich und Unfallkasse Nord) der Ratzeburger-Wirtschaftsbetriebe gezahlt. Die entsprechenden Erstattungen durch die RZ-WB erfolgen jeweils zu den Fälligkeiten.
2 350.6015	Sachkosten für Deutschkurse (Bund)	570,00 €	Korrespondiert mit HH-Stelle 350.1600. Die Deckung erfolgt durch Zuwendung Bundesmittel
3 350.6400	Versicherungen (VHS)	38,80 €	Geringfügige Mehrausgaben aufgrund gestiegener Nutzerzahlen sowie einer erfolgten Beitragserhöhung des Kommunale Schadensausgleichs von bisher 0,50 € auf 0,60 € je Hörer/Schüler.
4 4641.5224	Versicherungsschäden (KiTa "Wilde 13")	34.916,69	Abwicklung eines Wasserschadens in der KiTa "Die Wilde 13"; entsprechende Mehreinnahmen bei der HH-Stelle 4641.1502 (Erstattung Versicherungsschäden).
5 910.4110	Zuführung zur Versorgungsrücklage (Dienstbezüge)	1,22 €	Endgültige Festsetzung der Zuführungsbeträge für das Jahr 2017 (Versorgungsrücklage) sowie erhöhte Abschlagszahlung für das Jahr 2018 (Kommunaler Pensionsfonds) gem. Bescheid der VAK vom 15.05.2018
6 910.4210	Zuführung zur Versorgungsrücklage (Versorgungsbezüge)	2.474,45 €	
<b>Summe Verwaltungshaushalt</b>		<b><u>40.303,72 €</u></b>	
a 7 230.9352	Anschaffung langlebiger Sportgeräte/med. Geräte (Partnerschule Leistungssport)	5.074,66 €	Die Deckung erfolgt durch Einnahmen aus Zuwendungen des Landes bei der HH-Stelle 230.3610; eine Korrektur der Ansätze erfolgt zum Nachtragshaushalt.
8 4644.001.9400	Umbau Schulstr./Seminarweg (Inselhaus)	1.710,44 €	Hierbei handelt es sich um die Auszahlung eines Sicherheitseinbehaltes aus 2017.
9 880.9320	Erwerb von Grundstücken	5.722,17 €	Übernahme des Geh- und Radweges am Röpersberg zwischen Ehrenmal und Röpersberg 41 (Flurstücke 1523, 1524, 1527 und 1529 der Flur 8, Gemarkung Ratzeburg) gemäß Beschluss des Hauptausschusses vom 12.03.2018 (TOP N20)
<b>Summe Vermögenshaushalt</b>		<b><u>12.507,27 €</u></b>	
<b>Gesamtsumme</b>		<b><u>52.810,99 €</u></b>	

Gremium	Datum	Behandlung
Ausschuss für Schule, Jugend und Sport	30.08.2018	Ö
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Susanne Born

FB/Aktenzeichen: 5.60.05

## Kindertagesstätte Domhof; hier: Anpassung der Elternentgelte

Zielsetzung: Anpassung der Elternentgelte

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt auf Empfehlung des ASJS,

die Benutzungsentgelte für den städtischen Kindergarten ab dem 01.01.2019 wie folgt festzusetzen:

Regelkind 8.00 – 12.00 Uhr von bisher 166,60 € auf 186,00 € monatlich  
Regelkind 8.00 – 15.00 Uhr von bisher 228,00 € auf 256,00 € monatlich  
Regelkind 8.00 – 17.00 Uhr von bisher 273,00 € auf 306,00 € monatlich  
Krippenkind 8.00 – 17.00 Uhr von bisher 460,00 € auf 495,00 € monatlich

Das Entgelt für die Früh-/Spätbetreuung beträgt weiterhin 30,00 € monatlich

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Jakubczak, Lutz am 31.08.2018

Voß, Bürgermeister am 31.08.2018

Sachverhalt:

Die Verwaltung hatte für die Sitzung des ASJS am 30.08.2018 eine Beschlussvorlage eingebracht, nach der ein Verzicht auf eine Erhöhung der Elternentgelte in den Ratzeburger Kindertagesstätten für das Jahr 2019 aufgrund höherer Landes- und Bundeszuschüsse empfohlen wurde (siehe Anlage).

Der ASJS hat diese Beschlussempfehlung mehrheitlich abgelehnt, so dass in dessen Folge eine Anpassung der Entgelte zum 01.01.2019 auf 38 % der anrechenbaren Betriebskosten erforderlich ist.

Die bereits vorsorglich erfolgte Neukalkulation der Entgelte zum 01.01.2019 ergibt die im Beschlussvorschlag dargelegte Erhöhung. Diese wurde dem ASJS im Anschluss an die oben genannte Ablehnung zur Beschlussfassung vorgelegt und mehrheitlich beschlossen.

Nach § 13 Abs. 1 der Satzung für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg, erfolgt die Festsetzung der Entgelte durch besonderen Beschluss der Stadtvertretung, so dass abschließend durch die Stadtvertretung zu beschließen ist.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

#### **Anlagenverzeichnis:**

Ursprüngliche Beschlussvorlage ASJS nebst Stellungnahme Kita-Beirat

**mitgezeichnet haben:**

Gremium	Datum	Behandlung
Ausschuss für Schule, Jugend und Sport	30.08.2018	Ö

Verfasser: Susanne Born

FB/Aktenzeichen: 5.60.16

## Kindertagesstätten; hier: Elternentgelte

Zielsetzung: Finanzierbare Elternentgelte

### Beschlussvorschlag:

1. Der ASJS beschließt, für das Jahr 2019 die Elternbeiträge in der Kindertagesstätte Domhof auf dem Stand des Jahres 2018 zu belassen.
2. Die anderen Träger der Ratzeburger Kindertagesstätten werden für das Jahr 2019 ebenfalls von der Pflicht zur Erhöhung entbunden. Der Beschluss, wonach mindestens 38 % der Betriebskosten durch Elternbeiträge tatsächlich oder durch fiktive Anrechnung gedeckt sein müssen, wird für das Jahr 2019 ausgesetzt.

Sofern die freien Träger nicht aus eigenen Erwägungen die Entgelte erhöhen wollen, sind bei der Berechnung der Betriebskostenzuschüsse daher die für das Jahr 2018 ermittelten Entgelte zugrundzulegen.

3. Bis zum 30.6.2019 ist eine erneute Überprüfung mit Wirkung ab 2020 vorzunehmen und dem ASJS zur Beratung vorzulegen.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Jakubczak, Lutz am 10.08.2018

Voß, Bürgermeister am 13.08.2018

Sachverhalt:

Gemäß Beschluss des ASJS vom 30.06.2016 ist bei der Berechnung der Betriebskostenzuschüsse zur Finanzierung der Kindertagesstätten der freien Träger, eine Elternbeteiligung in Höhe von 38% der anrechenbaren Betriebskosten anzusetzen. Im Rahmen der Gleichbehandlung wird dies auch für die Städtische Kindertagesstätte Domhof so praktiziert. In der Folge ist es daher seit dem Jahr 2016 in allen Ratzeburger Kindertagesstätten zu jährlichen, nicht unerheblichen Erhöhungen der Elternbeiträge gekommen. Durch die Einstellung von Personal im Rahmen der Umsetzung neuer Qualitätsstandards und die Tarifierhöhung für das Jahr 2019 erhöhen sich die Betriebskosten in der städtischen Einrichtung auch im kommenden Jahr, so dass erneut eine Anhebung der Elternbeiträge vorzunehmen wäre.

Der Kita-Beirat der Kindertagesstätte Domhof hat sich in seiner Beiratssitzung am 30.07.2018 mit dem Thema befasst und deutlich gemacht, dass eine weitere Erhöhung die Schmerzgrenze der Familien überschreitet (siehe Anlage).

Die Landesregierung und die kommunalen Landesverbände haben im Januar 2018 eine Vereinbarung über finanzielle Entlastungsmaßnahmen bei der Kita-Finanzierung geschlossen, die eine Erhöhung der Förderbeträge des Landes beinhaltet.

Standen im Jahr 2017 für Konnexitätsmittel im U3-Bereich noch 50,4 Millionen Euro bereit, so sind es in diesem Jahr 80 Millionen Euro und im Jahr 2019 steigt die Summe auf 95 Millionen Euro.

Zusätzlich sind im Jahr 2018 die Betriebskostenzuschüsse des Landes um 15 Mio. € erhöht worden; diese Erhöhung steigt in den Jahren 2019 und 2020 um jeweils 20 Mio. Euro.

In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, bezogen auf den Kreis Herzogtum Lauenburg folgende Entwicklung:

#### **Betriebskostenzuschuss Ü3 Land**

2017	5.331.570,62 €
2018	6.439.921,26 €
2019 voraussichtlich	6.805.975,74 €

#### **Konnexitätsmittel U3 Land**

2017	3.690.798,70 €
2018	5.976.469,34 €
2019 voraussichtlich	<del>6.017.220,37 €</del> Korrektur: 6.942.613,36 €

Erklärtes Ziel der Vereinbarung ist zum einen die Entlastung der Kommunen, zum anderen aber auch, die Elternbeiträge stabil zu halten.

Nachdem seit dem Jahr 2016 jährliche Erhöhungen der Elternentgelte stattgefunden haben, sollten nunmehr die Eltern im Sinne der oben genannten Vereinbarung an der finanziellen Entlastung partizipieren, indem von einer weiteren Erhöhung der Entgelte im Jahr 2019 abgesehen wird.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Eine zahlenmäßige Erfassung der Auswirkung auf die Betriebskostenzuschüsse der Stadt kann insofern nicht ermittelt werden, als dass diese in Abhängigkeit von dem Gesamtangebot an Kindertagesstätten im Kreis und der Gesamtverteilmasse des Kreises stehen. Im günstigsten Fall bleiben die Kostenanteile der Stadt stabil, nämlich wenn die Kostensteigerungen in den Kitas durch das „Mehr“ am Landeszuschuss aufgefangen werden.

**Anlagenverzeichnis:**

**mitgezeichnet haben:**

# Ö 11.3

Beirat der  
Kindertagesstätte Domhof

Ratzeburg, 31.07.2018

Stadt Ratzeburg  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg

## **Erhöhung der Elternentgelte der Kindertagesstätte Domhof zum 01.01.2019 Beiratssitzung vom 30.07.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Beirat der Kindertagesstätte Domhof hat sich in seiner Sitzung am 30.07.2018 mit der geplanten Erhöhung der Elternentgelte zum 01.01.2019 befasst.

Die bestehende Problematik – 38% Elternbeteiligung aufgrund der politischen Beschlusslage auf der einen Seite und Erreichen der absoluten Schmerzgrenze hinsichtlich der Höhe der Entgelte auf Elternseite - wurde eingehend diskutiert.

Allen Mitgliedern ist bewusst, aber insbesondere von Seiten der Elternvertreter wurde darauf hingewiesen, dass bereits jetzt für viele Familien die Elternentgelte nur schwer zu finanzieren sind, zumal zu den Betreuungsentgelten auch noch Verpflegungsgelder zu zahlen sind. Die Elternvertreter weisen darauf hin, dass es den Eltern schwer zu vermitteln sein wird, dass nach den jährlichen Erhöhungen in den letzten 3 Jahren auch zum Jahresbeginn 2019 eine erneute Erhöhung ansteht. Knapp 500,00 € für einen Krippenplatz ist für einzelne nicht mehr finanzierbar. Eine Entlastung der Eltern ist daher mehr als wünschenswert, dies auch vor dem Hintergrund, dass die Landeszuschüsse in 2019 und 2020 steigen. Die Elternvertreter appellieren daher, den Eltern insoweit eine Entlastung zukommen zu lassen, als dass auf eine Erhöhung der Entgelte zum 01.01.2019 verzichtet wird.

Vor dem Hintergrund der derzeit aktuellen Beschlusslage (38% Elternanteil) hat der Beirat dennoch einstimmig der Erhöhung zum 01.01.2019 zugestimmt, jedoch unter dem Vorbehalt, dass der zuständige Ausschuss für Schule, Jugend und Sport nicht von einer Erhöhung der Entgelte absieht.

Mit freundlichen Grüßen



Witt

Vorsitzende des Kindertagesstättenbeirates Domhof

# Ö 10

## Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 06.08.2018

SR/BeVoSr/019/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Ausschuss für Schule, Jugend und Sport	30.08.2018	Ö
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Susanne Born

FB/Aktenzeichen: 5.60.05

## **Kindertagesstätten; hier: IV. Satzung zur Änderung der Satzung für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg vom 30.09.2009**

Zielsetzung: Anpassung der Satzung aus aktuellem Anlass

### Beschlussvorschlag:

1. Der ASJS empfiehlt, der Stadtvertretung, die IV. Satzung zur Änderung der Satzung für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg vom 30.09.2009 gemäß Entwurf zu beschließen.
2. Die Stadtvertretung beschließt auf Empfehlung des ASJS die IV. Satzung zur Änderung der Satzung für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg vom 30.09.2009 gemäß Entwurf.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Jakubczak, Lutz am 06.08.2018

Voß, Bürgermeister am 06.08.2018

### Sachverhalt:

**§ 12** der Satzung regelt die Öffnungszeiten für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg.

§ 12 Abs. 1 Satz 1 lautet bisher: „Zwischen Weihnachten und Neujahr und am Freitag nach Christi Himmelfahrt eines jeden Jahres bleibt die Kindertagesstätte geschlossen; während der Schließung wird bei Bedarf eine Ganztagsbetreuung für dringende Notfälle angeboten, sofern mehr als fünf Fälle vorliegen.“

Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 2009 bestand seitens der Eltern kein Bedarf für eine Inanspruchnahme der angebotenen Notbetreuung zwischen Weihnachten und Neujahr. Das Angebot für diese Tage kann daher entfallen, im Gegenzug können für alle Erzieher, planbar, in dieser Zeit Urlaubstage abgegolten werden. Das Angebot für eine Notbetreuung am Tag nach Christi Himmelfahrt bleibt unberührt.

#### §12 Abs. 2

Durch die Zusammenlegung der Vormittagsfamiliengruppe und der Nachmittagsfamiliengruppe zu einer Ganztagsfamiliengruppe sind die reinen Nachmittagsbetreuungsplätze entfallen. Die Satzung ist daher entsprechend anzupassen.

§ 13 regelt die Benutzungsentgelte. Hier wird in Absatz 4 die Mittagsverpflegung aufgenommen. Bisher erfolgte die Bezahlung der Mittagsverpflegung bar durch die Eltern. Durch Umstellung auf bargeldlosen Zahlungsverkehr und Abrechnung über die Stadt ist eine Aufnahme in die Satzung erforderlich.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: -. Keine -

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Entwurf Satzungsänderung
- Stellungnahme Kita-Beirat

**mitgezeichnet haben:**

# Ö 10

Entwurf

**IV. Satzung  
zur Änderung der Satzung  
für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg  
vom 30.06.2009**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung erlassen:

## Artikel 1

§ 12 Abs.1 und Abs 2 erhalten folgende Fassung:

### § 12 Öffnungszeiten

- (1) Zwischen Weihnachten und Neujahr eines jeden Jahres bleibt die Kindertagesstätte geschlossen. Am Freitag nach Christi Himmelfahrt eines jeden Jahres hat die Kindertagesstätte ebenfalls geschlossen. An diesem Tag wird bei Bedarf eine Ganztagsbetreuung für dringende Notfälle angeboten, sofern mehr als fünf Fälle vorliegen. Über die Dringlichkeit entscheidet die Kindertagesstättenleitung in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Ratzeburg.  
Wegen unvermeidlicher Baumaßnahmen, unüberbrückbarer Personalschwierigkeiten, bei betrieblichen Ausflügen oder auf Anordnung des Gesundheitsamtes wird die Kindertagesstätte ebenfalls geschlossen.  
In Fällen der Schließung oder Notbetreuung entsteht weder ein Anspruch auf Kostenerstattung, noch ein Anspruch auf Erfüllung des gesetzlichen Erziehungs- und Bildungsauftrages.
- (2) Im Übrigen ist die Kindertagesstätte – außer an den gesetzlichen Feiertagen – regelmäßig von montags bis freitags für ganztägige, dreivierteltägige und halbtägige Betreuung geöffnet und zwar  
  
von 8.00 bis 12.00 Uhr ~~und von 13.00 bis 17.00 Uhr~~ (Halbtagsgruppe)  
von 8.00 bis 15.00 Uhr (Dreivierteltagsgruppe) und  
von 8.00 bis 17.00 Uhr (Ganztagsgruppe)

In § 13 wird folgender Absatz 4 eingefügt

**§ 13**  
**Benutzungsentgelte**

- (4) Neben dem Benutzungsentgelt ist monatlich ein Entgelt für die Teilnahme am Mittagessen zu entrichten. Die Abrechnung erfolgt jeweils zum Monatsende nach der Anzahl der eingenommenen Mahlzeiten. Der in Rechnung gestellte Betrag ist bis spätestens zum 10. Werktag des Folgemonats zu entrichten. Das Entgelt pro Mahlzeit richtet sich nach dem Preis des jeweiligen Anbieters. Ist der Zahlungspflichtige einen Monat oder länger im Zahlungsrückstand, kann bis zum Ausgleich des Zahlungsrückstandes ein Ausschluss von der Mittagsverpflegung erfolgen.

**Artikel 2**

Die Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, \_\_\_\_\_

(LS)

Voß  
Bürgermeister

Stadt Ratzeburg  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg

## Änderung der Satzung für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Beirat der Kindertagesstätte Domhof hat sich ausführlich mit der „**IV. Satzung zur Änderung der Satzung für den Kindergarten der Stadt Ratzeburg vom 30.06.2009**“ befasst und der Satzungsänderung einstimmig zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Witt

Vorsitzende des Kindertagesstättenbeirates Domhof



# Ö 11

## Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 13.08.2018

SR/BeVoSr/604/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Ausschuss für Schule, Jugend und Sport	30.08.2018	Ö
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Andreas Brandt

FB/Aktenzeichen:

## II. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ratzeburg über die Bildung eines Jugendbeirates vom 30.09.2014

### Zielsetzung:

Anpassung der Satzung aus aktuellem Anlass

### Beschlussvorschlag:

1. Der ASJS empfiehlt der Stadtvertretung die II. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ratzeburg über die Bildung eines Jugendbeirates vom 30.09.2014 gemäß Entwurf zu beschließen.
2. Die Stadtvertretung beschließt auf Empfehlung des ASJS und des Hauptausschusses -ohne/mit Ergänzung- die II. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ratzeburg über die Bildung eines Jugendbeirates vom 30.09.2014 gemäß Entwurf

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Jakubczak, Lutz am 10.08.2018

Voß, Bürgermeister am 13.08.2018

### Sachverhalt:

Im September 2014 ist die Satzung der Stadt Ratzeburg über die Bildung eines Jugendbeirates in Kraft getreten. Im Dezember 2014 wurde der erste Ratzeburger Jugendbeirat gewählt und nahm im Januar 2015, nach der Konstituierenden Sitzung seine Arbeit auf.

Im Laufe der Zeit zeigte es sich bei mehreren §§, dass eine Satzungsänderung erforderlich ist.

Für die Wahl zum dritten Jugendbeirat der Stadt Ratzeburg im November 2018 ist eine erneute Änderung der Satzung des Jugendbeirates erforderlich. Die Wahlbeteiligung zur Wahl eines Jugendbeirates der Stadt Ratzeburg hat bei der Wahl zum zweiten Jugendbeirat nicht den gewünschten Erfolg gehabt. Daher wird das Wahlverfahren erneut geändert. Es wird dort gewählt wo sich die Wähler aufhalten. Wie bereits beim ersten Kinder- und Jugendparlament wird an den Schulen und in den Jugendeinrichtungen an mehreren Tagen gewählt. Von einem Jugendbeiratsmitglied wird angeregt, im Zuge der Satzungsänderung auch das Wahlalter, sowohl hinsichtlich der Wählbarkeit als auch der Wahlberechtigung anzupassen und verweist auf die Satzungen anderer Jugendbeiräte. Es wird eine Änderung auf 21 Jahre vorgeschlagen anstatt aktuell 18 Jahre als Wahlalter. Der Jugendbeirat ist einstimmig für die Satzungsänderungen. Eine Gegenüberstellung der bisherigen Regelungen und der beabsichtigten Änderungen ist als Anlage 1 beigefügt, ebenso ein entsprechender Entwurf der Satzungsänderung.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

-keine-

#### **Anlagenverzeichnis:**

**mitgezeichnet haben:**

## Entwurf

### II. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ratzeburg über die Bildung eines Jugendbeirates

Auf Grund der §§ 4,28 und 47d der Gemeindeordnung für Schleswig Holstein in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschluss durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung erlassen:

#### **Präambel**

Kinder und Jugendliche sollen im Rahmen des geltenden Rechts als gleichberechtigte Mitglieder unserer Gesellschaft anerkannt werden. Deshalb wird in Ratzeburg ein Jugendbeirat eingerichtet, der allen Kindern und Jugendlichen im Alter von 11 Jahren bis **21 Jahren** offensteht. Der Jugendbeirat ist eine Interessensvertretung der Kinder und Jugendlichen von Ratzeburg und Umgebung. Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen am kommunalen Geschehen soll durch den Jugendbeirat gefördert werden. Der Jugendbeirat soll zudem demokratische Entscheidungsprozesse nachvollziehbar machen und Chancen zur Neugestaltung bieten. Damit soll dem verstärkten Wunsch von Kindern und Jugendlichen an demokratischen Entscheidungsprozessen teilzunehmen, sowie der Kinderechtskonvention der UN und dem Jugendförderungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein Rechnung getragen werden.

#### **§4**

#### **Wahlberechtigung, Wählbarkeit**

1. Der Jugendbeirat besteht aus höchstens neun gewählten Mitgliedern.
2. Wahlberechtigt sind alle Personen ab dem 11. Lebensjahr bis zur Vollendung des **21. Lebensjahres**, die seit mindestens 3 Monaten mit Hauptwohnsitz in der Stadt Ratzeburg und dem Umland (Geltungsbereich des Schulverbandes) gemeldet und nicht nach § 4 des Gemeinde- und Kreiswahlgesetzes vom Wahlrecht ausgeschlossen sind.
3. Wählbar sind alle Kinder und Jugendlichen, ab dem 11. Lebensjahr bis zur Vollendung des **21. Lebensjahres**, die seit mindestens 6 Monaten mit Hauptwohnsitz in der Stadt Ratzeburg und dem Umland (Geltungsbereich des Schulverbandes) gemeldet und nicht nach § 6 des Gemeinde- und Kreiswahlgesetzes von der Wahl ausgeschlossen sind. Die gewählten Mitglieder des Jugendbeirates können bis zum Ende der Wahlzeit des jeweiligen Jugendbeirates über das **21. Lebensjahr** hinaus im Jugendbeirat tätig sein.

#### **§6**

#### **Wahlverfahren**

1. Die Mitglieder des Jugendbeirates werden in allgemeiner, unmittelbarer, freier gleicher und geheimer Wahl gewählt.
2. Jeder Wahlberechtigte in Ratzeburg und dem Umland erhält eine Wahlbenachrichtigung. Auf der Wahlbenachrichtigung wird zugleich Aufgerufen, sich als Kandidat/Kandidatin für den Jugendbeirat zu melden. Interessierte Kandidaten/Kandidatinnen werden zu einem Treffen eingeladen.

- Es wird ein Vorstellungsvideo gedreht.  
Der Wahlschein wird nach dem Kandidatentreffen erstellt  
Die Wahlen werden an der Lauenburgischen Gelehrtenschule, der  
Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen, der Pestalozzischule, der Kinder- und  
Jugendeinrichtung Stellwerk und im Rathaus an jeweils einem Tag durchgeführt.
- 3 Die Wahl an den Schulen wird jeweils in Verantwortung des Jugendbeirates und den  
Schülervertretungen durchgeführt. Die Schulleitungen sind einzubinden. Es wird an  
jeder Schule ein Wahlvorstand, bestehend aus drei Personen, gebildet. In den  
Jugendeinrichtungen ist der Jugendbeirat für die Durchführung der Wahl  
verantwortlich und bildet einen Wahlvorstand der aus drei Personen besteht. Die  
Leitung der Jugendeinrichtungen ist einzubinden.
  4. Jede oder jeder Wahlberechtigte hat drei Stimmen, von denen jeweils nur eine  
Stimme einer Kandidatin oder einem Kandidaten gegeben werden kann.
  5. Die Stimmzählung ist öffentlich. Sie wird von einem Wahlvorstand durchgeführt,  
der aus drei Personen besteht. Die Mitglieder des Wahlvorstandes werden durch die  
Versammlungsleiterin/den Versammlungsleiter berufen.
  6. Die Versammlungsleitung übernimmt die Bürgermeisterin/der Bürgermeister bzw.  
ihr(e)/sein(e) Stellvertreter(in).
  7. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen erhält. Ergibt sich beim letzten zu wählenden  
Mitglied des Jugendbeirates eine Stimmengleichheit, so entscheidet das Los, das die  
oder der Vorsitzende des Wahlvorstandes zieht. Entsprechend der Stimmzahl  
bilden die übrigen Kandidatinnen und Kandidaten eine Nachrückerliste. Nach  
Beendigung der Auszählung stellt der Wahlvorstand das Wahlergebnis fest.

#### **Artikel IV – Inkrafttreten**

Die Änderung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

# Ö 11

## Satzung von 2016

## Satzung 2018

### Präambel

Kinder und Jugendliche sollen im Rahmen des geltenden Rechts als gleichberechtigte Mitglieder unserer Gesellschaft anerkannt werden. Deshalb wird in Ratzeburg ein Jugendbeirat eingerichtet, der allen Kindern und Jugendlichen im Alter von 11 Jahren bis **18 Jahren** offensteht. Der Jugendbeirat ist eine Interessensvertretung der Kinder und Jugendlichen von Ratzeburg und Umgebung. Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen am kommunalen Geschehen soll durch den Jugendbeirat gefördert werden. Der Jugendbeirat soll zudem demokratische Entscheidungsprozesse nachvollziehbar machen und Chancen zur Neugestaltung bieten. Damit soll dem verstärkten Wunsch von Kindern und Jugendlichen an demokratischen Entscheidungsprozessen teilzunehmen, sowie der Kinderechtskonvention der UN und dem Jugendförderungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein Rechnung getragen werden.

### Präambel

Kinder und Jugendliche sollen im Rahmen des geltenden Rechts als gleichberechtigte Mitglieder unserer Gesellschaft anerkannt werden. Deshalb wird in Ratzeburg ein Jugendbeirat eingerichtet, der allen Kindern und Jugendlichen im Alter von 11 Jahren bis **21 Jahren** offensteht. Der Jugendbeirat ist eine Interessensvertretung der Kinder und Jugendlichen von Ratzeburg und Umgebung. Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen am kommunalen Geschehen soll durch den Jugendbeirat gefördert werden. Der Jugendbeirat soll zudem demokratische Entscheidungsprozesse nachvollziehbar machen und Chancen zur Neugestaltung bieten. Damit soll dem verstärkten Wunsch von Kindern und Jugendlichen an demokratischen Entscheidungsprozessen teilzunehmen, sowie der Kinderechtskonvention der UN und dem Jugendförderungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein Rechnung getragen werden.

### §4 Wahlberechtigung, Wählbarkeit

2. Wahlberechtigt sind alle Personen ab dem 11. Lebensjahr bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die seit mindestens 3 Monaten mit Hauptwohnsitz in der Stadt Ratzeburg und dem Umland (Geltungsbereich des Schulverbandes) gemeldet und nicht nach § 4 des Gemeinde- und Kreiswahlgesetzes vom Wahlrecht ausgeschlossen sind.
3. Wählbar sind alle Kinder und Jugendlichen, ab dem 11. Lebensjahr bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die seit mindestens 6 Monaten mit Hauptwohnsitz in der Stadt Ratzeburg und dem Umland (Geltungsbereich des Schulverbandes) gemeldet und nicht nach § 6 des Gemeinde- und Kreiswahlgesetzes von der Wahl ausgeschlossen sind. Die gewählten Mitglieder des Jugendbeirates können bis zum Ende der Wahlzeit des jeweiligen Jugendbeirates über das 18. Lebensjahr hinaus im Jugendbeirat tätig sein.

### §4

2. Wahlberechtigt sind alle Personen ab dem 11. Lebensjahr bis zur Vollendung des **21.** Lebensjahres, die seit mindestens 3 Monaten mit Hauptwohnsitz in der Stadt Ratzeburg und dem Umland (Mitgliedsgemeinden des Schulverbandes) gemeldet und nicht nach § 4 des Gemeinde- und Kreiswahlgesetzes vom Wahlrecht ausgeschlossen sind.
3. Wählbar sind alle Kinder und Jugendlichen, ab dem 11. Lebensjahr bis zur Vollendung des **21.** Lebensjahres, die seit mindestens 6 Monaten mit Hauptwohnsitz in der Stadt Ratzeburg und Umgebung (Mitgliedsgemeinden des Schulverbandes) gemeldet und nicht nach §4 des Gemeinde- und Kreiswahlgesetzes vom Wahlrecht ausgeschlossen sind. Die gewählten Mitglieder des Jugendbeirates können bis zum Ende der Wahlzeit des jeweiligen Jugendbeirates über das **21. Lebensjahr** hinaus im Jugendbeirat tätig sein.

### § 6

1. Die Mitglieder des Jugendbeirates werden in allgemeiner, unmittelbarer, freier gleicher und geheimer Wahl gewählt.
2. Die Wahl erfolgt in zwei Schritten, einer Kandidatenwahl in den weiterführenden

### §6

1. Die Mitglieder des Jugendbeirates werden in allgemeiner, unmittelbarer, freier gleicher und geheimer Wahl gewählt.
2. Jeder Wahlberechtigte in Ratzeburg und dem Umland erhält eine

Schulen und den Jugendeinrichtungen in Ratzeburg und einer anschließenden öffentlichen Wahlversammlung. Die Wahlen werden an der Lauenburgischen Gelehrtenschule, der Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen, der Pestalozzischule, den Kinder- und Jugendeinrichtungen Gleis 21 und Stellwerk durchgeführt.

3. Die Kandidatenwahl an den angegebenen Wahlorten wird vom Jugendbeirat und den entsprechenden Schülervertretungen mit Unterstützung der Stadtjugendpflege vorbereitet. An den weiterführenden Schulen werden pro Jahrgang zwei Kandidaten für die Wahlversammlung gewählt. In den Kinder- und Jugendeinrichtungen werden in öffentlicher Wahl ebenfalls bis zu zwei Kandidaten für die Wahlversammlung gewählt.
4. Die Wahl an den Schulen wird jeweils in Verantwortung des Jugendbeirates und der Schülervertretungen durchgeführt. Die Schulleitungen sind einzubinden. Es wird an jeder Schule ein Wahlvorstand, bestehend aus fünf Personen, gebildet. In den Jugendeinrichtungen ist der Jugendbeirat für die Durchführung der Wahl verantwortlich und bildet einen Wahlvorstand der aus fünf Personen besteht. Die Leitung der Jugendeinrichtungen ist einzubinden.
5. Kandidatinnen und Kandidaten können sich nur an einem Wahlstandort zur Wahl stellen. Jede/r Wahlberechtigte in den Schulen und Jugendeinrichtungen hat bei der Kandidatenwahl eine Stimme.
6. Die Mitglieder des Jugendbeirates werden nach einem öffentlichen Wahlauf Ruf durch eine Wahlversammlung, der Kinder und Jugendliche ab dem 11. Lebensjahr bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres aus Ratzeburg und Umgebung (Einzugsbereich des Schulverbandes) angehören, gewählt. Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister bzw. ihr(e)/sein(e) Stellvertreter(in) leitet die Wahlversammlung.
7. Jede Wahlversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der Teilnehme beschlussfähig.
8. Die Kandidatinnen und Kandidaten erhalten auf der Wahlversammlung die Gelegenheit zu einer kurzen persönlichen Vorstellung.
9. Jede oder jeder Wahlberechtigte hat bis zu 3 Stimmen, von denen jeweils nur eine

#### Wahlbenachrichtigung.

Auf der Wahlbenachrichtigung wird zugleich Aufgerufen, sich als Kandidat/Kandidatin für den Jugendbeirat zu melden.

Interessierte Kandidaten/Kandidatinnen werden zu einem Treffen eingeladen.

Es wird ein Vorstellungsvideo gedreht.

Der Wahlschein wird nach dem Kandidatentreffen erstellt

Die Wahlen werden an der Lauenburgischen Gelehrtenschule, der Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen, der Pestalozzischule, der Kinder- und Jugendeinrichtung Stellwerk und im Rathaus an jeweils einem Tag durchgeführt.

3. Die Wahl an den Schulen wird jeweils in Verantwortung des Jugendbeirates und den Schülervertretungen durchgeführt. Die Schulleitungen sind einzubinden. Es wird an jeder Schule ein Wahlvorstand, bestehend aus drei Personen, gebildet. In den Jugendeinrichtungen ist der Jugendbeirat für die Durchführung der Wahl verantwortlich und bildet einen Wahlvorstand der aus drei Personen besteht. Die Leitung der Jugendeinrichtungen ist einzubinden.
4. Jede oder jeder Wahlberechtigte hat drei Stimmen, von denen jeweils nur eine Stimme einer Kandidatin oder einem Kandidaten gegeben werden kann.
5. Die Stimmzählung ist öffentlich. Sie wird von einem Wahlvorstand durchgeführt, der aus drei Personen besteht. Die Mitglieder des Wahlvorstandes werden durch die Versammlungsleiterin/den Versammlungsleiter berufen.
6. Die Versammlungsleitung übernimmt die Bürgermeisterin/der Bürgermeister bzw. ihr(e)/sein(e) Stellvertreter(in).
7. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen erhält. Ergibt sich beim letzten zu wählenden Mitglied des Jugendbeirates eine Stimmengleichheit, so entscheidet das Los, das die oder der Vorsitzende des Wahlvorstandes zieht. Entsprechend der Stimmzahl bilden die übrigen Kandidatinnen und Kandidaten eine Nachrückerliste. Nach Beendigung der Auszählung stellt der Wahlvorstand das Wahlergebnis fest.

Stimme einer Kandidatin oder einem Kandidaten gegeben werden kann.

10. Die Stimmzählung ist öffentlich. Sie wird von einem Wahlvorstand durchgeführt, der aus fünf Personen besteht. Die Mitglieder des Wahlvorstandes werden durch die Versammlungsleiterin/den Versammlungsleiter berufen.
11. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen erhält. Ergibt sich beim letzten zu wählenden Mitglied des Jugendbeirates eine Stimmgleichheit, so entscheidet das Los, das die oder der Vorsitzende des Wahlvorstandes zieht. Entsprechend der Stimmzahlbildern die übrigen Kandidatinnen und Kandidaten eine Nachrückerliste. Nach Beendigung der Auszählung stellt der Wahlvorstand das Wahlergebnis fest.

# Ö 12

## Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 21.08.2018

SR/BeVoSr/021/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	03.09.2018	Ö
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Koschnitzki, Kim

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik" im Verfahren nach § 13 b BauGB - abschließende Beschlussfassung**

**Zielsetzung:** Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohnnutzungen und zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen im zukünftigen Baugebiet nördlich des Seniorenwohnsitzes/ der Röpertsbergklinik

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik“ abgegebenen Stellungnahmen privater Personen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.***
- 3. Die Begründung 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 während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.***

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Wolf, Michael am 21.08.2018

Voß, Bürgermeister am 21.08.2018

**Sachverhalt:**

Nach der Beschlussfassung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.2017 (Aufstellung, städtebauliche Skizzen) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 16.01.2018 im Ratssaal stattgefunden. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 21.12.2017 und dem 31.01.2018 statt.

Nach weiterer Klärung des anwendbaren Aufstellungsverfahrens, konnte hier der (noch relativ neue) § 13b BauGB Anwendung finden, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erlaubt, wenn hierdurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Deshalb wurde neben dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 23.04.2018 zur Klarstellung auch ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Auslegung mit der parallelen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand dann vom 29.05. bis zum 29.06.2018 statt.

Aufgrund von Stellungnahmen, insbesondere des Kreises Herzogtum Lauenburg wurden kleinere Änderungen und Ergänzungen in der Planung vorgenommen, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht verändern und somit auch keine erneute Auslegung oder Behörden-/ TöB-Beteiligung hervorrufen.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Derzeit nicht zu beziffern. Die Planungs- und Baukosten werden in Gänze durch die Erschließungsträgerin übernommen. Hierüber wurde ein städtebaulicher/ Erschließungsvertrag geschlossen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen aus §3(2) u. §4(2)-Beteiligungen
- 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Begründung mit Anlagen, u.a. Fachbeitrag Artenschutz, Umweltfachbeitrag

# ■ ■ Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

# Ö 12

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Archäologisches Landesamt, Obere Denkmalschutzbehörde, 28.05.2018</b>                      unsere Stellungnahme vom 22.12.2018 wurde richtig in die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Ratzeburg übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p>	Kenntnisnahme.
2	<p><b>Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, 01.06.2018</b>                      die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat folgenden Hinweis zum vorliegenden Bauleitverfahren:                      Wir bitten um rechtzeitige Einbindung in das Planungsverfahren zur baulichen Umsetzung des B-Planes. Für die Versorgungerschließung sind umfangreiche Umverlegemaßnahmen am Gas- und Wasserrohrnetz notwendig.</p>	Kenntnisnahme.  Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.
3	<p><b>Stadt Mölln, 04.06.2018</b>                      infolge der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Ratzeburg für den Bereich nordwestlich der Schmilauer Straße (L 202), nördlich der Stadtgrenze, südöstlich der Straße Röpersberg, südwestlich Ehrenmal und Kleingartengelände (Entwurfsstand: 23.04.2018) - Planungsziel: Errichtung eines Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern - werden die Belange der Stadt Mölln nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme.
4	<p><b>Telekom, 07.06.2018</b>                      wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:                      Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unsere Schreiben vom 04.01.2018. Nach derzeitigen Stand werden wir den B-Plan mit FTTH (Glasfaser) versorgen.</p>	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme
5	<p><b>Handwerkskammer Lübeck, 19.06.2018</b>                      nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck Bedenken vorgebracht werden, da Handwerksbetriebe nicht wenigstens ausnahmsweise zugelassen sind.                      Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Be-</p>	Kenntnisnahme.  Es sind keine Handwerksbetriebe durch die Flächenfestsetzungen betroffen.

## Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	triebe erwartet.	
6	<p><b>Schleswig-Holstein Netz AG, 21.06.2018</b></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a>. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: <a href="mailto:leistungsauskunft@sh-netz.com">leistungsauskunft@sh-netz.com</a>.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p>
7	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege, 25.06.2018</b></p> <p>Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[ ... ] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [ ... ] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“.</p> <p>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern betrifft die unmittelbare Umgebung eines denkmalgeschützten, konzeptionell angelegten Ehrenmals, bestehend aus den Einzeldenkmalen Gedenkstein, Lindenkranz und darauf zuführender Lindenallee. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.</p> <p>Das Ehrenmal zu Ehren der Gefallenen des Ersten Weltkrieges wurde einst freiräumlich ohne angrenzende Bebauung angelegt und errichtet. Durch die angestrebte Planung wird diesem Grundansatz entgegen gewirkt. Nord-östlich befindet sich bereits eine Kleingartensiedlung, welche jedoch aufgrund der Nutzung von kleinen Gebäudeeinheiten und zahlreichen Bepflanzungen geprägt ist. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen hingegen sogar zwei- bis dreigeschossig errichtet werden dürfen.</p> <p>Obwohl denkmalpflegerische Bedenken bezüglich der Höhe und Volumina bestehen, werden diese u. a. aufgrund des sog. „Denkmalschutzstreifens“ zurückgestellt. Da sich nun die Fläche für Stellplätze unmittelbar gegenüber den Einzeldenkmalen befinden soll, würde der Verzicht von baulichen Anlagen in diesem Bereich, wie z.B. Garagen, seitens des Landesamtes für Denkmalpflege begrüßt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Fachdienst Denkmalschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg weist darauf hin, dass Carports und Garagen innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzfläche innerhalb des Denkmalschutzstreifens in der Regel nicht genehmigungsfähig sind. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung redaktionell ergänzt.</p>

## Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
8	<p><b>Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, 26.06.2018</b> die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p>	Kenntnisnahme.
9	<p><b>Amt Lauenburgische Seen, 28.06.2018</b> ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 25.05.2018 hinsichtlich der 3. Änderung des BPlanes der Stadt Ratzeburg und teile Ihnen mit, dass seitens der Nachbargemeinden Groß Sarau, Pogeez, Buchholz, Einhaus, Harmsdorf, Giesensdorf, Fredeburg, Schmilau, Salem, Ziethen, Bäk, Mechow und Römnitz keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Eine weitere Stellungnahme wird nicht abgegeben.</p>	Kenntnisnahme.
10	<p><b>Kreis Herzogtum Lauenburg, 28.06.2018</b> Mit Bericht vom 25.05.2018 übersandten Sie mir im Auftrag der Stadt Ratzeburg den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: <b>Fachdienst Straßenverkehr (Herr Bruhn, Tel. 04151/867345)</b> Der Ausbau der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ist entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) und der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen. Insbesondere ist der Parkraumbedarf in angemessener Weise zu berücksichtigen.  Im Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holsteins vom 11.12.2009 - VII 423 – 621.132.12 -, wird die maximale räumliche Ausdehnung von verkehrsberuhigten Bereichen wie folgt festgelegt: Die Größe eines verkehrsberuhigten Bereichs ist so zu bemessen, dass jedes Ziel innerhalb des Bereichs für den aus einer beliebigen Richtung einfahrenden Verkehrsteilnehmer nach höchstens 300 m Fahrstrecke erreichbar ist. Vor Baubeginn sollte eine Abstimmung über die Ausbaukriterien mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises erfolgen. <b>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Grüter, Tel. 692)</b> Das Ehrenmal am Röpersberg ist am 21.09.2000 unter Denkmalschutz gestellt worden. Es befindet sich mit der zugehörigen Lindenallee sowie dem Lindenkranz nördlich an das Plangebiet angrenzend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Umgebungsschutzbe-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Parkraumbedarf wird aus Sicht der Stadt für das Wohnquartier auskömmlich berücksichtigt. Die maximale Länge eines verkehrsberuhigten Bereiches gem. des benannten Erlasses wird eingehalten.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

## Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>reich der oben genannten Denkmale. Dieser ist durch Kennzeichnung eines 25 m breiten sog. „Denkmalschutzstreifens“ im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Südwestlich schließen abgetrennt durch einen öffentlichen Fußweg sowie einen mit Sträuchern bepflanzten Grünstreifen eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und eine für die Nutzung als öffentlicher Spielplatz vorgesehene Grünfläche an.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass auch bei der Freiflächengestaltung, insbesondere der Anlage von Spielplätzen, ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt besteht. Hoch aufragende Spiel- und Klettergeräte sowie auffällige Farben sind nicht zulässig. Für die zukünftige Möblierung des geplanten Spielplatzes sollten diese im Hinweis zum Denkmalschutz enthalten sein. Vorschlag zur Ergänzung: „[...] Dies gilt auch für ggf. baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Abstellgebäude, <b>Spiel- und Klettergeräte u.ä.</b>“</p> <p>Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche sind Garagen und Carports im Allgemeinen denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.</p> <p><b>Landschaftsplanung und Naturschutz (Herr May, Tel. 530)</b> Zu dem Entwurf des o.g. Bauleitplans vom 23.04.2018, der Umweltbeurteilung vom 06.04.2018 sowie dem Fachbeitrag zum Artenschutz vom 27.03.2018 nimmt die Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung.</p> <p>Im Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg wird eine bauliche Entwicklung für das Plangebiet nur teilweise gesehen, südlich des Ehrenmals sowie an der Straße „Röpersberg“ ist der Erhalt bzw. die Entwicklung von Grünflächen, zum Teil als Ausgleichsflächen, vorgesehen. Der Wanderweg südlich des Ehrenmals ist entsprechend gekennzeichnet, der Weg soll, wie auch die Straße Röpersberg, durch die Anlage von Leitgrün markiert werden. Der Ausgangspunkt des Weges soll hervorgehoben werden.</p> <p>Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne zu übernehmen. Abweichungen von den Inhalten der Landschaftsplanung sind gem. §9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen. Um eine entsprechende Ergänzung der Ziffer 4 der Begründung wird gebeten.</p> <p>Der Fachbeitrag zum Artenschutz kommt u.a. zum Ergebnis, dass Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG in Bezug auf die Haselmaus erfüllt sind. Für die Art besteht ein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form eines dichten Gehölzstreifens beeren- und nusstragender Arten als Ersatzhabitat. Hierfür ist der Gehölzstreifen parallel zum Wanderweg entlang der Nordostgrenze</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

## Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>des Plangebiets vorgesehen – siehe hierzu auch „Hinweise zum Artenschutz“ unter den textlichen Festsetzungen.</p> <p>Da es sich um eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme handelt, halte ich es für erforderlich, dass der Gehölzstreifen in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Eine solche Maßnahme gehört nicht zu dem Wohngebiet und ist deshalb in der Planzeichnung in der Farbe dunkelgrün festzusetzen.</p> <p>Für die Tiergruppe der Fledermäuse sind gem. Fachbeitrag und „Hinweise zum Artenschutz“ unter den textlichen Festsetzungen zwei Fledermaus – Doppelquartieren in Plangebietsnähe anzubringen als Ersatz für die entfallenden potentiellen Habitate im Plangebiet. Um Nennung eines geeigneten Standortes für die Ersatzquartiere wird gebeten.</p> <p>Der Fachbeitrag zum Artenschutz führt unter Ziffer 4.5 Reptilien aus, dass diese Tiergruppe im Plangebiet nicht auszuschließen ist, jedoch auf Grund des Untersuchungszeitraumes im Februar nicht nachgewiesen werden konnte. Zu den Reptilien gehört auch die Zauneidechse als streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH Richtlinie.</p> <p>Es wird ausgeführt, dass artenschutzrechtliche Relevanz für die Tiergruppe besteht, die im weiteren Verfahren näher zu untersuchen ist und zwar im Frühjahr/Sommer 2018 (S. 17 des Fachbeitrags sowie Ziffer 4.1.4 der Umweltbeurteilung). Das Ergebnis der genannten Untersuchung ist den eingereichten Unterlagen jedoch nicht beigefügt. Um Vorlage zur Stellungnahme wird gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Planzeichnung und die Begründung werden dementsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der artenschutzrechtliche Hinweis wird entsprechend des Fachbeitrages redaktionell ergänzt. Die Standorte werden im Rahmen der baulichen Realisierung mit der Fachabteilung Landschaftsplanung und Naturschutz abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Untersuchung läuft nach Abstimmung mit der Fachabteilung derzeit. Die Ergebnisse werden redaktionell im Bebauungsplan und der Begründung ergänzt, nachdem eine Vorlage bei der Fachabteilung stattgefunden hat.</p>
11	<p><b>Vodafone, 28.06.2018</b></p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.05.2018.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:  <b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>  <b>Neubaugebiete KMU</b>  <b>Südwestpark 15</b>  <b>90449 Nürnberg</b>  <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.  Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone</li> </ul>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p>

## Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="271 292 902 316">• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li><li data-bbox="271 320 629 344">• Zeichenerklärung Vodafone</li><li data-bbox="271 349 842 373">• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li></ul>	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p><b>A</b></p>	<p><b>Bürger, 14.06.2018</b></p> <p>gegen den durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 23.04.2018 gebilligten und gem. „Amtlicher Bekanntmachung vom 16.05.2018“ veröffentlichten Entwurf der 3. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 18 „südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz“ erheben wir folgende Einwendungen:</p> <p>Wir wohnen seit Ende 2013 in der Straße Röpertsberg 24, weil wir von der Wohn- und Lebensqualität in einem reinen Wohngebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Naturschutzgebiet überzeugt waren. Es ist ein Mehrfamilienhaus an der Einmündung Albert-Schweitzer-Str. – Röpertsberg am Waldrand zum Naturschutzgebiet. Von unserem Balkon haben wir Blick auf den Kuchensee, aber auch auf die Straße Röpertsberg, inzwischen mit einer erheblichen Belästigung durch immer höheres Verkehrsaufkommen und Abgasen.</p> <p>Gem. Bebauungsplan sollen auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche 11 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 84 Wohneinheiten entstehen. Während der Bauphase ist ein erheblicher Baustellenverkehr u.a. mit Schwerlastfahrzeugen zu erwarten, für den die Straßen „Henry-Dunant-Str, Albert-Schweitzer-Str. und Röpertsberg“ nicht konzipiert sind. Diese Straßen sind bereits heute wegen des hohen Verkehrsaufkommens durch abgesackten Belag bzw. hochstehende Gullydeckel in keinem guten Zustand. Es sind Tempo 30-Zonen, in denen das Tempolimit häufig überschritten wird. Siehe dazu eine durchgeführte Verkehrszählung mit Geschwindigkeitsmessungen von Ende Januar 2018. Die Straße „Röpertsberg“ ist so schmal, dass größere Fahrzeuge wie LKW, Sprinter, Krankentransportfahrzeuge nur aneinander vorbeifahren können, wenn ein Fahrzeug auf den Grünstreifen ausweicht. Nach Bauabschluss und Bezug der Wohnungen wird zusätzlicher Verkehr durch unser Wohngebiet geleitet. Die Grünstreifen beidseits sind bereits kaputt gefahren.</p> <p>Eine direkte Zufahrt von der Schmilauer Str. zum Baugebiet und in der Fortsetzung zum Röpertsberg ist nicht geplant, obwohl östlich des Plangebietes zwischen Ehrenmal und Schrebergartensiedlung durchaus eine Anbindung machbar wäre. Eine solche Straßenanbindung würde auch den Zulieferverkehr mit Lkw, Krankentransportern, Großraumtaxen und Individualverkehr durch Personal, Besucher und Patienten zu den AMEOS-Einrichtungen aus den Wohnbereichen der vorstehend genannten Straßen heraushalten. Wir fordern deshalb eine direkte Zufahrt von der Schmilauer Str. in die Klinikeinrichtungen und in das künftige neue Wohngebiet.</p> <p>Obwohl von der Schmilauer Str. kommend vor den AMEOS-Einrichtungen einschließlich SWR Parkplätze zur Verfügung steht, wird der Grünstreifen am Waldrand</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bereits heute besteht ein Planrecht für das Gebiet, so dass eine Bebauung möglich ist. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind Baustellenverkehre zu erwarten. Die genannten Straßen sind in ihrem Ausbaustandard in der Lage, die temporären Baustellenverkehre aufzunehmen. Die Stadt wird jedoch prüfen, ob für die Zeit der Baumaßnahmen besondere verkehrliche Maßnahmen getroffen werden müssen. Ebenso wird der Zustand der öffentlichen Straßen, die durch Straßen regelmäßig überwacht, dies gilt auch für die Straße am Röpertsberg.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die formulierte Forderung betrifft Flächen, die nicht Gegenstand des Planverfahrens sind, zumal diese in Privatbesitz sind.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

## Stadt Ratzeburg – Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

### Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

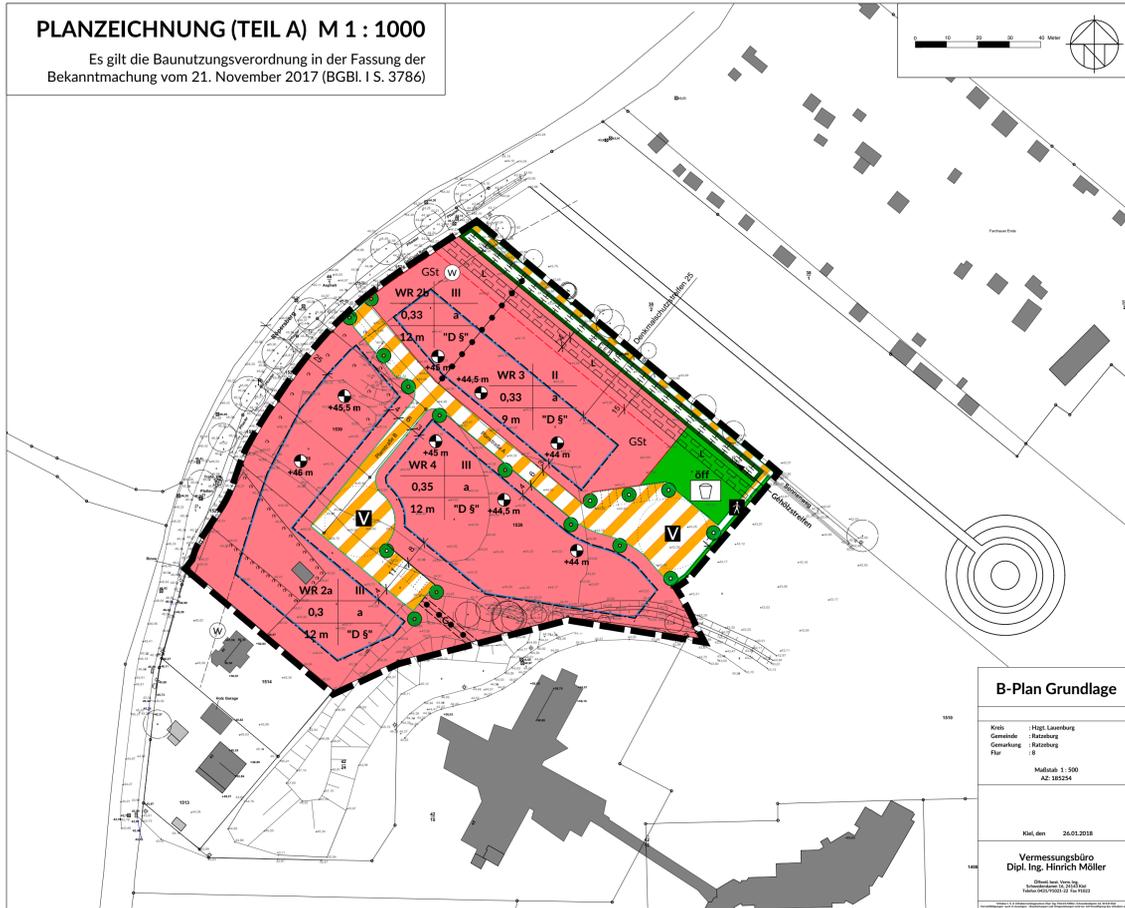
Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>hinter der Klinik zugeparkt. Mit Beginn der Baumaßnahme fällt die als „wilder Parkplatz“ genutzte Fläche weg und diese Fahrzeuge werden zusätzlich am Waldrand abgestellt werden.</p> <p>Bei einer Verkehrszählung mit Geschwindigkeitsmessungen Ende Januar 2018 wurde in der Straße „Röpersberg“ von einem Tempolimit 50 km/h ausgegangen. Dies halten wir für fragwürdig bzw. falsch.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Von der Schmilauer Str. kommend in der Henry-Dunant-Str. beginnt eine ausgeschilderte Tempo 30-Zone, die sich in der Straße „Röpersberg“ fortsetzt.</li><li>2. Von der Schmilauer Str. kommend in der Albert-Schweitzer-Str. beginnt ebenfalls eine ausgeschilderte Tempo 30-Zone, die sich in der Straße „Röpersberg“ fortsetzt. Es gibt keine Hinweisschilder, dass die Zonen aufhören, d.h. nach unserem Verständnis, auch im „Röpersberg“ gilt das Tempolimit 30 km/h.</li></ol> <p>Wir beobachten täglich, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung von den überwiegenden Verkehrsteilnehmern nicht eingehalten wird. Uns wird jedes Mal Angst und Bange, wenn die Kleinkinder der Montessori-Kita mit ihren Betreuern den Röpersberg queren müssen, um Richtung Wald zu gehen.</p>	<p>Zustimmung, tatsächlich ist das angenommene Tempolimit nicht richtig angegeben. Damit erhöhen sich die Geschwindigkeitsüberschreitung in dem Straßenabschnitt. Das Gutachten wird angepasst. Die Stadt prüft welche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung getroffen werden können. Da dieses allerdings nicht im direkten Kontext zum Bebauungsplan zu sehen ist, hat dies keine Auswirkungen auf die Festsetzungen. Grundsätzlich wird aber deutlich, dass die Verkehrsbelastung auf dem Röpersberg relativ niedrig ist.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Zustimmung</p> <p>Kenntnisnahme. Das angesprochene Problem nimmt die Stadt zur Kenntnis. Bereits im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden Geschwindigkeitsübertretungen festgestellt. Diese sind jedoch nicht im Kontext des Bebauungsplanverfahrens zu sehen, sondern als Verstoß der Verkehrsteilnehmer. Die Stadt prüft, ob Maßnahmen getroffen werden können, die zur Reduzierung der Geschwindigkeit beitragen können.</p>

# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18, NEUFASSUNG

Für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpertsberg und südwestlich des Ehrenmals" mit örtlichen Bauvorschriften

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



## PLANZEICHENZEICHENERKLÄRUNG

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

#### I. Festsetzungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>z.B. WR 2a</b>	Reines Wohngebiet, mit Nummerierung § 3 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>z.B. 0,3</b>	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
<b>z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>z.B. 12 m</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>a</b>	abweichende Bauweise § 22 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	
<b>Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich</b>	
<b>Zweckbestimmung Fußweg</b>	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz</b>	
<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Gehölzpflanzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Bäume, anzupflanzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit</b>	
<b>Leitungsrecht zu Gunsten der Schmutzwasserversorgung</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung vom Maß der Nutzung</b>	§ 1 BauNVO
<b>Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)</b>	

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

<b>Flurstücksbezeichnung</b>	40/5
<b>Bestandsgebäude</b>	43

#### III. Nachrichtliche Übernahme

<b>Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzbereich mit Auswirkung auf die reinen Wohngebiete § 9 Abs. 6 BauGB)</b>	"D S"
<b>auf 25 m reduzierter Regelabstand zur Waldgrenze § 24 LWaldG</b>	(W)

## TEXT TEIL B

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Bau)</b>	In den reinen Wohngebieten (WR) sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke - unzulässig.
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	2.1 In dem reinen Wohngebiet WR 4 darf die zulässige Grundfläche zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. 2.2 Die Gebäudehöhe ist in den reinen Wohngebieten zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut und mit +0,00 m dem jeweils nächstgelegenen Höhenbezugspunkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauGB).
<b>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	In den festgesetzten reinen Wohngebieten sind, abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichende Gebäudelängen zulässig. In WR 2a/2b und WR 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 20 m. In WR 4 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 35 m zulässig.
<b>4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	4.1 Nebenanlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, sind zwischen der Fläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze unzulässig. 4.2 In den reinen Wohngebieten WR 2b und WR 3 sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. In den sonstigen reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. 4.3 Es sind ausschließlich Gemeinschaftsgarportanlagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Oberirdische Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig, Tiefgaragen sind zulässig.
<b>5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</b>	5.1 Innerhalb des auf 25 m reduzierter Regelabstandes zum Wald westlich WR 2 sind genehmigungspflichtige bauliche Anlagen gemäß den landesrechtlichen Regelungen unzulässig. Ausnahmen können entsprechend den landesrechtlichen Voraussetzungen durch die zuständige Genehmigungsbehörde zugelassen werden. 5.2 Innerhalb des 25 m breiten Schutzstreifens zum Denkmal sind alle Nebenanlagen, das heißt auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, aus Denkmalschutzgründen genehmigungspflichtig.
<b>6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b>	6.1 Das auf privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. 6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist das anfallende Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen zur Versickerung zu bringen.
<b>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	7.1 In der festgesetzten Maßnahmenfläche CEF ist in einer beidseitigen Abzäunung ein 3 m breiter Geländestreifen mit Gehölzstücken, kräftigen Heistern von Brombeerbüschen sowie weiteren Gehölzarten der Pflanzliste C anzulegen. Dieser Gehölzstreifen ist in der Folge dauerhaft zu erhalten und in keiner Weise auf den Stock zu setzen oder mit anderen Gehölzen zu überformen. 7.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 7.3 Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche / das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen aus Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen oder mit ähnlich energieeffizienten Leuchtmitteln, Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die Richtung Wald oder in die Umgebung abstrahlen, sind unzulässig.
- 8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- 8.1 **Baumpflanzungen**  
Die in der Planzeichnung in den reinen Wohngebieten festgesetzten Baumstandorte und die festgesetzten Straßenbäume dürfen im Rahmen der Ausführungsplanung um maximal 5 m entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verschoben werden.
- 8.2 Je angelegener 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bäume in den reinen Wohngebieten sind hierauf anzurechnen.
- 8.3 Baumpflanzungen sind an den im B-Plan angegebenen Orten als standortgemäße Laubbäume gemäß der Anpflanzliste B innerhalb zumindest 6 m großer Baumscheiben vorzunehmen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibeck zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch z.B. Metallbügel dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu überformen. Eine Bepflanzung und Pflege der Baumscheiben mit Zierstauden und Blumen ist zulässig.
- 8.4 **Freiwachsende Gehölzreihen und Hecken**  
Um den Spielplatz sowie als Begrenzung des Wendeplatzes Richtung Südosten ist eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der in Liste A der Anpflanzliste genannten Arten zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nicht durch Ziergehölze und Koniferen zu überformen. Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Zusammenhang mit einer 1 m hohen Hecke mit Arten der Liste A anzulegen.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

- 1. Dächer**
- 1.1 Geneigte Dächer ab 20 Grad Dachneigung sind nur mit Dachpfannen in schwarzer, dunkelgrauer (anthrazit), brauner, roter und rotbrauner Farbe zulässig.  
1.2 Glänzende Dacheindeckungen, d.h. z.B. glanzengobierte und glasierte Dacheindeckungsmaterialien oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.
- 2. Außenfassade**
- 2.1 In den reinen Wohngebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.  
2.2 In den reinen Wohngebieten sind helle, grelle Farben, wie z.B. Weiß und Gelb, Orange, Rot, Grün und Blau für die Fassadengestaltung aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig. Es sind gedeckte Farben im Beige-Braun, Grau- und Ziegelrotbereich zu verwenden.
- 3. Nebenanlagen und Carports**
- 3.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig. Die Dächer sind ab 10 m² Grundfläche zu begrünen.  
3.2 Es sind nur Gemeinschaftsgarportanlagen mit einheitlicher Gestaltung zulässig. Diese sind ausschließlich mit begrüntem Flachdächern zulässig.
- 4. Stellplätze**
- Je Wohneinheit ist mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen.
- 5. Einfriedungen**
- Zäune sind zu öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1 m Höhe zulässig.
- 6. Aufschüttungen**
- In den Teilgebieten der reinen Wohngebiete sind Geländeaufschüttungen einschließlich der Abhöschungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GRZ) zusätzlich der baulichen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bis maximal 0,8 m Höhe, bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche, zulässig.
- Hinweise**
- Artenschutz**  
Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch.  
Der Abriss des Schuppens ist bei einer reinen Sommerquartier- und Wochenstübenutzung von Fledermäusen zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen. Für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind zwei Ersatzquartierkästen in Plangebietnähe anzubringen.  
Am Nordostrand des Plangebietes wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die streng geschützte Tierart Haselmaus ein dichter Gehölzstreifen derart anzulegen, dass eine unmittelbare Habitatfunktion besteht.
- Brandschutz**  
Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.
- Denkmalschutz**  
Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich des Ehrenmals. Sämtliche geplante Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für ggf. baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Abstellgebäude u.ä.
- Arten und Qualitäten für Anpflanzgebote**  
Die für Anpflanzgebote zu verwendenden Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

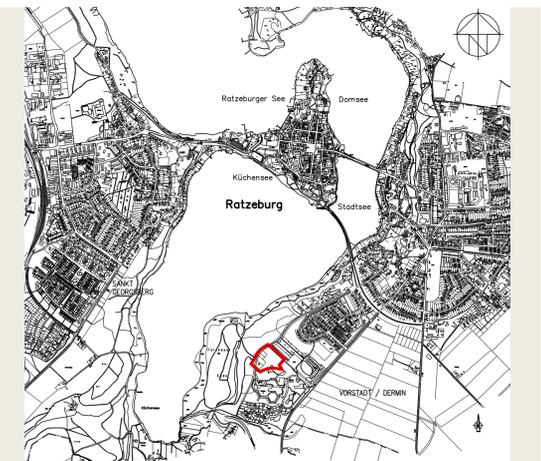
### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- Bau- und Umweltausschusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.01.2018 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... erfolgt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am ..... unter www. .... de ins Internet eingestellt.
- Ratzeburg, den ..... Siegel  
.....  
Rainer Voß  
(Bürgermeister)
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ratzeburg, den ..... Siegel  
.....  
Rainer Voß  
(Bürgermeister)
7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- ..... den .....  
.....  
(öffentl. bestell.  
Vermessungsingenieur)
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Ratzeburg, den ..... Siegel  
.....  
Rainer Voß  
(Bürgermeister)
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Ratzeburg, den ..... Siegel  
.....  
Rainer Voß  
(Bürgermeister)
11. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Neufassung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am ..... unter www. .... de bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- Ratzeburg, den ..... Siegel  
.....  
Rainer Voß  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 Neufassung, für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpertsberg und südwestlich des Ehrenmals" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, NEUFASSUNG 3. ÄNDERUNG

Für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpertsberg und südwestlich des Ehrenmals"

Endgültige Planfassung 03.09.2018 (Planungs-, Bau- und Umweltausschuss)

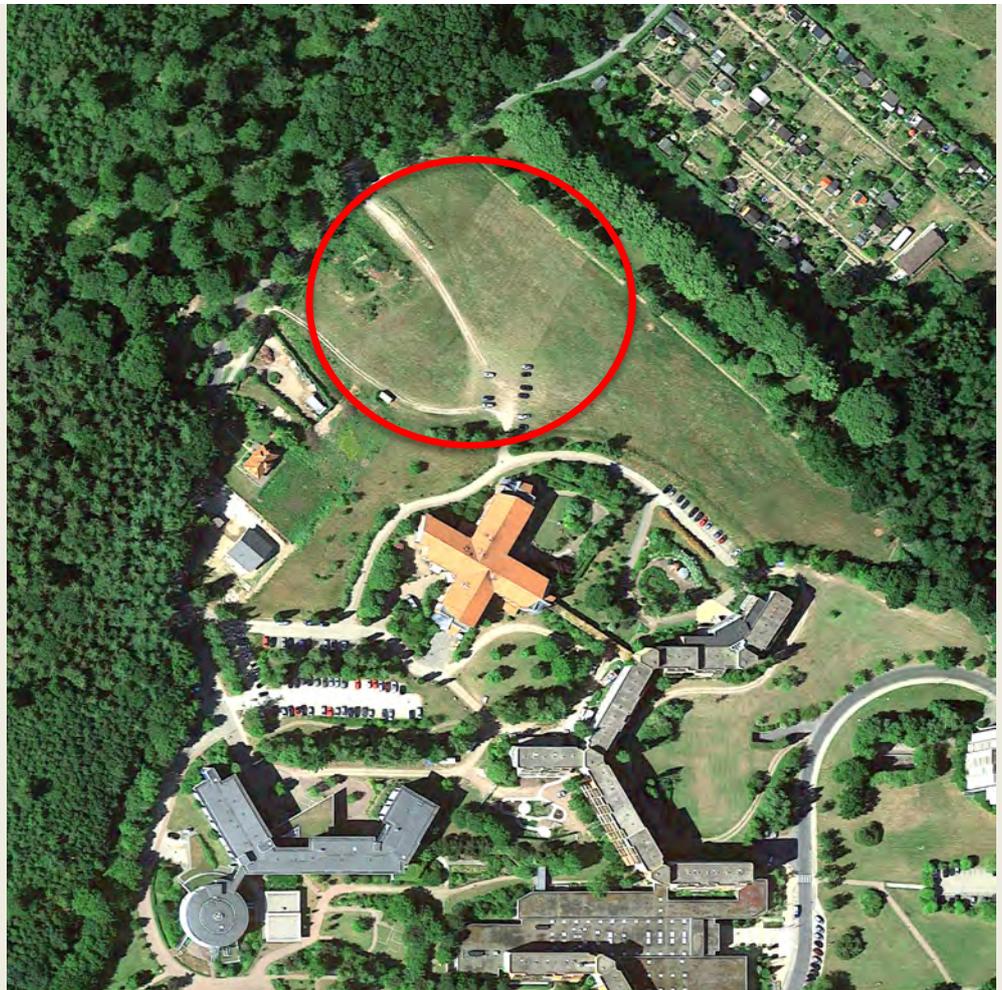
040 - 44 14 19  
Graumanning 69  
22087 Hamburg  
www.archi-stadt.de

ARCHITECTURPLAN  
entwickeln und gestalten

Stand: 20.08.2018 | Bearbeitet: Baum / Stelmacher | Projekt Nr.: 1445

### 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



**Endgültige Planfassung**

03.09.2018 (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>5</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 .....	9
5.5 Gestaltung.....	9
<b>6 Verkehr.....</b>	<b>10</b>
<b>7 Artenschutz und Grünordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>14</b>
<b>9 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
<b>10 Hinweis zum Denkmalschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>11 Kampfmittel / Altlasten .....</b>	<b>17</b>
<b>12 Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>13 Nachrichtliche Übernahme des Waldabstands.....</b>	<b>18</b>
<b>14 Flächenangaben.....</b>	<b>18</b>
<b>15 Kosten.....</b>	<b>18</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. Am 23.04.2018 wurde beschlossen, das Verfahren gem. § 13 b BauGB durchzuführen

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

---

<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.

Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durch.

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.

Zum Entwurf wurde seitens der Kreisplanung eine Stellungnahme hinsichtlich der Festsetzung einer Artenschutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen abgegeben. Diese führte dazu, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes redaktionell angepasst wurden, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung auch weiterhin im vorgesehenen Maße zu ermöglichen. Diese redaktionelle Änderung zog folgende Anpassungen der Festsetzungen nach sich:

- Festsetzung einer Maßnahmenfläche statt eines reinen Wohngebietes mit Anpflanzgebot zur angemessenen Sicherung der notwendigen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme
- geringfügige Erhöhung der GRZ, zum Ausgleich des durch Verringerung der reinen Wohngebietsfläche möglichen reduzierten Versiegelungsgrades

Die Änderung der Festsetzungen brachte im Vergleich zum Entwurf keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Umsetzung mit sich, wodurch seitens der Öffentlichkeit aus Sicht der Stadt keine Betroffenheit entstanden ist. Die beschriebene redaktionelle Änderung wurde dem Kreis zur Prüfung vorgelegt.

### **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 | Schwormstede | 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 Stellplatzanla-

gen 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.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg zeigt eine bauliche Entwicklung des Plangebietes nur in Teilen auf. Südlich des denkmalgeschützten Ehrenmals und parallel zur Straße Röpersberg wird eine Entwicklung von Grünflächen gesehen. Durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten weicht der Bebauungsplan demnach in Teilen vom Landschaftsrahmenplan ab. Die Abweichung ist gem. § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Die Begründung hierfür ist das bereits für den Geltungsbereich bestehende Planrecht auf Basis des Ursprungsplanes in der Kombination mit den Anforderungen an den gem. § 1a Abs. 2 BauGB erforderlichen sparsamen Umgang mit Grund und Boden anzuführen. Ferner ist zum Röpersberg eine Grünzone mit integriertem Radweg vorhanden und bleibt auch zukünftig bestehen. Auf Grund des notwendigen Abstands zum nördlich gelegenen Ehrenmal wird ein grüner Streifen entstehen, der allerdings im Privatbesitz verbleibt. In diesem wird unter anderem eine Maßnahmenfläche angelegt werden. Aus diesen Gründen sieht die Stadt die Abweichungen vom Landschaftsplan als gerechtfertigt an.

## **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 mit 0,3, im WR2b und WR3 mit 0,33 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. Die unterschiedlichen Werte der Grundflächenzahl sind durch die beabsichtigten Flächenausnutzungen im Hinblick auf den zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf zu begründen.<sup>2</sup>

### 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 Röpberg 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 Röpberg erfordert einen entsprechenden Si-

<sup>2</sup> Im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden geringfügige Anpassungen an den Flächenfestsetzungen vorgenommen. Um die Grundflächenzahl nicht zu reduzieren, wurde diese im WR2b und WR3 auf 0,33 korrigiert, damit die parallel zum Entwurf ausgearbeiteten Vorhabenplanungen weiterhin umsetzbar sind und keine unbeabsichtigte Einschränkung der Flächenausnutzung stattgefunden hätte. Aus den redaktionellen Anpassungen ergeben sich keine Zulässigkeiten von Mehrversiegelungen im Hinblick auf den ausgelegten Entwurf.

cherheitsabstand 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 Röpersberg 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 Röpersberg und Henri-Dunant-Straße aufgenommen. Hierbei wurden die Kraftfahrzeugbewegungen unterschieden zwischen PKW/Lieferfahrzeugen, LKW und Bussen sowie Lastzügen. Auf den Straßen Röpersberg und der Henri-Dunant-Straße ist das Tempo 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 Röpersberg zeichnet sich ein anderes Bild ab, hier lag die ermittelte Verkehrsstärke bei 805 Kfz pro Tag, die Geschwindigkeitsüberschreitungen bei über 80 %. 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. Hinsichtlich der deutlichen Geschwindigkeitsüberschreitungen prüft die Stadt, ob Maßnahmen ergriffen werden können, die die Geschwindigkeitsüberschreitungen reduzieren können.

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. Der Ausbau der Planstraßen ist entsprechend der Straßenverkehrsordnung und der Verwaltungsvorschrift StVO (VZ 325/326) und der dazu gültigen Erlasse zu errichten. Öffentliche Parkplätze werden über das Plangebiet verteilt im Straßenseitenraum angeordnet. Vorgesehen sind mindestens 18 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung. Vor dem Baubeginn hat eine Abstimmung über die Ausbaukriterien mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises zu erfolgen.

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 überbaubaren 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 denkmalchutzgründen 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.

In der nördlichen Teilfläche der Gemeinschaftsstellplatzfläche im Denkmalschutzbereich

sind die Errichtung von Carports oder Garagen nach Hinweis des Fachdienst Denkmalschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg in der Regel nicht genehmigungsfähig. Diese sind demnach nur außerhalb des 25 m breiten Denkmalschutzstreifens zulässig.

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. Als Ersatz für entfallende, potenzielle Habitate sind zwei Fledermaus Doppelquartiere in der Nähe des Plangebiets anzubringen. Der Standort sollte mit der Abteilung Landschaftsplanung und Naturschutz des Kreises abgestimmt werden.

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. Planungsrechtlich wird dies durch eine Maßnahmenfläche am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Zum Schutz der im Plangebiet ange-

nommenen Fledermäuse sind für entfallende Quartiere in dem abgängigen Schuppen im Plangebiet zwei Ersatzquartierkästen in Plangebietsnähe anzubringen.

Eine Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Reptilien wurde ebenfalls durchgeführt. Da im ersten Untersuchungszeitraum (Februar 2018) ein Vorkommen auf Grund von einer vermeintlichen Eignung der Fläche als Habitat nicht vollständig auszuschließen war, wurden vertiefende Untersuchungen eingeleitet. Aus diesem Grund wurden Reptilienbleche ausgelegt. Bei einer viermaligen Begehung im Plangebiet konnten keine Reptilienvorkommen nachgewiesen werden. Rückzugsorte wie Stubben oder Steinhäufen sind nicht ausreichend vorhanden, der Boden ist auf Grund der durch Befahrung entstandenen Verdichtung und durch die verfilzte Vegetationsschicht als Habitat ungeeignet. Aus diesem Grund besteht für das Plangebiet keine artenschutzrechtliche Relevanz.

### **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 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.

Der Fachdienst Denkmalschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg weist darauf hin, dass im Hinblick auf die die Spielplatzgestaltung ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt besteht. Besonders hoch aufragende Spiel- und Klettergeräte mit grellen Farben sind nicht zulässig.

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 Rah-

men 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 bereits 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 Gehölzanzpflanzung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Maßnahmenfläche dient der Realisierung einer artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme. 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 Pflanzung in der Maßnahmenfläche erfolgt südlich parallel zu dem kleinen Graben, der durch das Plangebiet entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft. Die verwendbaren Arten sind in Liste C der der Begründung angehängten Pflanzliste zu entnehmen. Die Maßnahmenfläche darf aus Artenschutzgründen nicht auf den Stock gesetzt werden, sondern lediglich so zurückgeschnitten werden, dass die Habitatfunktion erhalten bleibt.

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 Röpersberg 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 Netz GmbH sichergestellt. Für die Versorgungserschließung sind umfangreiche Umverlegungsmaßnahmen notwendig. Die Stadtwerke sind aus diesem Grund rechtzeitig in das Realisierungsverfahren einzubeziehen.

### **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 Röpersberg.

Zur Sicherung einer privaten Schmutzwasserleitung, die aus einem Pumpwerk östlich des Plangebietes nördlich durch das Plangebiet zur Straße am Röpersberg 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 Plangelungsbereiches 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. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Elektrizität durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist möglich. Für die Versorgungserschließung sind umfangreiche Umverlegungsmaßnahmen notwendig. Die Stadtwerke sind aus diesem Grund rechtzeitig in das Realisierungsverfahren einzubeziehen.

### **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.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Breitband durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist möglich.

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

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für 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.

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann in der Regel derzeit im o.g. Straßenbereich unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig mindestens 48 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden aus dem Versorgungsnetz bereitstellen.

Diese Angabe basiert auf der aktuellen Rohrnetzrechnung und bezieht sich auf störungsfreie, nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Wasserversorgungsanlagen. Erfolgt die Trinkwasserentnahme zur Löschwasserversorgung, gilt dies für die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht für mehrere, gleichzeitig auftretende Großbrände.

## 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 Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die 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	0,05
Maßnahmenfläche	0,05
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*)

Umweltfachbeitrag  
zum Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung der Stadt Ratzeburg  
zum Bereich "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpertsberg und südwestlich des Ehrenmals"



**LEGENDE**

- Geltungsbereich
- Kartierungsgrenze
- Gebäude (SBe)
- Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)
- Teilversiegelte Verkehrsfläche (SVt)
- Straßenbegleitgrün mit Bäumen (SVh)
- Garten, strukturarm (SGz)
- Kleinflächige Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil (SGo)
- Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr)
- urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen (SGn)
- urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)
- Sonstige Lagerfläche (SLy)
- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG)
- geschütztes Denkmal
- Allee aus heimischen Laubgehölzen (HAY)
- Baumreihe aus heimischen Laubbäumen / Brombeerflur (HRy/RHr)
- Brombeerflur / Sonstiges Gebüsch (RHr/HBy)
- Sonstige Ruderalfläche, verbuschend (RHy /gb)
- Sonstige Ruderalfläche / Ruderale Grasflur (RHy/RHg)
- Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy)
- Laubbaum (Stammdurchmesser in m) (HEy)
- Nadelbaum (Stammdurchmesser in m) (HEn)

- Abkürzungen:**
- Ap Apfelbaum / Malus domestica
  - Bi Birke / Betula spec.
  - BAh Berg-Ahorn / Acer pseudoplatanus
  - Er Schwarz-Erle / Alnus glutinosa
  - Li Linde / Tilia spec.
  - PI Platane / Platanus spec.
  - Wn Walnuss / Juglans regia

Biotoptypisierung nach der Standardliste der Biotoptypen, LLUR 2016

Maßstab 1:500

Auftragnehmer:  
Landschaftsarchitektur ALSE GmbH  
HRB: 2094, Amtsgericht Plön  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. F. Liedt  
Dorfplatz 3, 24238 Seletzt  
Tel.: 04384 / 5974-12  
Fax: 04384 / 5974-17  
ALSEGmbH@t-online.de

Landschaftsarchitekt: Dr. - Ing. F. Liedt

Auftraggeber: Stadt Ratzeburg

Umweltfachbeitrag  
zum Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung  
zum Bereich "nordwestlich der Klinik, südöstlich der  
Straße Röpertsberg und südwestlich des Ehrenmals"

**Bestandskarte**

Kartengrundlage:  
Vermessungsbüro  
Dipl. Ing. Hinrich Möller  
Öffentl. best. Verm. Ing.  
Schwedendamm 16, 24143 Kiel

Bearbeiter M.Sc. K. Schulze-Böttcher	gezeichnet KSB, WS	Datum 26.03.2018	Plan-Nr. 1	Format DIN A1	Maßstab 1:500
Nr.	Änderungen	Name	Datum		
Ratzeburg, den					

# Ö 12

## **Bebauungsplan Nr. 18**

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

**Stadt Ratzeburg**

**Kreis Herzogtum Lauenburg**

## **Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG**

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Primum Immobiliengesellschaft mbH Falkenried 52 20251 Hamburg</b>
<b>Bearbeiter:</b>	<b>ALSE GmbH Landschaftsarchitektur Dorfplatz 3 24238 Selent</b>
	<b>Biol. Hinrich Goos An der Schule 4 24257 Schwartbuck</b>
<b>Erstellt:</b>	<b>27. März 2018</b>
<b>Stand:</b>	<b>15. August 2018</b>

---

## Inhalt

<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Methode</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Vorhabensbedingte Wirkungen</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Bestand und Relevanzprüfung</b> .....	<b>7</b>
4.1 Haselmaus .....	7
4.2 Fledermäuse .....	8
4.3 Europäische Vogelarten .....	9
4.4 Amphibien .....	11
4.5 Reptilien .....	11
4.7 Libellen.....	12
4.6 Sonstige Tierarten.....	12
4.7 Flora.....	13
<b>5. Konfliktanalyse</b> .....	<b>13</b>
5.1 Haselmaus .....	13
5.1.1 Ausgangssituation .....	13
5.1.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG.....	13
5.1.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG .....	13
5.1.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG .....	14
5.1.5 Fazit.....	14
5.2 Fledermäuse .....	14
5.2.1 Ausgangssituation .....	14
5.2.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG.....	14
5.2.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG .....	14
5.2.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG .....	14
5.2.5 Fazit.....	14
5.3 Europäische Vogelarten.....	15
5.3.1 Ausgangssituation .....	15
5.3.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG.....	15
5.3.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG .....	15
5.3.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG .....	15
5.3.5 Fazit.....	16
<b>6. Fristen und Maßnahmen</b> .....	<b>16</b>
6.1 Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze.....	16
6.2 CEF- Maßnahmen und Abrisszeiträume .....	16
6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	17
<b>7. Zusammenfassung</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Literatur</b> .....	<b>18</b>

# 1. Aufgabenstellung

Die Stadt Ratzeburg im Kreis Herzogtum Lauenburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „nordwestlich der *Schmilauer Straße* (L 202), nördlich der Stadtgrenze, südöstlich der *Straße Röpnersberg*, südwestlich Ehrenmal und Kleingartengelände“ in Ratzeburg (Abb. 1). Das übliche Verfahren wurde in ein Verfahren nach §13b BauGB umgestellt. Zur Absicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag gemäß BNatSchG notwendig.

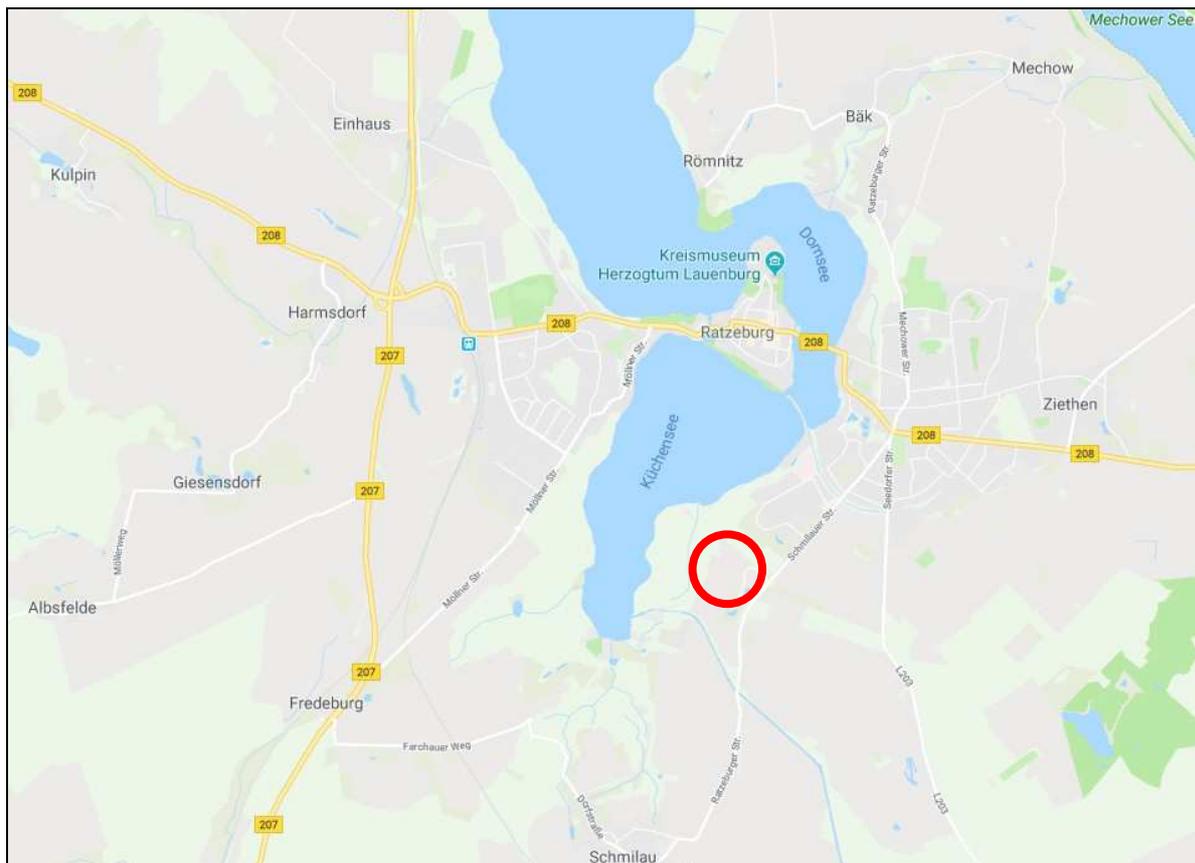


Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: google.de/maps, bearbeitet)

Laut dem „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es nach § 44 (1) verboten,

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

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte 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.

Angefügt ist Absatz (5)

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklung nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Der vorliegende Fachbeitrag stellt die Erfordernisse des BNatSchG in der Planung dar. Es wird anhand der Planungsunterlagen, Recherchen, und einer floristisch-faunistischen Untersuchung und ergänzenden Potenzialabschätzung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Das Ergebnis liegt hiermit vor.

## 2. Methode

Es wurden zur Datenlage von Tierartenvorkommen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans – im Folgenden auch Plangebiet genannt - allgemeine Fachveröffentlichungen zur Verbreitung einzelner Arten berücksichtigt (z.B. Berndt et al. 2002, LANU 2003, LANU 2005, FÖAG 2007-2011, Borkenhagen 2011). Geländeuntersuchungen zur Erfassung floristisch-faunistischer Daten wurden am 08.02.2018 durchgeführt: Brutvögel wurden soweit jahreszeitlich bedingt möglich durch Sicht, Verhören und Nester erfasst, nach potentiellen Laichgewässern für Amphibien, Habitaten für Reptilien oder für Fledermäuse und Kobeln der Haselmaus wurde gesucht. Ergänzend erfolgte eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen europäischer Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Einschätzung der faunistischen Habitate.

Für eine vertiefende Untersuchung zum Vorkommen von Reptilien wurden vier weitere Begehungen am 08.07.2018, 19.07.2018, 25.07.2018 und 01.08.2018 durchgeführt.

Die Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Bearbeitung ist an LBV (2016) orientiert. Angaben zur Biologie der Arten erfolgen nach unten stehender Fachliteratur (Kap. 8).

Im Frühjahr 2018 erfolgen vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen von Reptilien.

## 3. Vorhabensbedingte Wirkungen

Wenngleich eine Bebauung planungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig ist, liegt der Großteil des Plangebietes derzeit als Ruderalfläche brach und wird anteilig als PKW-Stellplatz genutzt.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein dichtes, über 2 m hohes Brombeergebüsch mit einigen aufkommenden Zier- und Laubgehölzen wie Salweiden und Stieleichen in Kombination mit Stubben und Bodenaufschüttungen. Auch der Süden des Plangebietes ist geprägt von einer Sukzession mit u.a. Schwarzerlen und Schneebeere, aber auch Apfelbaum und Walnuss.

Großbäume befinden sich nur am Plangebietsrand: Im Verlauf des Fußweges im Nordosten stehen Laub- und Nadelgehölze unterschiedlichen Alters, Stammdurchmessers (0,1- 0,5 m) und verschiedener Arten (u.a. Fichte, Bergahorn, Stieleiche, Hängebirke) begleitet von Brombeeren. Dahinter schließt die Lindenallee zum Ehrenmal an. Entlang der Straße *Röpersberg* verläuft eine Baumreihe aus Platanen (Stammdurchmesser 0,4 m). Die

Verwallung an der Südostgrenze ist durch ein Feldgehölz aus u.a. Hängebirke, Bergahorn, Rotbuche und Liguster abgegrenzt.

Der Bauhof im Südwesten wird umsäumt von einem dicht mit Efeu überranken Zaun sowie einer Thujahecke. Hier befinden sich neben einem Geräteschuppen auch Lagerflächen verschiedener Materialien und Bodenbeläge.



Abb. 2: Nordosten des Plangebietes, Verwallung und Baumbestand (Foto: F. Liedl)



Abb. 3: Fußweg im Nordwesten des Plangebietes, Ruderalfläche und Baumreihe (Foto: F. Liedl)

In der Planung (Abb. 3) sollen elf Mehrfamilienhäuser mit Nebenanlagen, Stellplätzen sowie einem Spielplatz entstehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine sich gabelnde Stichstraße in Anbindung an den *Röpersberg*.

Im Plangebiet sind neu zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt sowie Abschirmungsbepflanzungen am Spielplatz sowie am Nordostrand der Bebauung

vorgesehen. Der derzeitige Bauhof im Südwesten des Geltungsbereich wird inkl. Schuppengebäude entfernt.

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Wirkfaktoren, die zu einer Erfüllung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG führen könnten, werden in nachfolgender Übersicht tabellarisch zusammengestellt.

Bauphase	Anlage	Betrieb
In der Bauphase können Tiere getötet werden, die sich im Baufeld aufhalten. Baulärm könnte Tiere vergrämen.	Die Bebauung kann Habitatstrukturen dauerhaft zerstören oder umwandeln, die eine ökologische Funktion für Tier- oder Pflanzenarten besitzen.	Durch allgemeine Störungen könnten Tiere vergrämt werden (u.a. durch Hunde, Katzen im Siedlungsbereich, Licht- und Lärmemissionen). Bei Fahrzeugbewegungen können Tiere getötet werden.

## 4. Bestand und Relevanzprüfung

In diesem Kapitel wird, orientiert an LANU (2008) und LBV (2016), der Bestand an Tieren oder Pflanzen im Plangebiet dargestellt, und es wird überprüft, für welche vorkommenden Arten oder Artengruppen eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Die artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Artengruppen werden in der darauffolgenden planungsbezogenen Konfliktanalyse (Kap. 5) näher betrachtet.

### 4.1 Haselmaus



Abb. 4: dichtes Feldgehölz im Nordwesten des Plangebietes (Foto: F. Liedl)

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein (Abb. 5, Borkenhagen 2011, LANU 2007, Ehlers 2009). Der große Bereich mit dichtem Gebüsch aus überwiegend unzugänglichen Brombeeren bis zu 2 m Höhe (Abb. 4) im Westen des Geltungsbereichs stellt eine sehr geeignete Habitatstruktur dar.

Die Haselmaus ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

Art	RL	SH	D	FFH	§§	
Haselmaus		Muscardinus avellanarius	2	G	IV	s

Rote Liste SH: Borkenhagen (2014), Rote Liste D: Meinig et al. 2008 (in BfN 2009)

2 = Stark gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

FFH = Aufgeführt in Anhang IV der FFH-Richtlinie, nach Petersen et al. (2004).

§§ s = Streng geschützte Arten nach §7 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002)

sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.

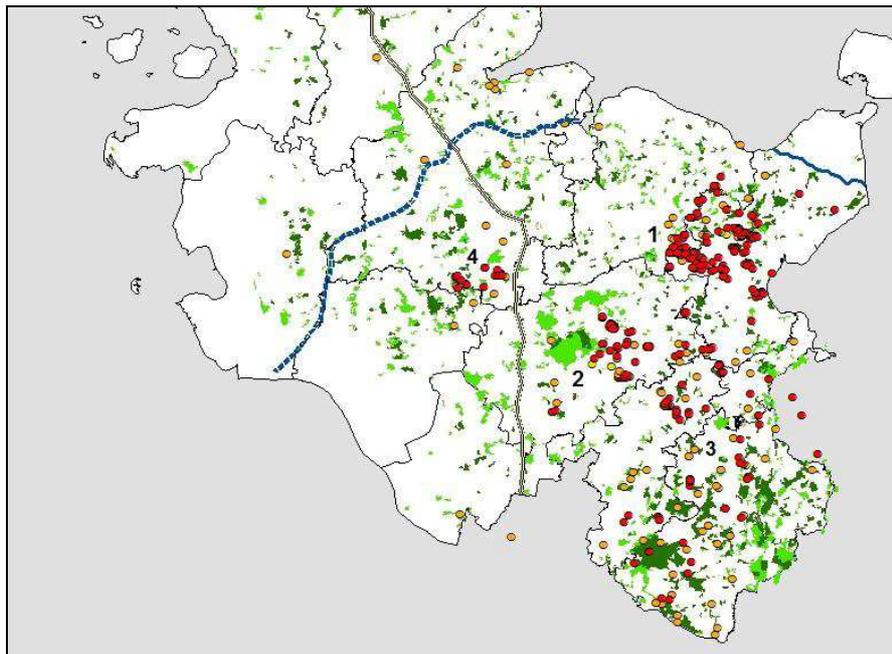


Abb. 5: Verbreitung der Haselmaus in Schleswig-Holstein (Ehlers 2009)

## 4.2 Fledermäuse

Im Plangebiet konnten aufgrund der Jahreszeit des Untersuchungszeitraums (Februar 2018) keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Es befindet sich ein Gebäude im Bereich des Bauhofes, welches abgerissen werden soll (Abb. 6). Der Schuppen weist keine Eignung als Winterquartier auf, eine Wochenstuben oder Sommer- oder Zwischenquartiernutzung ist jedoch nicht auszuschließen.

Großbäume befinden sich nicht direkt im Plangebiet, sodass im Geltungsbereich keine Baumquartiere möglich sind. Aufgrund der direkten Nähe zu einem großen Waldbereich im Westen ist eine Bedeutung als Nahrungshabitat anzunehmen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

Art		RL	SH	D	FFH	§§
<b>Braunes Langohr</b>	<b>Plecotus auritus</b>		V	V	IV	s
<b>Breitflügel-Fledermaus</b>	<b>Eptesicus serotinus</b>		3	G	IV	s
<b>Mückenfledermaus</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>		V	D	IV	s
<b>Rauhhaufledermaus</b>	<b>Pipistrellus nathusii</b>		3	-	IV	s
<b>Zwergfledermaus</b>	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>		-	-	IV	s

Rote Liste SH: Borkenhagen (2014), Rote Liste D: Meinig et al. 2008 (in BfN 2009)

D = Daten unzureichend, V = Vorwarnliste, 3 = Gefährdet, 2 = Stark gefährdet

FFH = Aufgeführt in Anhang IV der FFH-Richtlinie, nach Petersen et al. (2004).

§§ s = Streng geschützte Arten nach §7 Bundesnaturschutzgesetz (29. Juli 2009).



Abb. 6: Schuppen im Bauhofgelände als potentielles Fledermausquartier (Foto: F. Liedl)

### 4.3 Europäische Vogelarten

Im Plangebiet wurden 33 Brutvogelarten nachgewiesen oder können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Art		SH	D	VS	§§
Mäusebussard* (ü)	Buteo buteo	-	-		b
Turmfalke* (ü)	Falco tinnunculus	-	-		b

Ringeltaube*	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b
Buntspecht*	<i>Picoides major</i>	-	-	b
Elster*	<i>Pica pica</i>	-	-	b
Rabenkrähe*	<i>Corvus corone</i>	-	-	b
Blaumeise*	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	b
Kohlmeise*	<i>Parus major</i>	-	-	b
Mehlschwalbe* (N)	<i>Delichon urbicum</i>	-	3	b
Rauchschwalbe* (N)	<i>Hirundo rustica</i>	-	3	b
Schwanzmeise*	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	-	b
Zilpzalp*	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	b
Mönchsgrasmücke*	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b
Dorngrasmücke*	<i>Sylvia communis</i>	-	-	b
Klappergrasmücke*	<i>Sylvia curruca</i>	-	-	b
Gartengrasmücke*	<i>Sylvia borin</i>	-	-	b
Zaunkönig*	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b
Star* (N)	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	-	b
Amsel*	<i>Turdus merula</i>	-	-	b
Singdrossel*	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	b
Grauschnäpper*	<i>Muscicapa striata</i>	-	-	b
Heckenbraunelle*	<i>Prunella modularis</i>	-	-	b
Rotkehlchen*	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b
<b>Haussperling**</b>	<b><i>Passer domesticus</i></b>	-	<b>V</b>	<b>b</b>
Bachstelze*	<i>Motacilla alba</i>	-	-	b
Buchfink*	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b
Gimpel*	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	-	b
Girlitz*	<i>Serinus serinus</i>	-	-	b
Grünling*	<i>Chloris chloris</i>	-	-	b
Stieglitz*	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	b
Bluthänfling*	<i>Acanthis cannabina</i>	-	3	b
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	V	b

Rote Liste Schleswig-Holstein: Knief et al. 2010, Rote Liste Deutschland: Südbeck et al. 2007  
 - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = Vom Aussterben bedroht  
 VS = Aufgeführt in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) nach Petersen et al. (2004).  
 §§ s / b = streng / besonders geschützt gemäß §7 Bundesnaturschutzgesetz (29. Juli 2009).  
 \* = nachgewiesen, die anderen potenziell vorkommend  
 \*\* = Brutvogel mit Nestfund bzw. Füttern von Jungvögeln  
 N = Nahrungsgast; ü = überfliegend

Als Brutvögel werden diejenigen Arten betrachtet, für die im Plangebiet geeignete Brutplatz-Strukturen vorhanden sind. Es wurden auch gefährdete Arten als Brutvögel festgestellt, bzw. sind aufgrund der Habitatbeschaffenheit zu erwarten.

Als potentielle Habitate sind vor allem die Gehölzsukzession im Südosten, das Brombeergebüsch im Westen, die dicht eingewachsene Efeuuzäunung sowie die Baumbestände am nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Plangebietsrand zu nennen. Die Baumbestände liegen jedoch weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben von der Planung unberührt.

Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant (s. Kap 5).

#### **4.4 Amphibien**

Im Plangebiet sind keine Laichgewässer vorhanden. Dennoch können zeitweise Vorkommen von Amphibien-Individuen euryöker Arten nicht ausgeschlossen werden. Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

#### **4.5 Reptilien**

Im Geltungsbereich konnten im ersten Untersuchungszeitraum (Februar 2018) Reptilien aufgrund der Habitatgegebenheiten im trockenen Ruderalbereich mit einzelnen Steinhäufen und besonnten Stubben nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden vertiefende Untersuchungen eingeleitet. Auch mit Hilfe von Reptilienblechen konnten bei viermaliger Begehung im Plangebiet keine Reptilienvorkommen nachgewiesen werden. Durch die gepflügte Bodenstruktur werden Nährstoffe in die Furchen ausgewaschen, sodass hier höhere Vegetation aufwächst. Im nahezu gesamten Plangebiet ist mittlerweile der Boden von einer verfilzten Vegetationsschicht aus Gräsern und Stauden bedeckt. Vegetationsfreie Standorte sind durch schwere Fahrzeuge stark verdichtet. Somit haben sich die Habitatbedingungen für Reptilien verändert.

Rückzugsorte wie Steinhäufen oder Stubben sind nicht ausreichend vorhanden. Größere Sandflächen mit niedriger Vegetation liegen nur im zentralen Bereich der Brache als Parkplatz und Wendefläche für PKW und LKW genutzt. Auch die gelegentlich in der Brachfläche liegenden offenen Bodenstellen bedingt durch Maulwürfe und Kaninchen sind zu kleinflächig um Habitatansprüchen von Eidechsen zu genügen.

Auch die an das Gebiet angrenzenden Bereiche, besonders der nordwestlich gelegene Wald wurde nach Eidechsen abgesehen, jedoch ebenfalls ohne Hinweis auf Vorkommen.

Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

## 4.7 Libellen

Im nahen Umfeld des Plangebietes sind Vorkommen folgender Libellenarten bekannt (LLUR) und aufgrund der Habitatstrukturen auch im Plangebiet anzunehmen:

Art		RL	SH	D	FFH	§§
Blaugrüne Mosaikjungfer	<i>Aeshna cyanea</i>		-	-	-	b
Braune Mosaikjungfer	<i>Aeshna grandis</i>		-	-	-	b
Hufeisen-Azurjungfer	<i>Coenagrion puella</i>		-	-	-	b
Fledermaus-Azurjungfer	<i>Coenagrion pulchellum</i>		-	-	-	b
Gemeine Smaragdlibelle	<i>Cordulia aenea</i>		-	-	-	b
Gemeine Becherjungfer	<i>Enallagma cyathigerum</i>		-	-	-	b
Großes Granatauge	<i>Erythromma najas</i>		-	-	-	b
Große Pechlibelle	<i>Ischnura elegans</i>		-	-	-	b
Großer Blaupfeil	<i>Orthetrum cancellatum</i>		-	-	-	b
Frühe Adonislibelle	<i>Pyrrhosoma nymphula</i>		-	-	-	b
Gemeine Winterlibelle	<i>Sympecma fusca</i>		-	-	-	b
<b>Gebänderte Heidelibelle</b>	<b><i>Sympetrum pedemontanum</i></b>		<b>3</b>	<b>2</b>	-	<b>b</b>
Blutrote Heidelibelle	<i>Sympetrum sanguineum</i>		-	-	-	b
Gemeine Heidelibelle	<i>Sympetrum vulgatum</i>		-	-	-	b

Rote Liste Schleswig-Holstein: Winkler et al. 2011, Deutschland: Ott et al. (2015)

- = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, D = Daten defizitär, G = Gefährdung zunehmend

FFH = Arten der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), nach Petersen et al. (2004).

§§ b / s = besonders / streng geschützt nach §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (29. Juli 2009).

Da genannten Arten wurden im Plangebietsumfeld nachgewiesen und können hier auch weiterhin die Strukturen nutzen. Von daher hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

## 4.6 Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen (LANU 2003, Petersen 2003/2004,

---

LANU 2007, Leguan 2007).

## **4.7 Flora**

Es wurden keine streng geschützten Pflanzen verzeichnet. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz gemäß § 44 BNatSchG.

# **5. Konfliktanalyse**

In diesem Kapitel erfolgt eine Konfliktanalyse orientiert an LANU (2008) und LBV (2016). Nach Feststellung der artenschutzrechtlichen Relevanz für im Plangebiet potentiell vorkommende Arten und Artengruppen werden alle konkret vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf der Basis von Arten und Artengruppen in Bezug auf das Zutreffen der im § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) überprüft. Bei Feststellung oder Erwartung von Verbotstatbeständen werden Planungsempfehlungen zur Vermeidung gegeben.

## **5.1 Haselmaus**

### **5.1.1 Ausgangssituation**

Die Haselmaus lebt in dichtem, meist unzugänglichem Gebüsch, welches im Geltungsbereich im Westen zu finden ist. Ein Vorkommen der Art im Plangebiet wird angenommen und nicht näher untersucht.

### **5.1.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ist beim Entfernen des Brombeergebüsches nicht ausgeschlossen.

### **5.1.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG**

Die dichten Brombeergebüsche im Westen des Plangebietes sind geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass bei der Entnahme der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ erfüllt wird.

### **5.1.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand „Störung“ gemäß § 44 BNatSchG ist im Zuge der Planung erfüllt.

### **5.1.5 Fazit**

Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf die Haselmaus erfüllt und entsprechend planungsrechtlich zu vermeiden (Kap. 6). Da die Haselmaus eine nach EU-Recht geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist, gilt allgemeines Verschlechterungsverbot für die Lebensbedingungen dieser Art.

## **5.2 Fledermäuse**

### **5.2.1 Ausgangssituation**

Im Plangebiet konnten aufgrund der Jahreszeit keine Kontakte mit Fledermäusen nachgewiesen werden. Eine Nutzung als Sommerquartier oder als Wochenstube ist nicht auszuschließen. Eine Bedeutung als Nahrungshabitat ist ebenfalls anzunehmen.

### **5.2.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG**

Da der Abriss des Schuppens geplant ist, kann ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden und durch Einhaltung der Fristen (Kap. 6) umgangen werden.

### **5.2.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG**

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sind am Schuppen nicht auszuschließen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann erfüllt sein. Durch Einhaltung der Abrisszeiträume für Gebäude mit Wochen- oder Sommerquartiernutzung sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen, kann das Verbot umgangen werden.

### **5.2.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG**

Durch den Gebäudeabbruch ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population nicht auszuschließen und der Verbotstatbestand „Störung“ im Sinne von § 44 BNatSchG kann erfüllt sein. Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kann dieser umgangen werden (Kap. 6). Eine maßgeblich Einschränkung der Nahrungsfunktion erfolgt nicht, da im Zuge der Planung neue für die Arten nutzbare Strukturen entstehen.

### **5.2.5 Fazit**

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden, können aber durch geeignete Ersatzquartiermaßnahmen sowie

---

Einhaltung der Fristen ausgeglichen und umgangen werden (Kap. 6).

## **5.3 Europäische Vogelarten**

### **5.3.1 Ausgangssituation**

Im Geltungsbereich bilden Einzelgehölze, das Brombeergebüsch und die Sukzession im Süden sowie die dichte Efeuhecke im Bereich des Bauhofes geeignete Strukturen als Habitat und Brutplatz verschiedener Vogelarten. Dachüberstände an dem Gebäude bieten ebenfalls potentielle Brutplätze. Großbäume oder kapitale Gehölzbestände befinden sich nur in Randlage des Plangebietes und werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Es handelt sich bei den vorkommenden Vogelarten um vorwiegend Gehölzrandbesiedler (Bauer & Berthold 1996, Südbek et al. 2005, Bauer & Fiedler 2012) und Arten, die an Siedlungsnähe und die Gegenwart des Menschen gewöhnt sind.

### **5.3.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG**

Die Brutvögel des Plangebietes können vorhabensbedingt von einzelnen Gehölzentnahmen sowie von Gebäudeabbruch betroffen sein. Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ kann durch Einhaltung der Eingriffsfrist (Kap.6) ausgeschlossen werden.

### **5.3.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG**

Die Gehölzstrukturen und Gebäudeanteile bilden geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Da Anteile des Gehölzbestandes im Plangebiet entfallen und das Bestandsgebäude abgebrochen wird, ist der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ erfüllt. Auch hier gilt die Eingriffsfrist (Kap.6) zur Vermeidung einzuhalten.

### **5.3.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG**

Unter den im Plangebiet vorkommende Brutvögeln sind geschützte Arten und Arten der Vorwarnliste. Da umfangreiche Gehölzentnahmen geplant sind, ist eine vorhabensbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustands der vorkommenden Arten nicht auszuschließen. Der Verbotstatbestand „Störung“ gemäß § 44 BNatSchG ist bei den Gehölzentnahmen in der Bauphase sowie beim Abbruch der Gebäude während der Brutzeit in ihren unbeweglichen Entwicklungsformen (Eier und Jungvögel) erfüllt. Durch die Einhaltung der Fristen ist dies zu umgehen (Kap. 6).

### **5.3.5 Fazit**

Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten können durch Einhaltung der Eingriffsfrist für Gehölzentnahmen sowie der Frist für Gebäudeabriss vermieden werden (Kap. 6).

## **6. Fristen und Maßnahmen**

### **6.1 Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten. Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt. Diese Frist gilt auch für Abriss der Gebäudes als potentieller Brutplatz.

Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

### **6.2 CEF- Maßnahmen und Abrisszeiträume**

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für das Plangebiet ein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form eines dichten Gehölzstreifens beeren- und nusstragender Arten als Ersatzhabitat für die Haselmaus. Dieser ist durch Zäune unzugänglich einzufassen und zu sichern. Geeignete Gehölzarten sind der Umweltbeurteilung (ALSE GmbH, 2018) zu entnehmen. Das Entfernen des bestehenden Brombeergebüsches kann erst erfolgen (Beachtung der Eingriffsfrist für Gehölze), wenn sich die neue Gehölzstruktur etabliert hat und Habitatbedingungen aufweist.

Weiterhin sind 2 Fledermaus- Doppelquartieren als Ersatz für die entfallenden potentiellen Habitate aufzuhängen. Die Quartiere (z.B. Schwegler, Flachkästen des Typs 1FF) sind fachlich korrekt an Großbäumen in räumlicher Nähe des Plangebietes anzubringen. Um BNatSchG § 44 Absatz 3 gerecht zu werden, ist der Abriss des Gebäudes bei einer reinen Sommerquartier- und Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen (NABU, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH). Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Es sind keine artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotsbeständen nötig.

## **7. Zusammenfassung**

In vorliegendem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „nordwestlich der Schmilauer Straße (L 202), nördlich der Stadtgrenze, südöstlich der Straße Röpersberg, südwestlich Ehrenmal und Kleingartengelände“ in Ratzeburg eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5(2) vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten. Der Abriss des Schuppens ist bei einer reinen Sommerquartier- und Wochenstubennutzung von Fledermäusen zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) in Bezug auf die Haselmaus ist ein dichter Gehölzstreifen im Nordosten des Plangebietes frühzeitig anzulegen und zu entwickeln. Weiterhin sind für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse 2 Ersatzquartierkästen in Plangebietsnähe anzubringen.

## 8. Literatur

- Bauer, H.-G. & P. Berthold (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. - 715 S., Radolfzell.
- Bauer, H.-G., E. Bezzel & W. Fiedler (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz, 622 S., Wiebelsheim.
- BArtSchV (2009): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) Ausfertigungsdatum: 16.02.2005, Stand: zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 29.7.2009 I 2542.
- Berndt, R., B. Koop & B. Struwe-Juhl (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd. 5: Brutvogelatlas 464 S.
- BfN = Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) – 1996 – Rote Listen gefährdeter Pflanzen Deutschlands. – Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 28, 744 S., Bonn-Bad Godesberg.
- BfN = Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere - Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 386 S, Bonn Bad Godesberg.
- Borkenhagen, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft e.V. (Hrsg.), 664 S.
- Borkenhagen, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste, Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg), 4. Fassung
- Bundesamt für Naturschutz: [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de) [23.11.2016]
- Doerpinghaus, A. et al. (2005) : Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt, BfN Heft 20, 448 S.,
- Ehlers, S. (2009): Die Bedeutung der Knick- und Landschaftsstruktur für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) in Schleswig-Holstein. Dipl. Arbeit, Christian Albrecht Universität Kiel, 132 S.
- FÖAG (2007-2011): Bericht zum Status der in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR).
- Günther, R. (Hrsg.) (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. - 288 S., Fischer, Jena.
- Klinge, A. (2003): Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins, Rote Liste. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), Flintbek.
- Knief, W., R. Berndt, B. Hälterlein, K. Jeromin, J. Kiebusch & B. Koop (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste. (MLUR) Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg), 118 S.
- LANU (2003): Liste streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG mit früheren bzw. aktuellen Vorkommen in Schleswig-Holstein unter Angabe typischer Habitate in Schleswig-Holstein (Stand: 11.11.2003).
- LANU (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins
- LANU (2007): Monitoring von 19 Einzelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Eine Datenrecherche, Jahresbericht 2007 im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume. Auftragnehmer: Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft e.V. Ökologie-Zentrum der Universität Kiel.
- LBV (2011): Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH. Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein.

- 
- LBV (2016): Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr. Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung, hier: Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen, 2016.
- Leguan (2007): Erfassung von Bestandsdaten von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR).
- Mierwald, U., Romahn, K.S. (2006): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg).
- MLUR (2008): Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein(Hrsg.), Artenhilfsprogramm für Schleswig-Holstein 2008, 34 S.
- MLUR (2009): Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein), Biotopverordnung, 22.01.09
- MLUR (2003-2013): Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein)(Hrsg.), Jagd und Artenschutz - Jahresberichte
- MLUR (2010): Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein. Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz, Naturschutzzuständigkeitsverordnung. 290 S.
- NABU (2002): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Schwerpunkt unterirdische Winterquartiere. Bericht für das Jahr 2002, 171 S.
- Petersen, B., G. Ellwanger, G. Biewald, U. Hauke, G. Ludwig, P. Pretscher, E. Schröder & A. Ssymank (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd.1: Pflanzen und Wirbellose, 742 S.
- Petersen, B., G. Ellwanger, R. Bless, P. Boye, E. Schröder & A. Ssymank (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd.2: Wirbeltiere, 692 S.
- Schaefer, M. (2010) : Brohmer - Fauna von Deutschland, Quelle & Meyer Verlag Wiebelsheim, 23. Auflage
- Stuhr, J. & K. Jödicke (2007): Erfassung von Bestandsdaten von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II - IV der FFH-Richtlinie FFH-Arten-Monitoring Höhere Pflanzen Abschlussbericht 2007. Auftraggeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR)
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 792 S.
- Südbeck, P, H.G. Bauer, M. Boschert, P., Boye P., W. Knief (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung des „Nationales Gremium Rote Liste Vögel“ (30.11.2007)
- Winkler, C., Drews, A., Behrends, T., Bruens, A., Haacks, M., Jödicke, K., Röbbelen, F., Voß, K. (2011): Die Libellen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg), 3. Fassung

### **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 18**

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

### **Umweltbeurteilung**

# **Inhaltsverzeichnis**

## **Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)**

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des B-Plans .....	4
2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
3.1	Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	6
3.2	Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter .....	8
3.3	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben .....	8
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	8
4.1	Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	11
6	Kompensation.....	11
6.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten.....	11
6.2	Bereitstellung des Ausgleichs .....	11
7	Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen.....	11
8	Festsetzungsvorschläge .....	12

Pläne/Karten: Bestandskarte (M. 1: 500)

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Zielsetzung**

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Geltungsbereich bislang unbebaut ist und derzeit als Außenbereich gilt. Daher wird kein formeller Umweltbericht nach 1a - 2a in Verbindung mit Anlage 1 und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erstellt. Allerdings wird gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen und ein vereinfachter Umweltbeurteilung i.S. von § 1 BauGB erstellt und es erfolgt ferner eine Übernahme der wesentlichen Inhalte hieraus in die Begründung zum B-Plan.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich von rund 1,56 ha Größe mit der Zweckbestimmung „Wohnbaugebiet“ umfasst das nördliche Teilgebiet des bisherigen B-Plans Nr. 18 und grenzt an seiner Nordostkante an eine denkmalgeschützte Fläche mit Altbaumbestand und an seiner Nordwestseite an der schmalen Zufahrtstraße *Röpersberg* im Verlauf des angrenzenden Waldes, die zum Klinikkomplex führt, an. Im bisherigen B-Plan Nr. 18 ist hier bereits die Entwicklung von Wohnbaufläche vorgesehen, die im jetzt neu geplanten B-Plan eine grundlegende Neuausrichtung erfahren soll. 11 Mehrfamilienhäuser sind hier vorgesehen, die über die Zufahrtstraße aus nordwestlicher Richtung verkehrlich erschlossen werden. Nach Süden und Südosten zu einem kreuzförmig gebauten Bauwerk einer Pflegeeinrichtung sowie nach Osten bildet ein erhaltener Grünsaum aus Wiesen- und Rasenflächen eine Abgrenzung.

## **2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Generell sollen durch die baurechtlich geplante Situation keine Beeinträchtigungen für geschützte Lebensräume oder Pflanzen- und Tierarten entstehen. Gleichfalls ist das Landschafts- und Ortsbild vor gestalterischen Beeinträchtigungen durch erweiterte, ergänzte oder modernisierte Gebäudestrukturen zu bewahren.

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen aus der Umweltbeurteilung in der Genauigkeit für die Ebene des B-Plans zu behandeln.

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus den entsprechenden Gesetzen und rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem Baugesetzbuch (BauGB), hier aus § 1a und § 2a, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes (LNatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG vom 14.05.1990), des Landes-Wassergesetz und des Bundes-Bodenschutzgesetz bindend.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen finden sich für das Plangebiet folgende Zielsetzungen mit Umweltaussagen:

### **Landesentwicklungsplan (2010)**

Am Küchensee und Waldumgebung: Biotopverbundachse Landesebene

### **Regionalplan Planungsraum I (1987/88)**

1. Lage in baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten von zentralen Orten (Ziffer 4.1.1)

2. Fremdenverkehrsgestaltungsraum (Ziffer 7.2.(1))
3. Lage im Naturpark Lauenburgische Seen (Ziffer 7.2)
4. Aussage für den benachbarten Wald: geplantes Naturschutzgebiet (Ziffer 8.1 (1))

#### **Landschaftsprogramm (1998)**

1. Benachbarter Wald: Gebiete die die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllen
2. Lage im Rand zu weiträumigen Geotopen
3. Lage im Naturpark

#### **Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (1998)**

Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (Ziffer 5.1.3)

Lage innerhalb Naturparkkernzone (Ziffer 6.1.4)

Der westlich angrenzende Wald am KÜchensee: Schwerpunktbereich Biotopverbundsystem (Ziffer 5.1.2)

#### **Biotopverbundplanung (Umweltdaten SH 2017 (Stand Dezember 2017))**

Der gesamte Raum mit dem westlich angrenzenden Waldgebiet am *KÜchensee* bildet einen Schwerpunktbereich.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i.S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im näheren räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

#### **Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg**

Als kommunaler Fachplan Naturschutz verfügt die Stadt gemäß § BNatSchG über einen aktuellen (§9 (4) sowie § 11 BNatSchG) Landschaftsplan. Sollte zu den Aussagen dieses bei vorliegender Planung eine Abweichung bestehen, so ist diese gemäß § 10 BNatSchG zu begründen. Die Überprüfung hierzu wird noch im weiteren Verfahren vorgenommen.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet bildet in seiner Gesamtheit einen Teilbereich des weitläufigen Umgebungsbereichs innerhalb eines exponiert in der Landschaft gelegenen Gebäudekomplex der Seniorenwohnanlage *Röpersberg* und zugehöriger Bauten sowie von südlich ergänzten weiteren Wohnbauflächen. Es handelt sich somit um eine weit vom geschlossenen Siedlungsraum des Stadtgebietes nach Süden abgerückten, eigenständige Gebäudeeinheit, für die übliche Maßstäbe peripherer Siedlungen oder

Dorflagen nicht in der Bewertung angesetzt werden können.

In der Gesamtheit betreffen vornehmlich aus diesen spezifischen Nutzungsstrukturen resultierende Vorbelastungen das Plangebiet.

### **Funktionszusammenhänge**

Hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion kommt dem Plangebiet selbst keine Bedeutung zu. Bedeutsam ist allerdings der westlich angrenzende Waldsaum, begleitend zum Ufer des *Küchensees* bildet.

### **Besiedlung**

Markanteste Siedlungseinheiten weiter südlich sind die Hochhäuser der Seniorenwohnanlage sowie der Klinik. Unmittelbar südlich befinden sich ein Wohngebäude sowie ein Betriebshof sowie südwestlich das kreuzförmig angelegte Kindergartenbauwerk. Weitere Siedlungsflächen mit Einfamilienhäusern entwickelten sich im Verlauf der letzten Jahre südlich angrenzend zur Seniorenwohnanlage. Geschlossene Siedlungslandschaft beginnt in einigen hundert Metern Entfernung weiter nordwestlich.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen ‚allgemeiner Bedeutung‘ und ‚besonderer Bedeutung‘ für den Naturhaushalt.

### **3.2.1 Boden und Relief**

Die Reliefstruktur im Plangebiet ist relativ eben bei Höhenlagen zwischen 43 m ü.NN im Nordosten und 46 m ü.NN im Südwesten des Geltungsbereichs. Nach dem Baugrundgutachten (2000) bestehen die Böden überwiegend aus Sand, teilweise mit geringer Mutterbodenauftrag. Höher anstehendes Grund- und Schichtenwasser ist nicht zu erwarten.

### **Bewertung**

Das Relief im Geltungsbereich ist schwach bewegt und nach Nordosten hin geneigt. Die sandgeprägten Böden des Plangebietes sind in erheblichem Anteil durch kontinuierliche Mahd geprägt und durch hier nicht erfolgende landwirtschaftliche Nutzung und Düngung vergleichsweise nährstoffarm. Durch die Sandböden ist eine weitgehende Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser gegeben.

### **3.2.2 Wasser**

#### **Grund- und Oberflächenwasser**

Aus den vorgenannten Zusammenhängen ergeben sich keine besonderen Konflikte mit dem Grundwasser-Flurabstand. Im Gebiet oder in der näheren Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet über Versickerung und weiter dem Gefälle folgend letztlich in Richtung des tiefer in der Landschaft eingebettet liegenden *Küchensees*.

Hinsichtlich Grund- und Trinkwasser bestehen keine weitergehenden planungsrelevanten Angaben.

### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

### 3.2.3 Klima, Luft

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen hohen Baumbeständen des Waldes sowie der denkmalgeschützten Allee und rückwärtig der Hochhäuser der Wohnanlage *Röpersberg* eingebettet. Gleichwohl können sich gerade zwischen höheren Gebäuden gewisse Winddüseneffekte bilden. Im Gebiet ist einerseits ein trockener, baumloser Wiesen- und Rasenanteil und im Westen und Süden eine Teilfläche, die durch das ausgeglichen-feuchtere Waldklima aus dem benachbarten Wald am Küchensee geprägt wird.

#### **Bewertung**

Das Gebiet liegt lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität geeignet und wird hierbei durch umgebende Strukturen weitgehend abgeschirmt.

### 3.2.4 Arten Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vegetation im Plangebiet ist generell durch trockene Wiesen- und Rasenfluren geprägt. Im Nordwesten finden sich einzelne Strukturen ehemaliger Abgrabungen oder Hausfundamente, die mit Ruderalvegetation und Birken und Weiden umsäumt ist. Weiter südlich befindet sich ein heckenumsäumtes Betriebshofgelände. Baumbestand konzentriert sich am Südostrand und hier teilweise auch innerhalb der Wiesenfläche.

Die genauen Artenzusammensetzungen und Aufnahmen prägnanter Bäume erfolgt im weiteren Verfahren mit Darstellung in einer Bestandskarte.

Gleichfalls erfolgt im Rahmen einer Kartierung eine Aufnahme von Angaben hinsichtlich Botanik.

#### **Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44, 45 BNatSchG)**

Hierzu wurde kein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ALSE GmbH, 2018) erstellt. Hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Tierarten kann gegenwärtig aufgrund der entsprechenden Habitatstrukturen und vorliegender Hinweise und Beobachtungen auf folgende Vorkommen geschlossen werden:

#### **Streng geschützte Arten**

Im Plangebiet kann ein gelegentliches Überfliegen durch Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden, die allerdings direkt im Plangebiet kaum Verstecke finden können. Eine Nutzung des Schuppens im Bauhofgelände als Sommerquartier und Wochenstube kann nicht ausgeschlossen werden. Als Habitat geeignete Altbäume befinden sich in der näheren Umgebung, so in der historischen Lindenallee im Norden, dem Wald am Küchensee weiter westlich sowie in Nischen und Hohlräumen der zahlreichen Gebäude im Süden und Südosten. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

In den ausgeprägten Gehölzsäumen angrenzend zum Plangebiet sind lediglich eingeschränkt Amphibienvorkommen zu erwarten, da diese hier keine geeigneten Laichgewässer vorfinden. Für Reptilien bestehen im Bereich der ehemaligen Aufgrabungen und hier abgelegter Materialstrukturen geeignete Habitatstrukturen. Im dichten, bis zu 2 m hohen Brombeergebüsch mit Stubben und sukzessive aufkommenden Gehölzen sind Vorkommen der Haselmaus anzunehmen.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen wurden im Plangebiet bisher nicht mitgeteilt.

#### **Besonders geschützte Tierarten**

Unter den angrenzend zum Plangebiet verlaufenden Gehölzreihen und herausragenden Einzelbäumen sowie im geschlossenen Waldsaum am *Küchensee* vorkommenden Vogelarten sind zahlreiche vom Habitatanspruch zu erwartende Arten als europäische Vogelarten nach dem BNatSchG besonders geschützt.

Dies wird noch im Zuge des weiteren Verfahrens bei genaueren Aufnahmen im Gelände untersucht. Viele Vögel suchen aus den umgebenden Wald- und Gehölzbeständen die Samenstände der Ruderalpflanzen oder die Fruchtstände der Gehölze zur Nahrungsaufnahme auf.

Andere Vogelarten wie Greifvögel oder Rabenvögel suchen die weitläufigen Wiesen- und Rasenflächen auf.

#### **Bewertung**

Durch die Gehölzausstattung im Randbereich des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ist ein begrenztes Vorkommen einer Anzahl an Tierarten, darunter auch streng und besonders geschützter Arten, die sich zumindest zeitweise im Plangebiet aufhalten, anzunehmen.

Durch den geschlossenen Waldbestand im Westen besteht hiervon ausgehend in das Plangebiet hinein ein gesetzlicher Waldabstand von 25 m.

Die Biologische Vielfalt (Biodiversität) im Plangebiet muss im zentralen und nordöstlichen Anteil als stark eingeschränkt bewertet werden und profitiert, was Tierarten betrifft, vom westlich angrenzenden artenreich zusammengesetzten Wald um den *Küchensee*. Lediglich im Umfeld der alten Aufgrabungen im Westen mit Gehölzbestand und unterschiedlichen Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen ist der südliche Flächenanteil hinsichtlich Biodiversität höher einzustufen.

#### **3.2.5 Landschaftsbild**

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ergibt sich von allen Seiten:

Von der Zufahrtstraße im Westen, aus Richtung der denkmalgeschützten Allee im Nordosten, von der Kita und umgebenden Straße im Südosten und den rückwärtig stehenden Hochhäusern sowie ferner aus Richtung des südlich angrenzenden Wohnhauses und der anschließenden Klinik. Durch die offene Wiesenstruktur ist das Gelände zudem intern begehbar und wird im Westen durch gehölzbestandene, ältere Aufgrabungen und zunehmenden Baumbestand in der Fläche und bis an seinem Südrand hier strukturiert.

#### **Bewertung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist gegenwärtig intensiv erlebbar. Ein wesentlicher Blickbezug nach Norden ist auf die denkmalgeschützte Allee aus Altbäumen mit der Baumrotunde um ein Ehrenmal ausgerichtet. Diese lineare Struktur begrenzt gleichzeitig den Ausblick in die nördlich anschließende Landschaft mit Kleingartenanlagen.

Eine visuelle Beeinträchtigung bildet die zeitweise ausufernde Nutzung einer zentralen Sandfläche als unregelmäßiger Parkplatz.

#### **3.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit**

In seiner offenen Wiesenlage in verkehrlich guter Erreichbarkeit bietet das Plangebiet einen Naherholungsraum, der nicht nur von Bewohnern und Besuchern der

Seniorenwohnanlage *Röpersberg* sondern ebenso der weiter südlich gelegenen Klinik aufgesucht wird. Die Zugänglichkeit wird durch geschwungen im Gelände verlaufende Sandwege verstärkt. Neben Fußgängern und Erholungsuchenden beanspruchen allerdings auch quer durch die Wiesenlandschaft rasende Kraftfahrzeuge und Geländemotorräder die Landschaft, ebenso wie zentrale Flächen unstrukturiert als Parkplatz genutzt werden.

### **Bewertung**

Das Plangebiet erfüllt trotz des bestehenden Planrechtes eine besondere Eignung für Naherholung durch Bewohner und Besucher der Einrichtungen auf dem *Röpersberg*, die jedoch durch die unregelmäßige Stellplatznutzung eingeschränkt wird.

### **3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes befindet zwar keine archäologischen Denkmale, jedoch unmittelbar nördlich die weitläufige Lindenallee mit dem Kulturdenkmal, innerhalb einer Baumrotunde. Hierfür gilt für eine südlich geplante mögliche Bebauung ein entsprechender Umgebungsschutz als Freihaltefläche.

### **Bewertung**

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs in seinem nördlichen Randbereich.

### **3.2.8 Fläche**

Im Hinblick auf den Landschaftsverbrauch und die hierbei beabsichtigten politischen Zielsetzungen zu einer Reduzierung des bisherigen Ausmaßes, erfolgt im vorliegenden Fall eine Reduzierung einer Wiesen- und Rasenfläche durch Überbauung und Denaturierung. Die hierbei darzustellenden Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden im Kap. Kompensation eingehend dargelegt.

### **3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Besondere Wechselwirkungen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Schutzgütern sind gegenwärtig nicht erkennbar.

## **3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben**

Insgesamt wird durch das Vorhaben eine bisherige Grünland-Freifläche baulich für Wohnbauflächen weiterentwickelt. Im Zuge davon wird es zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch Gebäude und Verkehrsanlagen kommen. Die sukzessive auf der Fläche aufkommenden Gehölze und dichten Gebüsche werden entfernt. Die freie Landschaft wird Bebauung weichen somit ihr Landschaftsbild sowie die Erlebbarkeit für die Allgemeinheit vermindert.

### **3.3.1 Bau des geplanten Vorhabens**

Im Zuge des Baus erfolgt ein umfangreiches Planum mit Erdbewegungen für eine Erschließung des Geländes. In diesem Zusammenhang kommt es zu Fällungen unterschiedlicher Bäume sowie zu Beseitigungen kleinerer Gehölzgruppen wie insbesondere bei der ehemaligen Abgrabung am Westrand.

### **3.3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt.

Insbesondere hinsichtlich Bodenschutzvorgaben sind beim Bau der belebte Oberboden vom mineralischen Unterboden getrennt zu verwerten und zu behandeln.

Im Umfeld der weiterhin erhaltenen Bäume gilt die Einhaltung der Bestimmungen aus DIN 18920 zum Baumschutz im Umfeld bei Bauarbeiten.

### **3.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Keine besonderen Verfahren derzeit bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtungsanlagen werden gezielt auf die Fläche ausgerichtet und nicht weiter in die Umgebung abstrahlend.

### **3.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung ermöglicht kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen für die Planungsinhalte im Geltungsbereich.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

### **4.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **4.1.1 Boden und Relief**

Es kommt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen und somit Beanspruchung von belebtem Boden. Für den Bau der Erschließung, der Stellplatzanlage sowie für die Gebäude erfolgt durch die relativ ebene Geländesituation nur ein vergleichsweise geringer Eingriff in die Reliefstruktur.

#### **4.1.2 Wasserhaushalt**

Die Voll- und Teilversiegelungen für die Verkehrserschließung, die Stellplätze sowie die Bauwerke wirken sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus.

Insgesamt führt dies zu einer beträchtlichen Zunahme des für eine Bewältigung anfallenden Niederschlagswassers.

#### **4.1.3 Klima, Luft**

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

#### **4.1.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt**

Durch das Entfernen des dichten Brombeergebüsches ist eine Beeinträchtigung von Haselmausvorkommen nicht ausgeschlossen. Eine Störung von Brutvögeln ist während der Brutzeit zu erwarten. Vögel, die die bisherige Freifläche hingegen als Jagdrevier nutzen und ebenso hier vermutlich gelegentlich überfliegende Fledermäuse, könnten zunächst während der Bauphase und später durch die Wohnnutzung, die Bewohner, Fahrzeuge, Licht- und Lärmemissionen räumlich begrenzt betroffen werden.

Beeinträchtigungen von Reptilien in der trockenen Ruderafläche mit einzelnen Stein- und Schutthaufen werden im Frühjahr 2018 näher untersucht.

Im Zuge der neu um das Gelände vorgesehenen Grünstrukturen mit Bäumen und Hecken entstehen allerdings nur bedingt, unmittelbar an den permanent durch Nutzungsbetrieb gestörten Gebäuden, Straßen, Wegen und Stellplätzen neue Lebensräume für Tierarten, die nicht so störungsempfindlich sind.

#### **4.1.5 Landschaftsbild**

Die Eingriffe durch die Überbauung der Wiesenfläche für neue Wohnbebauung verändern das örtliche Landschaftsbild beträchtlich. Durch entsprechende Eingrünung wird dies bedingt gemindert.

#### **4.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit**

Die Veränderung von einem Abschnitt bisheriger Wiesenflur am Rand der großen Gebäudestrukturen durch eine vorgelagerte, bauliche Wohnanlage auf bisher frei zugänglicher Fläche kann als Beeinträchtigung empfunden werden.

#### **4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gebäudestrukturen rücken bis auf einen Freihaltestreifen näher an das Kulturdenkmal auf dem *Röpersberg* heran und reduzieren begrenzt dessen bisherige Raumwirkung.

#### **4.1.8 Fläche**

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch hier von Grünland über den für Bauwerke, Hausgärten und Verkehrsanlagen beanspruchte Flächenumfang.

#### **4.1.9 Wechselwirkungen**

keine besonderen Wechselwirkungen derzeit erkennbar

### **4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bereits beschriebenen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter dauern unverändert an und ggf. kann es zu einer Umsetzung der bisher bestehenden B-Planung kommen. Deren Auswirkungen wären dann ähnlich der jetzt für die Neuplanung beschriebenen, da es sich auch um Wohnbebauung handelt.

## 5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sollen auf der bisherigen ruderalen Grünlandfläche Wohngebäude entstehen, die durch eine sich gabelnde Stichstraße erschlossen werden. So kommt es zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch Gebäude, Straßen sowie Stellplätze.

Die sukzessive auf der Fläche aufkommenden Gehölze und dichten Gebüsche werden entfernt, ebenso wie die bisherige Struktur des Bauhofs inkl. Gebäude.

In der Planung werden zur Durchgrünung Einzelbäume im Straßenverlauf festgesetzt. Im Norden wird ein dichter Gehölzstreifen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme angelegt. Weitere Grünstrukturen entstehen um den Spielplatz sowie als Abgrenzung des Wendeplatzes.

Die bisherige Freifläche ist künftig nur noch anteilig, etwa auf dem Kinderspielplatz, öffentlich nutzbar.

## 6 Kompensation

### 6.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, sowie über eine Eingrünung der Gesamtfläche und die Begrenzung erforderlicher Baumbeseitigungen im Zuge der Planung.

Die Fläche wird frei von jeglicher Düngung oder Ausbringung von Pflanzenbehandlungsmitteln gehalten.

### 6.2 Bereitstellung des Ausgleichs

Im Zuge der vorliegenden B-Planung nach §13b BauGB besteht hinsichtlich zusätzlich möglicher Flächenversiegelung kein Ausgleichserfordernis.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in Hinblick auf Fledermäuse durch das Anbringen von 2 Ersatzquartierkästen vorgesehen. Weiterhin wird im Norden des Plangebietes ein dichter Gehölzstreifen beeren- und nusstragender Arten als Ersatzquartier für die Haselmaus angelegt. Dieser ist durch Zäune unzugänglich einzufassen und zu sichern. Geeignete Gehölzarten sind der **Liste C** (Kapitel 7) zu entnehmen. Das Entfernen des bestehenden Brombeergebüsches kann erst erfolgen, wenn sich die neue Gehölzstruktur etabliert hat und Habitatbedingungen aufweist.

## 7 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

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 Mögliche Gehölzarten für Heckenstrukturen:**

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

**B Mögliche Bäume (Stammumf. 14/16 cm, auf vorgegebenen Standorten sowie innerhalb der Verkehrsflächen)**

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

**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*)

**15 Festsetzungsvorschläge****1. Baumpflanzungen im Verlauf der Erschließungsstraßen**

Diese sind an den im B-Plan angegebenen Orten als standortgemäße Laubbäume der **Artenliste B** im Stammumfang 14/16 cm, in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware innerhalb zumindest 6 m<sup>2</sup> großer Baumscheiben zu pflanzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Baumscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch Metallbügel dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu pflegen.

## 2. Freiwachsende Gehölzreihen und Hecken

Um den Spielplatz wird eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der in **Liste A** genannten Arten in 3 x verpflanzter Baumschulqualität entwickelt. Diese Heckenstruktur wird mit Heistern in einem Abstand von 3 Pfl. pro lfd. m angelegt. Durch diese Grundausrüstung soll eine einheitliche Gestaltungsqualität für diese wichtige Grüngliederung erreicht werden. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nicht durch Ziergehölze und Koniferen zu überformen.

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Zusammenhang mit einer 1 m hohen Hecke mit Arten der **Liste A** anzulegen.

## 3. Beleuchtung

Zulässig sind nur gezielt auf *die Fläche / das Gebäude* ausgerichtete Beleuchtungen aus Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die Richtung Wald oder in die Umgebung abstrahlen, sind unzulässig.

## 4. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch.

Der Abriss des Schuppens ist bei einer reinen Sommerquartier- und Wochenstubennutzung von Fledermäusen zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen. Für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind 2 Ersatzquartierkästen in Plangebietsnähe anzubringen.

Am Nordostrand des Plangebietes wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die streng geschützte Tierart Haselmaus ein dichter Gehölzstreifen des angelegt. Hierfür ist innerhalb einer beidseitigen Abzäunung ein 3 m breiter Geländestreifen mit Gehölzstubben, kräftigen Heistern von Brombeerebüschen sowie weiteren Gehölzarten der **Liste C** derart anzulegen, dass eine unmittelbare Habitatfunktion besteht. Dieser Gehölzstreifen ist in der Folge dauerhaft zu erhalten und nicht auf den Stock zu setzen oder mit anderen Gehölzen zu überformen. Rückschnitte in geringem Maße sind zulässig.

## 5. Sperrwirkung am Südostende des Wendeplatzes

Zur Verhinderung einer Durchfahrt auf die angrenzende Wiesenfläche und Nutzung dieser als unregelmäßige Stellplatzfläche ist als Abgrenzung eine Findlingsreihe mit zusätzlicher Bepflanzung durch Gehölzarten der **Liste C** vorzunehmen.

Die Bepflanzung ist aus standortheimischen Laubgehölzen in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit Heistern in einem Abstand von 3 Pfl. Pro lfd. m zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nicht durch Ziergehölze und Koniferen zu überformen.

# Ö 13

## Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 21.08.2018

SR/BeVoSr/042/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	03.09.2018	Ö
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Klossek, Guido

FB/Aktenzeichen: 66

## Übertragung der öffentlichen Straßenbeleuchtung an die VSG-Netz GmbH

**Zielsetzung:**

Übertragung der öffentlichen Straßenbeleuchtung der Stadt Ratzeburg an die VSG-Netz, in Form eines Betreibermodelles.

**Beschlussvorschlag:**

*Auf der Grundlage des Entwurfs des Beleuchtungsvertrags zwischen der Stadt Ratzeburg und der Stadtwerke Ratzeburg GmbH wird ab dem 01.01.2019 die öffentliche Straßenbeleuchtung an die Stadtwerke Ratzeburg GmbH in Form eines Betreibermodells übertragen.*

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Wolf, Michael am 20.08.2018

Voß, Bürgermeister am 21.08.2018

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses 19.02.2018 wurde die Übertragung der Straßenbeleuchtung Ratzeburg in Form eines Betreibermodells an die Stadtwerke Ratzeburg GmbH eingehend erörtert. Zwischenzeitlich wurde der Vertragsentwurf der Verwaltung zur Abstimmung vorgelegt.

Insbesondere wurde der § 18 Rückübertragung hinterfragt und festgestellt, dass der Restbuchwert zzgl. eines Zuschlages von 5 % angemessen ist. Weiterer Sachverhalt: Siehe Vertragsentwurf.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die durch den Vertrag bedingten jährlichen Kostenerhöhungen von rund 25.000 € befinden sich in einem moderaten Rahmen und werden zum Haushalt 2019 entsprechend angemeldet.

**Anlagenverzeichnis:**

Vertragsentwurf - Beleuchtungsvertrag

## BELEUCHTUNGSVERTAG

zwischen

der Stadt Ratzeburg, vertreten durch den Bürgermeister

Rainer Voß,

nachfolgend „Stadt“ genannt,

und

der Stadtwerke Ratzeburg GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer

Heinz Grothkopp,

nachfolgend „Stadtwerke“ genannt,

beide gemeinsam „Parteien“ genannt.

### **Präambel**

Die Stadt Ratzeburg ist Eigentümerin der Straßenbeleuchtungsanlagen in Ratzeburg. Die Betriebsführung der Straßenbeleuchtungsanlagen wurde mit Vertrag vom 08. Februar 2006 an die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, Ratzeburg, übertragen.

Die Stadt hat sich entschieden, den Bereich der öffentlichen Beleuchtung neu zu gestalten. Ziel der Parteien ist es, auf Basis dieses Beleuchtungsvertrages eine sichere, bürgerfreundliche, preisgünstige, effiziente und umweltverträgliche öffentliche Beleuchtung zu gewährleisten, die jederzeit allen gesetzlichen, ordnungsrechtlichen und sonstigen Vorgaben entspricht.

Mit diesem Vertrag überträgt die Stadt die Aufgaben Betrieb, Instandhaltung und Neu-/ Rück-/ Umbau der Straßenbeleuchtung an die Stadtwerke als alleinigen Aufgabenträger. Für die bisher im Eigentum der Stadt befindlichen Beleuchtungsanlagen, nachfolgend „Altanlagen“ genannt, wird den Stadtwerken für die Dauer dieses Vertrages eine umfassende und unentgeltliche Nutzungsbefugnis eingeräumt. Die Errichtung, Erweiterung und Erneuerung von Beleuchtungsanlagen erfolgt durch die Stadtwerke. Diese Beleuchtungsanlagen, nachfolgend „Neuanlagen“ genannt, verbleiben im Eigentum der Stadtwerke. Die Vergütung der Stadtwerke erfolgt über ein pauschales Lichtpunktentgelt nach § 13 dieses Vertrages.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

## § 1

### Vertragsgegenstand

- (1) Die Stadtwerke erfüllen für die Stadt die Aufgaben im Bereich der öffentlichen Beleuchtung im gesamten Vertragsgebiet gemäß den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Als Gegenleistung für die Aufgabenerfüllung gemäß den Vorgaben dieses Vertrages vergütet die Stadt den Stadtwerken ein Beleuchtungsentgelt nach Maßgabe dieses Vertrages.

## § 2

### Definitionen

- (1) Öffentliche Beleuchtung: Die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne dieses Vertrages mit Beleuchtungsanlagen unter Berücksichtigung aller gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften, Bestimmungen und Richtlinien.
- (2) Öffentliche Verkehrsflächen: Alle Straßen, Wege, Plätze, Brücken, Unterführungen, Fußgängerüberwege, Grünflächen und Parks im Stadtgebiet Ratzeburg, soweit sie mit Beleuchtungsanlagen beleuchtet werden, die im Eigentum der Stadt oder der Stadtwerke stehen.
- (3) Beleuchtungsanlagen: Alle Sachen und Anlagen, sowie deren Bestandteile, die der öffentlichen Beleuchtung im Stadtgebiet Ratzeburg dienen, im Eigentum der Stadt oder der Stadtwerke stehen und unmittelbar an das Ortsnetz im Gemeindegebiet angeschlossen sind. Zu den Beleuchtungsanlagen gehören alle separierbaren Komponenten, wie beispielsweise Leuchten, Tragsysteme und Einspeiseschränke. Darüber hinaus gehören zu den Beleuchtungsanlagen unter anderem Lampen, Zünd- und Vorschaltgeräte, das Beleuchtungskabel- und Leitungsnetz, die Anstrahleinrichtungen für Bauwerke, Anlagen, Flächen und Räume im Freien. Nicht zu den Beleuchtungsanlagen gehören Lichtsignalanlagen, Traffic-Eyes (Geschwindigkeitsanzeiger), Verkehrs- und Hinweisschilder sowie das Parkleitsystem.
- (4) Lichtpunkt: Ein Lichtpunkt im Sinne dieses Vertrages ist jedes einzelne Tragsystem, mit der(n) Leuchte(n). Leuchten ohne eigenes Tragsystem, wie Decken-, Wand-, Boden- oder Pollerleuchten, werden ebenfalls als Lichtpunkt betrachtet. In einer Leuchte können mehrere Lampen installiert sein.
- (5) Beleuchtungserfolg: Die öffentliche Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen mittels der Beleuchtungsanlagen mit Licht unter jederzeitiger Einhaltung aller vertraglichen, gesetzlichen und sonstigen Standardvorgaben.
- (6) Betrieb: Sämtliche Maßnahmen zur Herbeiführung des Beleuchtungserfolges.
- (7) Instandhaltung: Sämtliche Maßnahmen zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes der Beleuchtungsanlagen oder der Rückführung in diesen, insbesondere die für einen ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Unterhaltungs-, Reinigungs-, Wartungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen sowie der Austausch von Kleinteilen, wie beispielsweise Lampen, Zünd- und Vorschaltgeräten; mit Ausnahme von Erneuerungen.

- (8) Erneuerung: Sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der abnutzungsbedingten Wiederherstellung der Neuwertigkeit von Beleuchtungsanlagen. Von einer Abnutzung in diesem Sinne ist insbesondere dann auszugehen, wenn die Beleuchtungsanlagen aufgrund ihres Alters oder ihrer Beschaffenheit nicht mehr mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen Instand gehalten werden können. Als Erneuerung gelten auch zielgerichtete Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung, soweit sie nicht üblicherweise als Maßnahme der Instandhaltung einzustufen sind.
- (9) Neubau: Sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der erstmaligen Errichtung/ Herstellung einer Beleuchtungsanlage nach Vertragsbeginn auf einer öffentlichen Verkehrsfläche.
- (10) Rückbau: Die Beseitigung bestehender Beleuchtungsanlagen einschließlich ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung und die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes des ehemaligen Aufstellungsortes, wie beispielsweise die Beseitigung von Mastfundamenten sowie die Durchführung von Pflaster- und Putzarbeiten.
- (11) Umbau/ Änderung: Die Veränderung bestehender Beleuchtungsanlagen anlässlich durchzuführender Straßenbau-, Erschließungs- und sonstiger Maßnahmen die nicht Instandhaltung, Erneuerung und Neubau sind.
- (12) Störung: Die zumindest eingeschränkte Funktionstüchtigkeit einer Beleuchtungsanlage.
- (13) Schaden: Jede Beschädigung einer Beleuchtungsanlage unabhängig davon, ob sie deren Funktionstüchtigkeit beeinträchtigt.
- (14) Altanlage: Jede Beleuchtungsanlage, die bereits vor Vertragsbeginn in Betrieb ist.
- (15) Neuanlage: Jede Beleuchtungsanlage, die erst ab Vertragsbeginn in Betrieb genommen wird.

### § 3

#### Vertragsgebiet

- (1) Die sich aus dem Beleuchtungsvertrag ergebenden Verpflichtungen der Stadtwerke beziehen sich auf das Stadtgebiet Ratzeburg.
- (2) Sollten künftig Gebiete in das Stadtgebiet eingemeindet werden, wachsen diese vorbehaltlich einer einvernehmlichen Regelung zwischen den Parteien dem Vertragsgebiet zu. Die Parteien werden sich für künftig eingemeindete Gebiete sowie die dort befindlichen Beleuchtungsanlagen bemühen, eine Nachtragsvereinbarung zu schließen, die dem Sinn und Zweck des Beleuchtungsvertrages entspricht.

#### § 4 Eigentum

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der Beleuchtungsanlagen im Vertragsgebiet, die sich bis zum 30. Juni 2018 in Betrieb (Altanlagen) befinden.
- (2) Die Stadt räumt den Stadtwerken hinsichtlich aller Beleuchtungsanlagen die unentgeltliche Nutzungsbefugnis ein. Darüber hinaus erteilt die Stadt den Stadtwerken im Rahmen ihrer privatrechtlichen Verfügungsmacht unentgeltlich das Recht, alle öffentlichen Verkehrsflächen und sonstige städtischen Grundstücke zur Erfüllung der nach diesem Vertrag übertragenen Aufgaben zu nutzen. Die Stadt wird hierfür keine Abgaben erheben.
- (3) Mit Beginn dieses Beleuchtungsvertrags überträgt die Stadt alle ihr zum Zwecke der öffentlichen Beleuchtung im Stadtgebiet zustehenden Rechte und Pflichten. Die Stadtwerke treten in die Rechte und Pflichten ein. Die Übertragung beschränkt dinglicher Rechte ist von der Übertragung gemäß diesem Absatz nicht betroffen. Die Stadt überlässt den Stadtwerken die Ausübung dieser Rechte.
- (4) Soweit zur Übertragung von Rechten und Pflichten oder zur Ausübung von Rechten die Zustimmung Dritter erforderlich ist, werden sich die Parteien gegenseitig unterstützen, um diese Zustimmung zu erreichen. Sollte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen eine Übertragung nicht möglich sein, werden die Stadtwerke die Stadt von der jeweiligen Verpflichtung freistellen; entsprechend wird die Stadt Rechte im eigenen Namen für Rechnung der Stadtwerke geltend machen.
- (5) Beleuchtungsanlagen bzw. deren Komponenten, die im Rahmen von Maßnahmen der Erneuerung oder des Neubaus entstehen, gehen in das Eigentum der Stadtwerke über.

#### § 5 Bestands- und Betriebsdaten

- (1) Die Stadt übergibt den Stadtwerken zum Vertragsbeginn ein Bestands- und Betriebsdatenverzeichnis (Anlage 1), in welchem alle den Gegenstand dieses Vertrages bildenden Beleuchtungsanlagen, deren örtliche Lage und deren Betriebsdaten aufgeführt sind.
- (2) Die Stadtwerke werden das Bestands- und Betriebsdatenverzeichnis fortentwickeln und über die Laufzeit des Vertrages fortschreiben.
- (3) Nach Beendigung dieses Vertrages sind die Stadtwerke verpflichtet, der Stadt ein auf dem neuesten Stand befindliches Bestands- und Betriebsdatenverzeichnis zu übergeben. Der Stadt steht während der Laufzeit des Vertrages jederzeit das Recht zu, in das fortgeführte Bestands- und Betriebsdatenverzeichnis Einsicht zu nehmen und Kopien hiervon anzufertigen. Auf Verlangen der Stadt stellen die Stadtwerke dieser das aktuelle Bestands- und Betriebsdatenverzeichnis in digitaler Form zur Verfügung.

## § 6 Betrieb

- (1) Die Stadtwerke schulden der Stadt den Betrieb der Beleuchtungsanlagen im Vertragsgebiet und verpflichtet sich damit zum Beleuchtungserfolg entsprechend auf dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehenden Beleuchtungsniveau (Anlage 4). Sie ist deswegen auch für die Beschaffung der elektrischen Energie und deren Umwandlung in Licht verantwortlich.
- (2) Das Ein- und Ausschalten der Straßenbeleuchtungsanlagen obliegt den Stadtwerken.
- (3) Im Rahmen des Betriebes haben die Stadtwerke auch Beleuchtungskonzeptionen der Stadt zu berücksichtigen und umzusetzen. Dies gilt beispielsweise zur Hervorhebungen von Wegebeziehungen und zur lichttechnischen Flächen- und Raumgestaltung im Freien. Soweit in diesem Zusammenhang "zusätzliche" Kosten anfallen, sind diese von der Stadt zu tragen.
- (4) Veränderungen der Beleuchtungszeiten werden mit den Stadtwerken abgestimmt und schriftlich vereinbart. Sollten die Veränderungen Einfluss auf den Stromverbrauch haben, z.B. durch veränderte Brenndauern, so führt dies zu einer entsprechenden Preisanpassung der pauschalen Vergütung nach § 13 für alle betreffenden Lichtpunkte.

## § 7 Instandhaltung

- (1) Die Stadtwerke sind für die Instandhaltung der im Vertragsgebiet befindlichen Beleuchtungsanlagen verantwortlich.
- (2) Die Instandhaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen führen die Stadtwerke selbständig und eigenverantwortlich durch. Zur Instandhaltung gehören die regelmäßige Leucht- und Funktionskontrolle und alle Arbeiten um die Straßenbeleuchtung in einem betriebsfähigen, sicherheitstechnisch unbedenklichen und ordentlichen Zustand zu halten.
- (3) Die Stadtwerke sind zur Beseitigung von Störungen oder Schäden, von denen eine Gefahr für Leib und Leben oder die Verkehrssicherheit ausgeht, innerhalb von 4 (vier) Stunden nach Kenntnisnahme verpflichtet. Sonstige Schäden sind vom Betreiber binnen 10 (zehn) Werktagen nach Kenntnisnahme zu beseitigen. Zur Annahme von Stör- oder Schadensmeldungen richten die Stadtwerke eine Störungsnummer ein.
- (4) Kosten, die den Stadtwerken aufgrund der Einwirkung auf die Beleuchtungsanlagen durch Dritte oder höhere Gewalt entstehen und die die Stadtwerke nicht von Dritten einfordern kann, erstattet die Stadt auf Nachweis (Bsp.: Schäden aufgrund von Vandalismus oder Naturereignissen ohne Rückgriffsmöglichkeiten der Stadtwerke). Diese Kosten sind nicht Teil des Beleuchtungsentgeltes nach § 13 Abs. (1)

## **§ 8**

### **Erneuerung / Neubau**

- (1) Die Stadtwerke verpflichten sich innerhalb von 5 Jahren den in der Anlage 2 zu diesem Vertrag festgelegten Erneuerungsplan umzusetzen. Darüber hinaus verpflichten sich die Stadtwerke innerhalb von 3 Jahren mindestens die Hälfte des Erneuerungsplans umzusetzen.
- (2) Über den Erneuerungsplan hinaus verpflichten sich die Stadtwerke in Abstimmung mit der Stadt im Durchschnitt 25 Straßenlampen jährlich zu erneuern.
- (3) Die Stadtwerke und die Stadt werden bei ihren Planungen und Baumaßnahmen aufeinander Rücksicht nehmen. Die Stadtwerke werden Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen entsprechend des Erneuerungsplanes gem. Anlage 2 dieses Vertrages unter Berücksichtigung einer effizienten Bauweise durchführen. Die Stadtwerke werden die Stadt bis zum 30.11. des Jahres im Rahmen des Investitionsplanes als Teil des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke über die geplanten Neubau und Erneuerungsmaßnahmen des Folgejahres informieren.
- (4) Durch die Stadt geäußerte Änderungs- und Ergänzungsvorschläge des Erneuerungsplanes sind zwischen Stadt und Stadtwerke abzustimmen.
- (5) Der Neubau von Straßenbeleuchtungsanlagen erfolgt durch die Stadtwerke. Die Kosten für den Neubau von Straßenbeleuchtungsanlagen tragen die Stadtwerke unter Berücksichtigung des Absatzes (6) und (7).
- (6) Die im Rahmen von Erneuerungen und beim Neubau eingesetzten Komponenten einer Beleuchtungsanlage sind in der Anlage 3 (Leuchtenkatalog) zwischen den Parteien abgestimmt. Sofern die Stadt, beispielsweise für die Beleuchtung des Innenstadtbereichs, einen über den Leuchtenkatalog hinausgehenden Komponententyp verlangt, trägt sie die Mehrkosten im Vergleich zum abgestimmten Komponententyp.
- (7) Neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen liegen maximal 60m von der nächstmöglichen und nutzbaren Anschlussmöglichkeit an das Beleuchtungsnetz oder Niederspannungsnetz entfernt. Soweit die Stadt den Neubau einer Beleuchtungsanlage außerhalb dieser Grenze verlangt, trägt sie die entsprechenden Mehrkosten.

## **§ 9**

### **Rückbau/ Umbau/ Änderung**

- (1) Die Stadtwerke sind zum Rückbau, zum Umbau oder zur Änderung jeweils nur auf schriftliche Anforderung der Stadt verpflichtet.
- (2) Die Stadt vergütet den Stadtwerken die Kosten für die Maßnahmen nach Absatz (1) gesondert, sofern die Maßnahmen von der Stadt veranlasst worden sind. Diese Kosten sind nicht Bestandteil der Vergütung nach § 13 dieses Vertrags.

## **§ 10**

## **Erhebung von Anliegerbeiträgen**

- (1) Die Stadtwerke haben der Stadt nach Abschluss einer auf die jeweiligen Anlieger umlagefähigen Maßnahme, insbesondere solche der Erneuerung und des Neubaus, eine die genauen Kosten dieser Maßnahme ausweisende, gesonderte Aufstellung zu fertigen und zu übersenden. Die Kostenaufstellung ist so zu gestalten, dass es der Stadt unter Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben möglich ist, Erschließungs- und/ oder Ausbaubeiträge gemäß KAG und / oder BauGB zu erheben und bestehende Zuwendungsmittel, beispielsweise entsprechend des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes, zu realisieren.

### **§ 11**

#### **Dokumentation/ Unterstützungspflicht**

- (1) Die Stadtwerke sind zur Bestandsaufnahme vor und nach Durchführung einer vertraglichen Maßnahme verpflichtet. Jede Maßnahme ist zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist in elektronischer Form auf Verlangen der Stadt an sie herauszugeben. Die Dokumentation umfasst auch die Verpflichtung das Bestands- und Betriebsdatenverzeichnis aktuell und vollständig zu halten.
- (2) Auf Verlangen der Stadt, werden die Stadtwerke der Stadt nach Abschluss eines jeden Jahres bis zum 31.05. des Folgejahres einen Jahresabschlussbericht vorlegen. Der Jahresabschlussbericht beinhaltet alle im Vorjahr durchgeführten Maßnahmen.

### **§ 12**

#### **Leuchtenkatalog**

- (1) Für alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erneuerung, dem Neubau, dem Umbau/ der Änderung von Leuchten sowie auch der Aufstellung des Erneuerungsplans ist der Leuchtenkatalog in Anlage 3 maßgeblich. Abweichungen von diesem Leuchtenkatalog sind für die Stadtwerke nur möglich, soweit diese vorab mit der Stadt abgestimmt werden und die Stadt der Abweichung schriftlich zustimmt.
- (2) Der Leuchtenkatalog wird zwischen der Stadt und den Stadtwerken über die Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Technik fortgeschrieben.

### § 13 Beleuchtungsentgelt

- (1) Die Stadtwerke erhalten für ihre vertraglichen Leistungen ein pauschales Beleuchtungsentgelt. Das Beleuchtungsentgelt deckt alle vertraglichen Leistungen ab, soweit vertraglich nichts Abweichendes geregelt ist. Es wird jährlich nach den Regeln in § 14 angepasst.
- (2) Das Beleuchtungsentgelt beträgt im ersten Vertragsjahr 105,04 Euro netto pro Lichtpunkt. Für das erste Vertragsjahr werden 1.998 Lichtpunkte zugrunde gelegt. Mit dem Beleuchtungsentgelt sind die Kosten für die Netznutzung (Netznutzungsentgelte, gegebenenfalls auch mit Aufschlägen für Blindleistungsbezug), die Stromsteuer, die EEG- und KWK-Umlagen, die Sonderkundenumlage nach § 19 Abs. 2 StromNEV, die Offshore-Umlage nach § 17f EnWG, die Umlage für abschaltbare Lasten nach § 18 AblAV und die Konzessionsabgaben abgegolten, soweit diese nach den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorgaben unvermeidlich sind. Sollten weitere die Energieversorgung betreffende Steuern, Abgaben oder sonstige staatlich veranlasste Kosten eingeführt werden, können die Stadtwerke das Beleuchtungsentgelt um den entsprechenden Betrag erhöhen.
- (3) Maßstab für die der jährlichen Abrechnung zugrunde zu legenden Lichtpunkte ist der Mittelwert der des Jahres in Betrieb befindlichen Lichtpunkte. Der Mittelwert wird auf Basis des Jahresanfangs- und endbestands berechnet. Die jeweils aktuelle Anzahl der Lichtpunkte ergibt sich aus dem von den Stadtwerken fortzuschreibenden Betriebs- und Bestandsdatenverzeichnis.
- (4) Die Stadt zahlt an die Stadtwerke für jedes Vertragsjahr jeweils zum 15.01., 15.04., 15.07. und 15.10. vier gleichbleibende Abschlagszahlungen. Die erste Abschlagszahlung wird zum 15.07.2018 fällig. Die Gesamthöhe der jährlichen Abschlagszahlungen entspricht jeweils der Gesamtvergütung nach Absatz (1) im vorangegangenen Vertragsjahr.
- (5) Nach Abschluss eines Vertragsjahres übergeben die Stadtwerke der Stadt bis zum 28.02. des Kalenderjahres eine Schlussrechnung unter Berücksichtigung des Beleuchtungsentgelts gemäß Absatz (1) und seiner etwaigen Preisanpassung nach § 14. Differenzbeträge zwischen den geleisteten Abschlagszahlungen und der Gesamtsumme der Jahresschlussrechnung sind innerhalb von 4 (vier) Wochen nach Vorlage der Jahresschlussrechnung fällig.
- (6) Die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe wird allen Berechnungen hinzugerechnet, soweit gesetzlich erforderlich.

## § 14

### Preisgleitklausel für Pauschale

Eine Anpassung der Pauschale nach § 13 (1) erfolgt zum 01.01. eines jeden Jahres, erstmalig zum 01.01.2019. Die Preisanpassung berechnet sich nach folgender Formel.

$$VG_i = VG * \left[ \left( 25\% * \frac{L_i}{L_0} \right) + \left( 25\% * \frac{M_i}{M_0} \right) + \left( 50\% * \frac{EEX_i + N_i}{EEX_0 + N_0} \right) \right]$$

- $VG_i =$  Pauschale im Sinne von § 13 (2) im Jahr i in € pro Lichtpunkt
- $VG =$  Pauschale gemäß § 13 (2) für das 1. Vertragsjahr in € pro Lichtpunkt
- $L_i =$  Jahresindex der tariflichen Stundenverdienste im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich, Wirtschaftszweig Energieversorgung (D), Fachserie 16, Reihe 4.3, Nr. 1.1, Deutschland, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt Wiesbaden, für das Vertragsjahr i-1
- $L_0 =$  Jahresindex der tariflichen Stundenverdienste im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich, Wirtschaftszweig Energieversorgung (D), Fachserie 16, Reihe 4.3, Nr. 1.1, Deutschland, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt Wiesbaden, für das Jahr 2017
- $M_i =$  Jahresindex der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz), Erzeugnisse der Investitionsgüterproduzenten, Fachserie 17 Reihe 2 Nr. 3, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt Wiesbaden für das Vertragsjahr i-1
- $M_0 =$  Jahresindex für das Vertragsjahr 2017 der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz), Erzeugnisse der Investitionsgüterproduzenten, Fachserie 17 Reihe 2 Nr. 3, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt Wiesbaden
- $EEX_i =$  Mittelwert der von der EEX veröffentlichten Settlement-Preise für Bandlieferungen (Phelix-Base-Year-Future), die vom 01.01. bis zum 31.12. des Kalenderjahres, das dem Vertragsjahr i um ein Jahr vorausgeht, für das Vertragsjahr i gehandelt wurden (Bsp.: Der maßgebliche Mittelwert der Settlement-Preise für Preisanpassung zum 01.01.2019 ergibt sich aus Mittelwert der Settlement-Preise für das Kalenderjahr 2019, die im Jahr 2018 gehandelt wurden.)
- $EEX_0 =$  Mittelwert der von der EEX veröffentlichten Settlement-Preise für Bandlieferungen (Phelix-Base-Year-Future), die vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 für das Jahr 2018 gehandelt wurden.)
- $N_0 =$  Steuern und Abgaben sowie sämtliche auf staatliche Veranlassung vom Stromverbraucher zu tragende Kosten und Umlagen (insbesondere Entgelte für Netznutzung, Umlagen nach EEG, KWK-G, StromNEV, Offshoreumlage, Umlage für abschaltbare Lasten, Konzessionsabgabe) im 1. Vertragsjahr (2018)
- $N_i =$  Steuern und Abgaben sowie sämtliche auf staatliche Veranlassung vom Stromverbraucher zu tragende Kosten und Umlagen (insbesondere Entgelte für

Netznutzung, Umlagen nach EEG, KWK-G, StromNEV, Offshoreumlage, Umlage für abschaltbare Lasten, Konzessionsabgabe) im Vertragsjahr i

## § 15

### Verkehrssicherungspflichten

Der Stadt obliegt die Einhaltung der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflichten. Die Stadtwerke unterstützen die Stadt bei der Einhaltung ihrer allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflichten nach Maßgabe dieses Vertrages. Soweit sich die Verletzung einer Straßenverkehrssicherungspflicht daraus ergibt, dass die Stadtwerke ihre vertraglichen Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen, stellen sie die Stadt von etwaigen Schadensersatzansprüchen frei. Soweit die Stadt entgegen einer ausdrücklichen Empfehlung der Stadtwerke im Bereich der Straßenverkehrssicherungspflichten Maßnahmen anweist oder durchführt, sind den Stadtwerken aus dieser Maßnahme möglicherweise folgende Verletzungen der Straßenverkehrssicherungspflicht nicht zuzurechnen.

## §16

### Haftung, Haftungsfreistellung

- (1) Die Stadtwerke haften der Stadt für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch ihre Arbeiter, Angestellten oder sonstige Personen, die ihrem Verantwortungsbereich zurechenbar sind, verursacht werden. Die Stadtwerke haben die entstandenen Schäden unverzüglich zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Stadtwerke selbst vornehmen oder vornehmen lassen.
- (2) Die Stadtwerke haften nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen Dritten gegenüber für Schäden, die auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung der gegenüber der Stadt in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen beruhen und stellt die Stadt insofern von Ersatzansprüchen Dritter frei.
- (3) Die Stadt stellt die Stadtwerke von einer Haftung gegenüber Dritten aufgrund von Schäden frei, die sich aus dem Zustand der Beleuchtungsanlagen ergeben, soweit die Stadt gegenüber den Stadtwerken nicht den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nachgekommen ist.
- (4) Ebenso stellt die Stadt die Stadtwerke von einer Haftung gegenüber Dritten für Schäden frei, die auf den mangelhaften Zustand der Beleuchtungsanlagen zurückzuführen sind, wenn der Mangel bereits bei Vertragsbeginn bestanden hat. Der Zustand des Beleuchtungsanlagenetzes wird bei Vertragsbeginn durch die Stadtwerke festgestellt.
- (5) Für Schäden infolge von Unterbrechungen oder Unregelmäßigkeiten in der Nutzung des Netzanschlusses für die Elektrizitätsversorgung zur öffentlichen Beleuchtung haften die Stadtwerke dem Grunde und der Höhe nach gemäß § 18 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung - NAV) vom 01.11.2006.

- (6) Im Falle kurzzeitiger Störungen einzelner Beleuchtungsanlagen, beispielsweise durch defekte Leuchtmittel, besteht kein Anspruch auf Schadenersatz oder Preisminderung.

#### **§ 17**

##### **Laufzeit des Vertrages**

- (1) Die Vertragslaufzeit beginnt am 01.07.2018 und läuft 15 Jahre.
- (2) Der Vertrag verlängert sich im Anschluss daran jeweils um weitere fünf Jahre, wenn die Kündigung eines Vertragspartners dem anderen Vertragspartner nicht mindestens 24 Monate vor dem jeweiligen Vertragsablauf zugegangen ist. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- (3) Eine vorzeitige Beendigung der Laufzeit wegen einer Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

#### **§ 18**

##### **Rückübertragung**

- (1) Im Falle einer Kündigung oder Aufhebung des Vertrags erwirbt die Stadt die im Eigentum der Stadtwerke befindlichen Beleuchtungsanlagen.
- (2) Als Kaufpreis gilt der Restbuchwert zuzüglich eines Zuschlags von 5 % sowie der Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Höhe. Der Kaufpreis wird mit Eigentumsübergang fällig.

#### **§ 19**

##### **Abtretungs- und Aufrechnungsverbot, Leistungsverweigerungsrechte**

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass eine Abtretung von Ansprüchen der Stadtwerke gegen die Stadt aus diesem Vertrag an Dritte nur dann wirksam ist, wenn die Stadt vorab ihre schriftliche Zustimmung dazu erteilt hat.
- (2) Ein Leistungsverweigerungsrecht steht den Stadtwerken gegenüber der Stadt bzgl. seiner Pflichten aus diesem Verträge nicht zu.

#### **§ 20**

##### **Vertraulichkeit**

Die Parteien vereinbaren, über den Inhalt dieses Vertrages und mit diesem in Zusammenhang stehenden Verträgen bzw. Sachverhalten gegenüber Dritten Vertraulichkeit zu bewahren. Dies gilt nicht, soweit sie rechtlich zur Auskunftserteilung verpflichtet sind.

#### **§ 21**

##### **Erfüllungsort/Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand sind Ratzeburg.

#### **§ 22**

## Schriftform, Vertragsanlagen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht weitergehende gesetzliche Formvorschriften gelten. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Die im Vertrag angeführten Anlagen sind Vertragsbestandteile.

## § 23

### Erhaltungs- und Ergänzungsklausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich im Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.
- (2) Sollte in der Vereinbarung ein regelungsbedürftiger Punkt nicht benannt oder nicht ausreichend geregelt worden sein, so verpflichten sich die Parteien, die Lücke im Sinne und Geiste dieser Vereinbarung durch eine ergänzende Regelung zu schließen. Dieser Vertrag ist nach den Grundsätzen verständiger und loyaler Kaufleute auszulegen und zu handhaben.
- (3) Sollten während der Vertragsdauer Umstände (wie rechtliche oder technische Normänderungen) eintreten, welche die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Auswirkungen dieses Vertrages wesentlich berühren, die aber in diesem Vertrag nicht geregelt oder die bei seinem Abschluss nicht bedacht worden sind, oder erweisen sich Bestimmungen dieses Vertrages für die Parteien (bezogen auf diesen Vertrag) als unzumutbar, so soll diesen Umständen nach Vernunft und Billigkeit durch Vertragsanpassung Rechnung getragen werden. Die Partei, die sich auf derartige Umstände beruft, hat die hierfür erforderlichen Tatsachen darzulegen und nachzuweisen.

## § 24

### Höhere Gewalt

Wird im Falle des Eintritts höherer Gewalt die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen auf Dauer gänzlich verhindert, so sind die Parteien berechtigt, den Vertrag zu kündigen. Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Als höhere Gewalt gelten insbesondere folgende Ereignisse: Krieg, Verfügungen von höherer Hand, Sabotage, Streiks und Aussperrungen, Naturkatastrophen, geologische Veränderungen und Einwirkungen.

Ratzeburg, den .....

Ratzeburg, den .....

.....

.....

Stadt

Stadtwerke

Anlagen

- Anlage 1: Bestands- und Betriebsdatenverzeichnis
- Anlage 2: Erneuerungsplan
- Anlage 3: Leuchtenkatalog
- Anlage 4: Beleuchtungsniveau

ENTWURF

# Ö 14

## Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 23.08.2018

SR/BeVoSr/044/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	03.09.2018	Ö
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Möller, Hans-Jürgen

FB/Aktenzeichen: 60

## Widmung von Verkehrsflächen

**Zielsetzung:** Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen –  
Rundweg „Wohngebiet Barkenkamp Zwei“ und  
Palisadenweg

### **Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Ratzeburg verfügt als Träger der Straßenbaulast gem. § 6 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) die Widmung „Rundweg entlang des Wohngebietes Barkenkamp Zwei, 2. und 3. BA“, sowie den Gehweg „Palisadenweg“ zwischen Seestraße und Uferwanderweg für den öffentlichen Verkehr.***

***Für den Rundweg Barkenkamp II betrifft es teilweise die Flurstücke 226, 227 und 314, Flur 3 der Gemarkung Neu-Vorwerk.***

***Für den Palisadenweg betrifft es teilweise das Flurstück 189, Flur 15 der Gemarkung Ratzeburg.***

***Die genauen Bereiche sind in den Anlagen entsprechend markiert.***

***Der Rundweg Barkenkamp II und der Palisadenweg besitzen den Charakter einer beschränkt öffentlichen Straße (hier: selbstständiger Geh- und Radweg) im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziff. 4b StrWG.***

***Der Rundweg Barkenkamp I (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 3, Flurstück 124 teilw.) wurde bereits im Widmungsvorgang 2015 dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Es wird nachträglich ergänzt, dass der o.a. Weg den Charakter einer beschränkt öffentlichen Straße im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziff. 4b StrWG besitzt.***

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Wolf, Michael am 22.08.2018

Voß, Bürgermeister am 23.08.2018

**Sachverhalt:**

Die o. a. beschriebenen Flächen im Bereich „Barkenkamp Zwei“ sind nunmehr vollständig hergestellt worden. Um den öffentlichen Verkehr auf den entsprechenden Wegeverbindungen gem. § 6 (1) StrWG zuzulassen, ist die Widmung für den öffentlichen Verkehr zu verfügen. Ebenso betrifft es die Verkehrsfläche am Palisadenweg. Die Stadt Ratzeburg ist Eigentümer der Flächen.

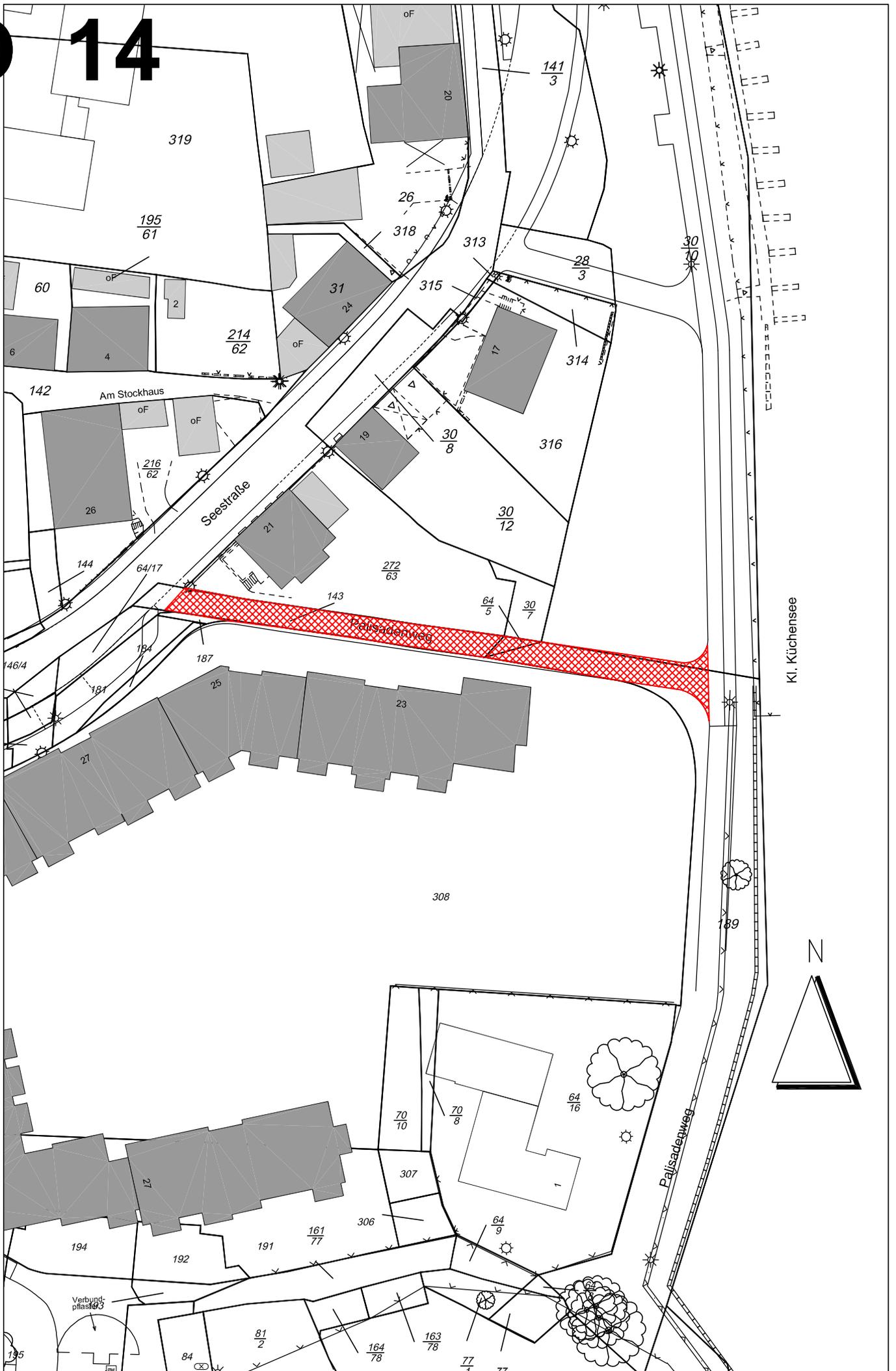
**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 Rundweg Barkenkamp II
- Anlage 2 Palisadenweg

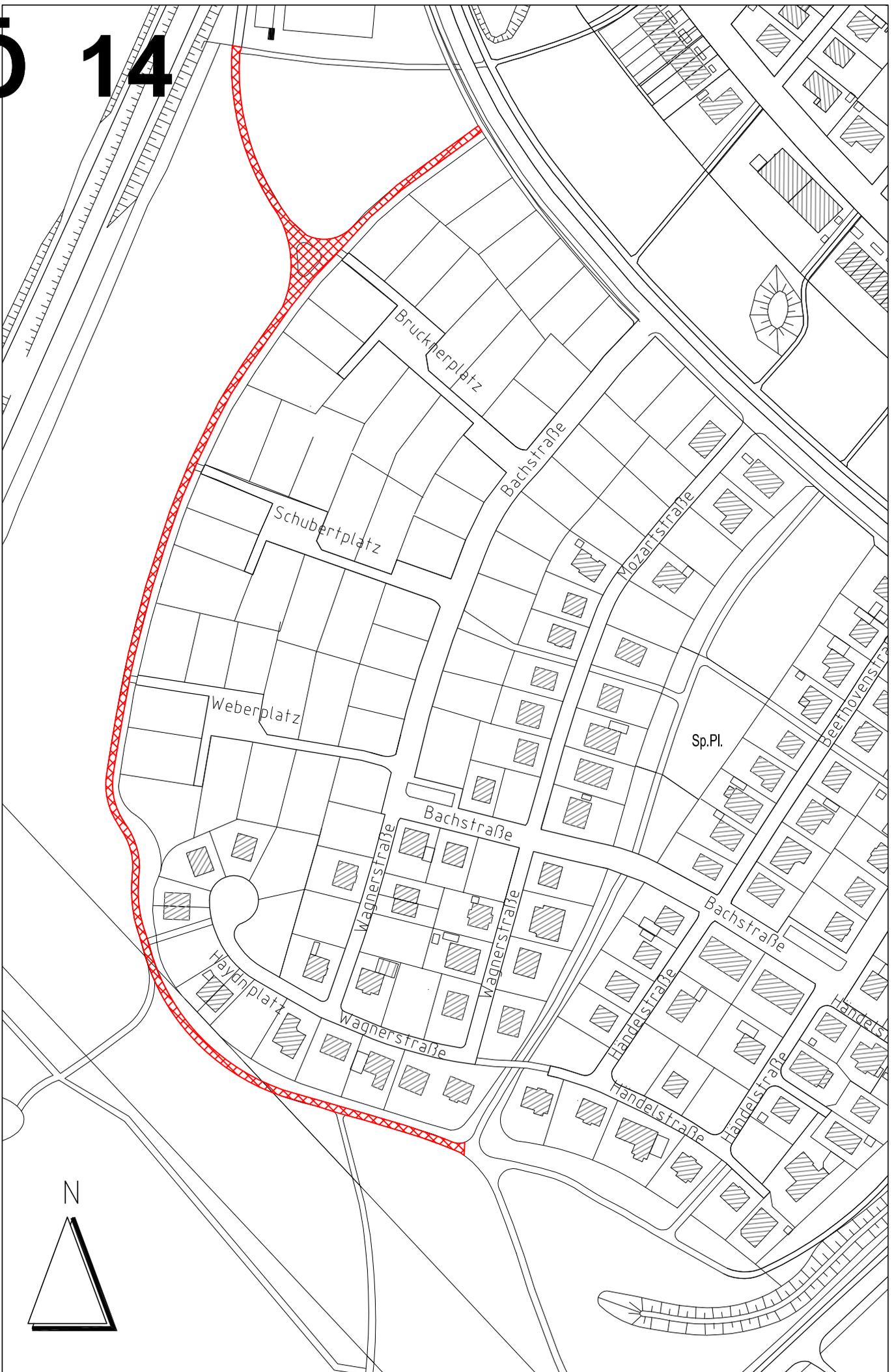
# Ö 14



Kl. Kuchensee



# Ö 14



# Ö 15

## Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 10.04.2018

SR/BeVoSr/591/2018

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.04.2018	Ö
Hauptausschuss	10.09.2018	Ö
Stadtvertretung	24.09.2018	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße" im Verfahren nach § 13 a BauGB - Abschließende Beschlussfassung**

**Zielsetzung:**

Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Beachtung der „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Die während der öffentlichen Auslegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14) „Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14) „Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.***
- 3. Die Begründung 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 während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.***
- 5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.***

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Wolf, Michael am 09.04.2018

Voß, Bürgermeister am 10.04.2018

**Sachverhalt:**

Die Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG war mit der Absicht an die Stadt Ratzeburg herangetreten, den bestehenden Norma-Markt Kolberger Straße/ Ecke Schweriner Straße auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern. Das Vorhaben entspricht wohl in verschiedenen Bereichen den Gesichtspunkten neuerer Konzeptionen von Lebensmittelmärkten. Zuletzt hatten sich bekanntlich die Fa. Lidl für eine Erweiterung des Marktes an der Bahnhofsallee (1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9), die Fa. ALDI für zwei Neubauten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.12 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.69) und die Fa. Penny (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.13) aus ähnlichen Beweggründen entschlossen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 72 „südlich Schweriner Straße, westlich Stadtgrenze“ aus dem Jahre 2006, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Nach einschlägiger Praxis und Rechtsprechung sind hier bis zu maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Mit einer darüber liegenden Verkaufsfläche ist der Betrieb i.d.R. als großflächiger Einzelhandel nur innerhalb eines Sondergebietes zulässig. Um die zukünftige Nutzung weitgehend festlegen zu können, hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 20.02.2017 beschlossen, analog zu den o.g. Discountmärkten auch hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Verwaltung wurde durch das Büro für Bauleitplanung, Uwe Czierlinski, Bornhöved, der Entwurf zum Bebauungsplan erstellt. Gleichzeitig wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Nach den Auslegungsbeschlüssen 20.11.2017 und vom 19.02.2018 wurden jeweils die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Stadtvertretung hatte in ihrer Sitzung am 26.03.2018 dem Durchführungsvertrag zugestimmt. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Bau- und Planungskosten werden in

Gänze durch den Vorhabenträger übernommen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag ist zu schließen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Abwägungsvorschläge („Abwägungsprotokolle“)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Satzung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Begründung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Vorhaben- und Erschließungsplan
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes (80. Änderung)

## **Stadt Ratzeburg**

**Kreis Herzogtum Lauenburg**

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14**

für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt -  
südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligungen gemäß  
§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
-------------------------------	------------------------

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schleswig-Holstein Netz AG - Netzcenter Schwarzenbek -</li> <li>- Deutsche Telekom Technik GmbH</li> <li>- Amt Lauenburgische Seen</li> <li>- IHK zu Lübeck</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LLUR - Landwirtschaft und ländliche Entwicklung-</li> <li>- Deutsche Funkturm Regionalvertretung Hamburg</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesplanungsbehörde</li> <li>- Kreis Herzogtum Lauenburg</li> <li>- Archäologisches Landesamt</li> <li>- Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH</li> <li>- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck</li> <li>- Abfallwirtschaft Südholstein GmbH</li> <li>- Handwerkskammer Lübeck</li> <li>- LLUR -Technischer Umweltschutz-</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Landesplanungsbehörde**

(Stellungnahme vom 14.12.2017)

Die Stadt Ratzeburg plant im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 für das Grundstück "Kolberger Straße 1 - Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße" die Verkaufsflächen (VK) des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Norma von derzeit rund 800 m<sup>2</sup> VK auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VK zu erweitern. Ohne das Warensortiment nennenswert zu erweitern soll der Frischebereich des Marktes erweitert, ein separierter Pfandraum errichtet und die Kundenfreundlichkeit des Marktes verbessert werden. Dazu soll im Rahmen der o. a. Bauleitplanung ein sonstiges Sondergebiet 'Discounter' für einen Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VK incl. Bäcker ausgewiesen werden. Dabei sollen bis zu 20 % der Verkaufsfläche für das branchenübliche Begleitsortiment zugelassen werden. Zudem sollen Elektrotankstellen und Anlagen der Fernmeldetechnik ermöglicht werden. Derzeit setzt der Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Ratzeburg für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg, der das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche darstellt, soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 angepasst werden.

Der Planbereich liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 208 am östlichen Stadtrand von Ratzeburg in guter Zuordnung zu den Wohngebieten des östlichen Stadtgebietes.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) I (Reg.-Plan I).

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt kann bestätigt werden.

Der Hinweis auf die übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen.

Das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet.

Der Planbereich, in guter Zuordnung zu den östlichen Wohngebieten der Stadt Ratzeburg und den östlich angrenzenden Wohngebieten der Gemeinde Ziethen, entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Das Planvorhaben entspricht grundsätzlich den „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“, die 2006 durch die Stadtvertretung Ratzeburg beschlossen worden sind. Danach soll bezüglich der wohngebietsbezogenen Versorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs im gesamten Stadtgebiet perspektivisch auf eine zeitgemäße und ansprechende Fortentwicklung und Modernisierung der Periodischen Angebotskomponente geachtet werden.

Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Ratzeburg und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:

- Im Hinblick auf die in den Jahren 2016 und 2017 eingeleiteten Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Ratzeburg und auf mögliche weitere geplante Maßnahmen wird der Stadt Ratzeburg empfohlen, die „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ aus dem Jahre 2006 auf den Bedarf einer Aktualisierung bzw. Fortschreibung hin zu überprüfen. Damit würde die Stadt ein Signal geben, auch zukünftig auf nachhaltige und ausgewogene Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen setzen zu wollen, die den Schutz Zentraler Versorgungsbereiche und der

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Erfordernisses zur Fortschreibung bzw. Aktualisierung der 'Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg' bleibt den nach der Kommunalwahl im Mai 2018 neu zusammensetzenden politischen Gremien der Stadt vorbehalten.

wohnnahen Grundversorgung im Stadtgebiet einerseits und die Wahrnehmung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Verflechtungsbereich andererseits zum Ziel hat.

- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Berechnung der max. zulässigen Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

**Kreis Herzogtum Lauenburg**

(Stellungnahme vom 16.01.2018)

Mit Bericht vom 30.11.2017 übersandten Sie mir im Auftrag der Stadt Ratzeburg den Entwurf zum o. a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Bauaufsicht (Herr Scholz, Tel. 626)

Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt. Gemäß Teil A - der Planzeichnung - ist neben dem Sondergebiet auch private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche ist nicht Baugrundstück und wird bei Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Nutzung des Sondergebietes (Baufenster und Stellplatzanlage sowie Zufahrt Anlieferung) lässt vermuten, dass das Vorhaben so nicht umgesetzt werden kann. Es wird daher empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstückes zu prüfen.

Landschaftsplanung und Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)

Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:

1. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg kennzeichnet das Umfeld des Geltungsbereichs wie folgt: entlang der Kolberger Straße wird die Anpflanzung von Leitgrün für erforderlich gehalten, es wird ein Schwerpunkt für Siedlungsumfeldverbesserung (Wohnbau-/Gewerbeflächen) und Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraums und der Grünflächen gesehen, die Lindenallee an der Schweriner Straße ist zu erhalten und zu entwickeln. Um eine wirksame Gestaltung und Gliederung des Plangebiets zu erreichen, sollte die Anpflanzung von weiteren standortheimischen Einzelbäumen im Geltungsbereich, im Bereich der Flächen für Stellplätze, geprüft und möglichst im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 02.b) ermöglicht eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,9 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, u. a. Stellplätze mit ihren Zufahrten. Aufgrund des Hinweises der Bauaufsicht wird diese Überschreitungsmöglichkeit auf max. 0,95 erhöht.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird dahingehend gefolgt, dass in der Planzeichnung 8 Einzelbäume, davon 6 entlang der 'Kolberger Straße' festgesetzt werden, die anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Gegensatz zum bisher maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 aus dem Jahr 2006 werden nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 erstmalig an drei Seiten private Grünflächen planerisch festgesetzt. Insofern geschieht eine planungsrechtlich abgesicherte Verbesserung im Hinblick auf die grünordnerischen Belange, insbesondere des Leitgrüns entlang der Kolberger Straße.

Die geplanten Baumpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, die unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe ist ausreichend groß zu bemessen.

2. Die im Geltungsbereich und in den angrenzenden Flächen, die von der Planung betroffen sind, vorhandenen Gehölzbestände sind als Planungsgrundlage mit Angabe von Gehölzarten und gegebenenfalls Stamm- und Kronendurchmesser aufzunehmen und in Text und Karte konkret darzustellen. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.
3. Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind ggf. im Baubereich vorhandene Bäume und Gehölzbestände vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend fachgerecht zu sichern.

#### Städtebau und Planungsrecht

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Ich bitte um Beachtung folgender Hinweise:

1. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung des berichtigten Flächennutzungsplans.
2. Vorsorglich weise ich auf die Überleitungsvorschriften der seit dem 13.5.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches hin. Die Änderung ist in den Rechtsgrundlagen zu nennen und die damit verbundenen Vorgaben, z. B. im Hinblick auf den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Zugänglichkeit der Unterlagen im Internet, sind zu beachten.

Die Anregung ist im Zuge der Planung und Durchführung der geplanten Baumpflanzungen zu beachten.

Der Anregung ist bereits entsprochen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine als zu erhalten festzusetzenden Gehölzbestände. Die Linden außerhalb des Plangebietes an der 'Schweriner Straße' sind mit Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser in der Karte angegeben und dargestellt.

Der Hinweis auf die DIN 18920 wird zur Kenntnis genommen. Die dortigen Bestimmungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird dem Kreis Herzogtum Lauenburg zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 nach Abschluss des Verfahrens übersandt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich ist das Baugesetzbuch in seiner Fassung vom 03. November 2017 neu bekannt gemacht worden. In den Rechtsgrundlagen wird dieser Sachverhalt aufgenommen.

3. In der Begründung sollten Aussagen zum Themenfeld „Störfallbetrieb“ und evtl. daraus resultierenden Abstandserfordernissen ergänzt werden. Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Ich verweise hierzu auf das Rundschreiben des Kreises zur Berücksichtigung der sog. „Störfallrichtlinie“ (Seveso III-Richtlinie) im Bauleitplanverfahren vom 17.07.2017, das an die Städte, Gemeinden und Ämter des Kreises Herzogtum Lauenburg verschickt wurde. Die Gemeinde sollte sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren. In vielen Fällen wird der kurze Hinweis genügen, dass kein Störfallbetrieb in der Nähe ist bzw. dass durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet wird. Eine Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt sollte aber erkennbar stattgefunden haben.

4. In der Begründung wird in Punkt 1.1 dargelegt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- UVP-Gesetz nicht besteht, da es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.6 der Anlage 1 handelt. Die Nr. 18.8 der gleichen Grundlage ist allerdings zu beachten, so dass sich allein aus dieser gesetzlichen Grundlage die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ergibt. Ich bitte die Textpassagen zu Punkt 1.1 und Punkt 3 entsprechend zu ergänzen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In die Begründung werden Aussagen zu den Gefahren von Störfällen aufgenommen, die hier - wie in der Stellungnahme bereits zutreffenderweise angenommen - nicht vorliegen. Die Auseinandersetzung mit dieser Thematik wird damit erkennbar dargelegt.

Der Hinweis ist zutreffend, die Textpassagen zu den Punkten 1.1 und 3 werden ergänzt.

**Archäologisches Landesamt**

(Stellungnahme vom 01.12.2017)

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten. Auf dem Bebauungsplan befindet sich unter den textlichen Festsetzungen - ebenso wie in der Begründung - ein entsprechender Hinweis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.

**Vereinigte Stadtwerke GmbH**  
(Stellungnahme vom 05.12.2017)

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat folgenden Hinweis zum Bauleitverfahren:

Der Strom- und Gashausanschluss des Bestandsgebäudes werden durch den geplanten Anbau überbaut. Das ist nicht zulässig. D. h., die Hausanschlüsse müssen vor Erstellung der Gebäudeerweiterung umgelegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird beachtet.

**Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr  
Schl.-Holstein, Niederlassung Lübeck**  
(Stellungnahme vom 08.12.2017)

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Ratzeburg bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gegen die im Bebauungsplanentwurf zur freien Strecke der Bundesstraße 208 ausgewiesene Baugrenze mit einem Abstand von mindestens 17,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße, bestehen keine Bedenken.
2. Gemäß § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) stehen Anlagen der Außenwerbung (u. a. Werbepylone, Fahnenmasten) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 9 (1) FStrG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.
3. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des FStrG ist unter Berücksichtigung der Belange der Bundesstraße 208 möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, die konkreten Planunterlagen für die vorgesehenen Werbeanlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Abstand des Werbepylons vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 208 mindestens der Pylonhöhe zu entsprechen hat.
4. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 208 nicht angelegt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Umplanung des Erweiterungsbereiches infolge der Tatsache, dass der Sendemast an Ort und Stelle verbleibt, kann der nach dem Bundesfernstraßengesetz vorgegebene Abstand zum befestigten Rand der Bundesstraße von 20 m eingehalten werden.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben den bereits vorhandenen Fahnenmasten und dem Werbepylon im Einfahrtsbereich ist die Aufstellung weiterer Anlagen der Außenwerbung derzeit nicht geplant.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlegung direkter Zufahrten oder Zugänge von der B 208 ist nicht beabsichtigt.

5. Der Straßenquerschnitt der Bundesstraße 208 einschließlich Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nachrichtlich (ohne Normcharakter) darzustellen.

6. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 208 durch Blendung der Verkehrsteilnehmer sind zwischen den Stellplätzen und der Bundesstraße 208 entsprechende Sicht- und Blendschutzeinrichtungen vorzusehen.

7. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 208 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Die anliegende Ausfertigung des Planentwurfes gebe ich mit meinem Sichtvermerk versehen zurück.

Der Anregung wird entsprochen. Der Straßenquerschnitt wird nachrichtlich dargestellt.

Der Anregung wird bereits im Planentwurf entsprochen. Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf der eine dichte Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der B 208, als Blendschutz anzupflanzen ist (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 05.b). Im weiteren Verlauf des Plangebietes nach Nordosten ist aufgrund der Geländetopographie der Wall zur B 208 so hoch, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.

Die Annahme ist zutreffend. Die eingeholte schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 208.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die mit dem Sichtvermerk versehene Ausfertigung wurde zum Vorgang genommen.

**Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH)**

(Stellungnahme vom 22.12.2017)

Bitte ergänzen Sie unter Position 3.1.3 „Abfallerzeugung“ die folgenden Angaben:

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Zudem bitte ich zu berücksichtigen, dass die Entsorgung der Abfälle des Discount-Marktes derart erfolgen kann, dass die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft eingehalten werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 keine Änderungen zur Entsorgungssituation ergeben, wird - anders als wenn es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine neue Bebauung handeln würde - auf eine ausdrückliche Darlegung in der Begründung verzichtet. Der Stadt Ratzeburg als Plangeberin und der Firma Norma als Nutzerin des Discount-Marktes sind die rechtlichen Zusammenhänge in Bezug auf die Abfallentsorgung bekannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft werden auch weiterhin eingehalten.

**Handwerkskammer Lübeck**

(Stellungnahme vom 04.01.2018)

Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

**LLUR -Technischer Umweltschutz-**  
(Stellungnahme vom 10.01.2018)

Zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken, wenn die im Lärmgutachten (vom 25.08.2017, Nr. 17-08-5) des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler angenommenen Werte zur Berechnung und Maßnahmen zur Lärminderung (Zusammenfassung Seite 29 - 33) bei der weiteren Ausführungsplanung entsprechend festgesetzt werden.

Die eingehende Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgt im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wird entsprochen.

# Stadt Ratzeburg

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt -  
südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'

---

### - Abwägungsprotokoll -

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligung nach  
§ 4 a Abs. 3 BauGB

STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
-------------------------------	------------------------

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens hat folgender Träger öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt, dass von seiner Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deutsche Telekom Technik GmbH</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereinigte Stadtwerke GmbH</li> <li>- Deutsche Funkturm GmbH</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesplanungsbehörde</li> <li>- Kreis Herzogtum Lauenburg</li> <li>- LLUR -Technischer Umweltschutz-</li> <li>- LBV S-H, Niederlassung Lübeck</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Landesplanungsbehörde**

(Stellungnahme vom 13.03.2018)

Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung) gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB) zur geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Ratzeburg für das Grundstück "Kolberger Straße 1 - Norma Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße" sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.

Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2017 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass Ziele der Raumordnung der Planung und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind nicht vorgenommen worden. Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Ratzeburg und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Empfehlung, die „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ aus dem Jahre 2006 auf den Bedarf einer Aktualisierung bzw. Fortschreibung hin zu überprüfen, und den Hinweis zur Definition der Verkaufsfläche in meiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2017 erhalte ich dabei unverändert aufrecht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Erfordernisses zur Fortschreibung bzw. Aktualisierung der 'Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg' bleibt den nach der Kommunalwahl im Mai 2018 neu zusammensetzenden politischen Gremien der Stadt vorbehalten. Der Hinweis zur Definition der 'Verkaufsfläche' ist bei der Berechnung der max. zulässigen Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

**Kreis Herzogtum Lauenburg**  
(Stellungnahme vom 15.03.2018)

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Landschaftsplanung und Naturschutz

1. Ich weise noch einmal darauf hin, dass die geplanten Baumpflanzungen fachgerecht auszuführen sind, die unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe ist ausreichend groß zu bemessen.
2. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind Fledermausvorkommen (Sommerquartiere) in dem vorhandenen Gebäude nicht auszuschließen. Insofern bedarf es hier bei Abriss, Umbau oder Sanierung im Dach- und /oder Fassadenbereich vorher einer Überprüfung durch einen entsprechend qualifizierten Fachgutachter. Dabei ist der vorkommende Bestand zu bewerten und es sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen und zum Ausgleich von Quartierverlusten zu entwickeln, § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Ergebnisse sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Landschaftsplanung und Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

Städtebau und Planungsrecht

Zur Zeichenerklärung, Nr. 16:

Da „Hinweise“ und „nachrichtliche Übernahmen“ einen grundsätzlich anderen Rechtscharakter haben, sollten sie nicht in einer Überschrift zusammengefasst werden.

Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehle ich, den „Zufahrtsbereich“ in der Planzeichnung und in der Zeichenerklärung als „Zu- und Abfahrtsbereich“ zu bezeichnen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Nach dem Bepflanzungsplan haben die Baumscheiben Größen zwischen 10,02 und 12,50 m<sup>2</sup>.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind an den Bauherrn weitergeleitet worden.

Der Anregung wird entsprochen. Da es sich bei der Anbauverbotszone um keinen Hinweis handelt, wird die Überschrift in 'Nachrichtliche Übernahmen' geändert.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Sowohl dem § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als auch der Erklärung des Planzeichens Nr. 6.4 der Anlage zur PlanzV ist der Begriff 'Abfahrtsbereich' fremd.

**LLUR -Technischer Umweltschutz-**  
(Stellungnahme vom 06.03.2018)

Zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin keine Bedenken, wenn die im Lärmgutachten vom 25.08.2017 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler angenommenen Werte zur Berechnung und die Maßnahmen zur Lärminderung, wie in Abschnitt 4.4 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 hingewiesen, bei der weiteren Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Die eingehende Prüfung immissionschutzrechtlicher Belange erfolgt im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Eine erneute Beteiligung findet nicht statt. Das Planverfahren findet mit dem Satzungsbeschluss seinen Abschluss.

**LBV S-H, Niederlassung Lübeck**

(Stellungnahme vom 09.03.2018)

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Ratzeburg bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 208 nicht angelegt werden.

Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 208 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Die anliegende Ausfertigung des Planentwurfes gebe ich mit meinem Sichtvermerk versehen zurück.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlegung direkter Zufahrten oder Zugänge zur freien Strecke der B 208 ist nicht beabsichtigt.

Die Annahme ist zutreffend. Die eingeholte schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 208.

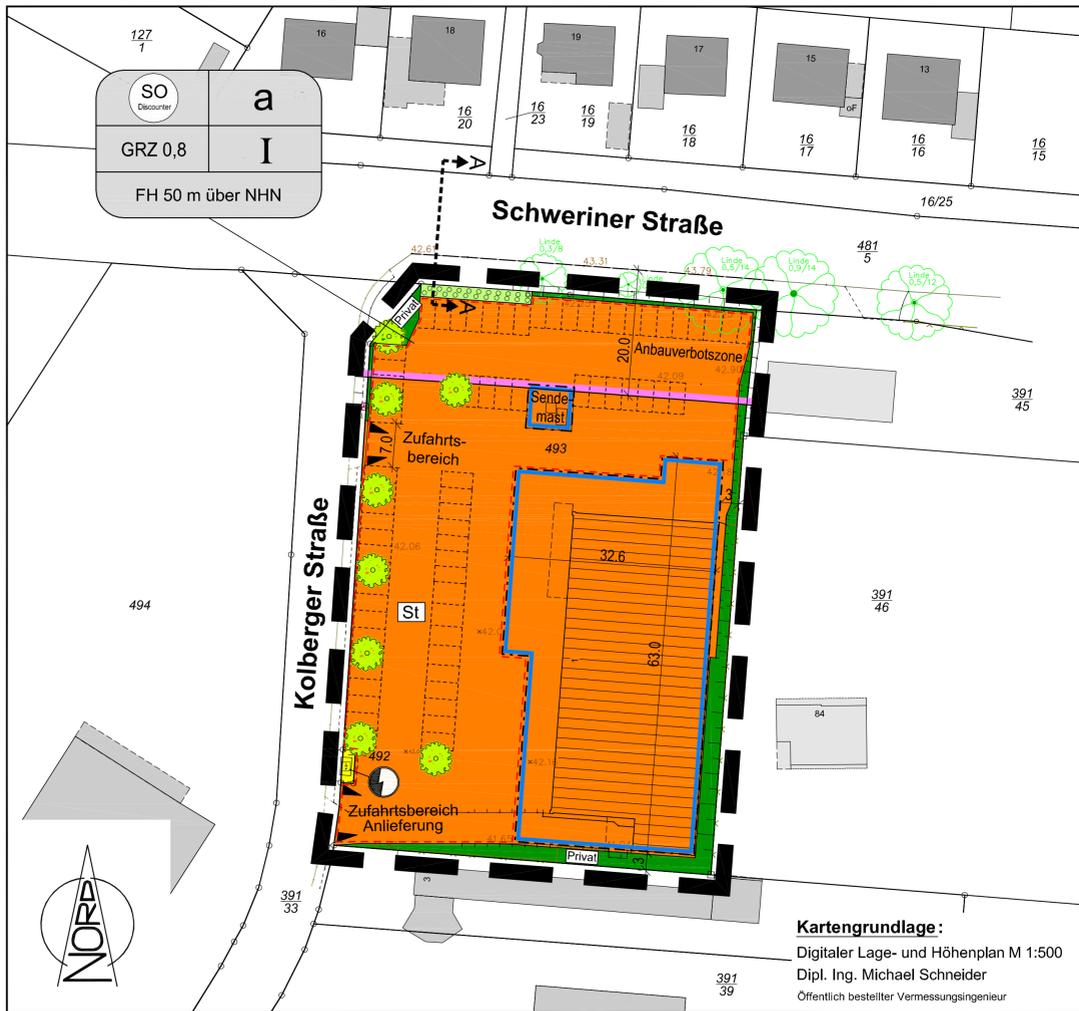
Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die mit dem Sichtvermerk versehene Ausfertigung wurde zum Vorgang genommen.

# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

## Gemarkung Ratzeburg, Flur 2



**Kartengrundlage:**  
Digitaler Lage- und Höhenplan M 1:500  
Dipl. Ing. Michael Schneider  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: "Discounter"  
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8  
(§ 19 BauNVO)

I  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

FH 50 m über NHN  
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 50 m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a  
Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privat  
Zweckbestimmung:  
Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bäume anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  
hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

16. Nachrichtliche Übernahmen  
Anbauverbotszone nach FStRG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 (Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 208 gemessen)

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

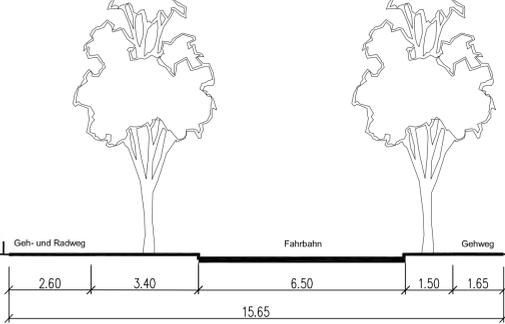
Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene Geländehöhen

vorhandene bauliche Anlage

Schnitt Schweriner Straße B 208



#### III. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Discounter“ sind nur zulässig:

- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, inkl. Bäcker, wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf,

- Elektrotankstellen,

- Anlagen der Fernmeldetechnik (Sendemast).

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter sowie technische Anlagen (z. B. Sendemast) ausgenommen.

b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Fahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.

03. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist im Bereich der Einmündung an der Kolberger Straße/Schweriner Straße ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über der jeweiligen Fahrbahnhälfte der angrenzenden Straße zulässig.

In der Grünfläche parallel zur 'Schweriner Straße' sind Fahnenmasten bis max. 7,0 m über Fahrbahnhälfte 'Schweriner Straße' zulässig.

05. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung für die insgesamt acht neu anzupflanzenden Bäume: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

b) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnkante der B 208, anzupflanzen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [Fagus sylvatica], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 80 - 100 cm, zweireihig, im Abstand von 0,60 m versetzt gepflanzt, 3 - 4 Pflanzen/lfm). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der B 208 nicht geblendet werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 04).

02. Werbeanlagen

Werbeanlagen an der Süd- und Ostseite des Gebäudes sind unzulässig. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 04).

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

03. Immissionschutz

An den Wohnbebauungen nördlich der Schweriner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen die für die Beurteilungszeit tags berechneten Beurteilungspegel des NORMA - Marktes nach der geplanten Erweiterung mit 45 - 50 dB(A) maximal auf Höhe bzw. um bis zu 5 dB(A) unter dem für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass

- die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind,
- die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist,
- der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird,
- Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen sind. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Die vorgenannten 4 Voraussetzungen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen und/oder im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln.

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den .....



.....  
Bürgermeister

12. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im 'Ratzeburger Markt' und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Ratzeburg, den .....



.....  
Bürgermeister

# SATZUNG

## DER STADT RATZEBURG

## KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

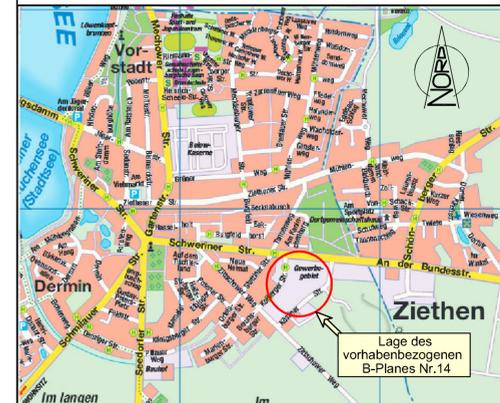
### ÜBER DEN

## VORHABENBEZOGENEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14

für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt - südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'

### ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czlerlinski  
Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

# Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ratzeburg vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 20.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im 'Ratzeburger Markt' am ..... und im Internet am ..... erfolgt.
- Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.
- Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 20.11.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2017 bis 05.01.2018 während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im 'Ratzeburger Markt' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ratzeburg.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Ratzeburg, den .....



.....  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

Berkenthin, den .....



.....  
Dipl.- Ing. Michael Schneider  
(ÖBVI)

08. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.02.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ratzeburg, den .....



.....  
Bürgermeister

09. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2018 bis 27.03.2018 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im 'Ratzeburger Markt' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ratzeburg.de ins Internet eingestellt.

Ratzeburg, den .....



.....  
Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den .....



.....  
Bürgermeister

# Ö

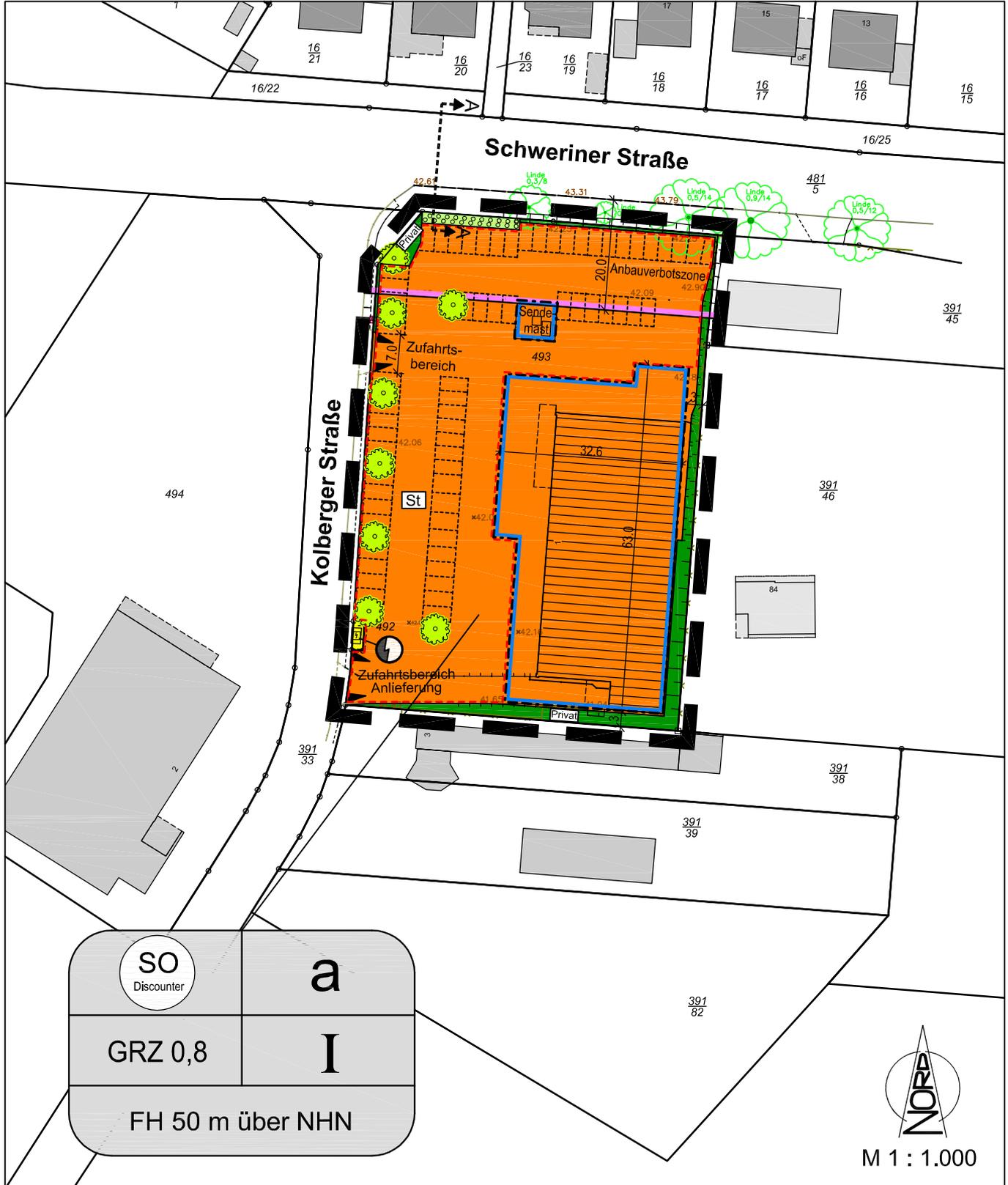
# 15

## Stadt Ratzeburg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt - südlich  
'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'

Satzungsentwurf\_09.04.2018



# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Satzungsentwurf\_09.04.2018

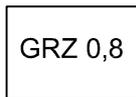
## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: "Discounter"  
(§ 11 BauNVO)

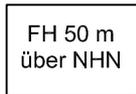
### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

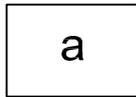


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 50 m über NHN

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung:  
Private Grünfläche

# ZEICHENERKLÄRUNG

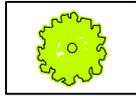
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN

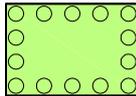
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Satzungsentwurf\_09.04.2018

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

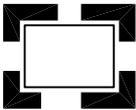


Bäume anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  
hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen

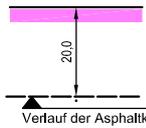


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

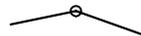
## 16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone nach FStrG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1  
(Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 208 gemessen)

Verlauf der Asphaltkante B 208

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze

493

Flurstücksbezeichnung

x42.00

vorhandene Geländehöhen



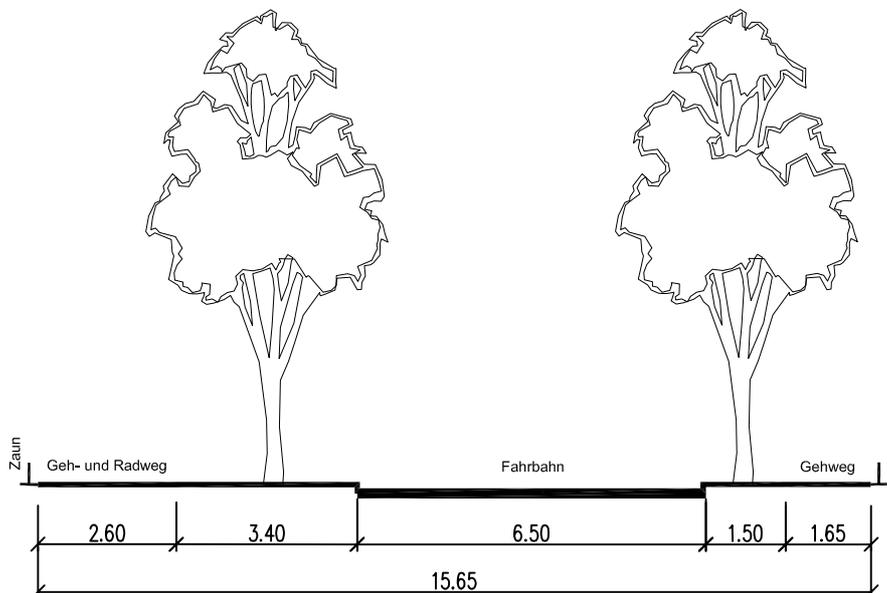
vorhandene bauliche Anlage



Schnitt Schweriner Straße B 208

## III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	



# TEXT (Teil B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Discounter“ sind nur zulässig:

- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, inkl. Bäcker, wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf,
- Elektrotankstellen,
- Anlagen der Fernmeldetechnik (Sendemast).

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter sowie technische Anlagen (z. B. Sendemast) ausgenommen.
- b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.

### 03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

### 04. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist im Bereich der Einmündung an der 'Kolberger Straße'/'Schweriner Straße' ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über der jeweiligen Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße zulässig.

In der Grünfläche parallel zur 'Schweriner Straße' sind Fahnenmasten bis max. 7,0 m über Fahrbahnmitte 'Schweriner Straße' zulässig.

### 05. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung für die insgesamt 8 neu anzupflanzenden Bäume: Hainbuche [*Carpinus betulus*], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- b) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der B 208, anzupflanzen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [*fagus silvatica*], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 80 - 100 cm, zweireihig, im Abstand von 0,60 m versetzt gepflanzt, 3 - 4 Pflanzen/lfm). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der B 208 nicht geblendet werden.

## **B. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

### **01. Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

### **02. Werbeanlagen**

Werbeanlagen an der Süd- und Ostseite des Gebäudes sind unzulässig. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 04).

## **C. Hinweise**

### **01. Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **02. Altlasten**

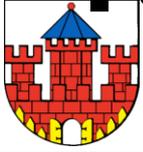
Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

### **03. Immissionsschutz**

An den Wohnbebauungen nördlich der Schweriner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen die für die Beurteilungszeit tags berechneten Beurteilungspegel des NORMA - Marktes nach der geplanten Erweiterung mit 45 - 50 dB(A) maximal auf Höhe bzw. um bis zu 5 dB(A) unter dem für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass

1. die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind,
2. die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist,
3. der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird,
4. Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen sind. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Die vorgenannten 4 Voraussetzungen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen und/oder im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln.



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt -  
südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'

## Begründung



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>8</b>
3.1 Merkmale des Vorhabens.....	8
3.1.1 Größe des Vorhabens.....	8
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	9
3.1.3 Abfallerzeugung .....	9
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	10
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien .....	11
3.2 Standort des Vorhabens.....	11
3.2.1 Bestehende Nutzung.....	11
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	11
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten .....	12
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	12
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen .....	13
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	13
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	13
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen .....	13
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	14
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung .....	14

<b>4. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	15
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	16
4.3 Schallimmissionen .....	17
4.4 Hinweise .....	19
4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	20
<b>5. Kosten .....</b>	<b>20</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 überplanten Bereiches südlich der 'Schweriner Straße' in Ratzeburg handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Sowohl nach dem Bundes-UVP-Gesetz (dortige Anlage 1, Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6.2), als auch nach § 6 Landes-UVP-Gesetz ist eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' gemäß der dortigen Nr. 10.2 der Anlage 1 um ein

Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	20.11.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	20.11.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	30.11.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.12.2017 - 05.01.2018
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.02.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	27.02.2018
Erneute öff. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	06.03. - 27.03.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

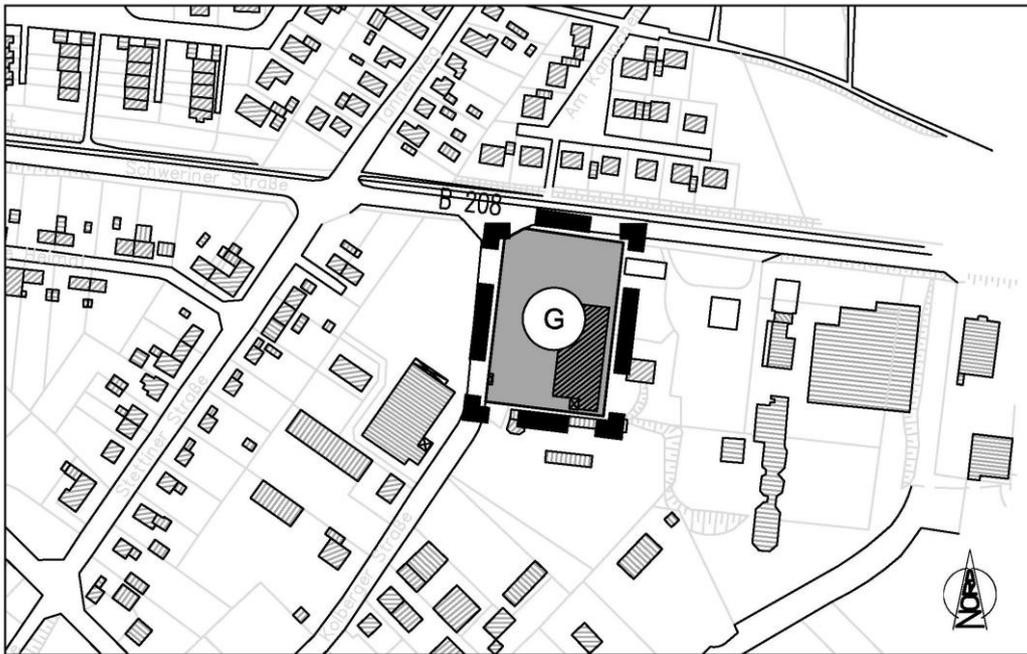
## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Ratzeburg ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.

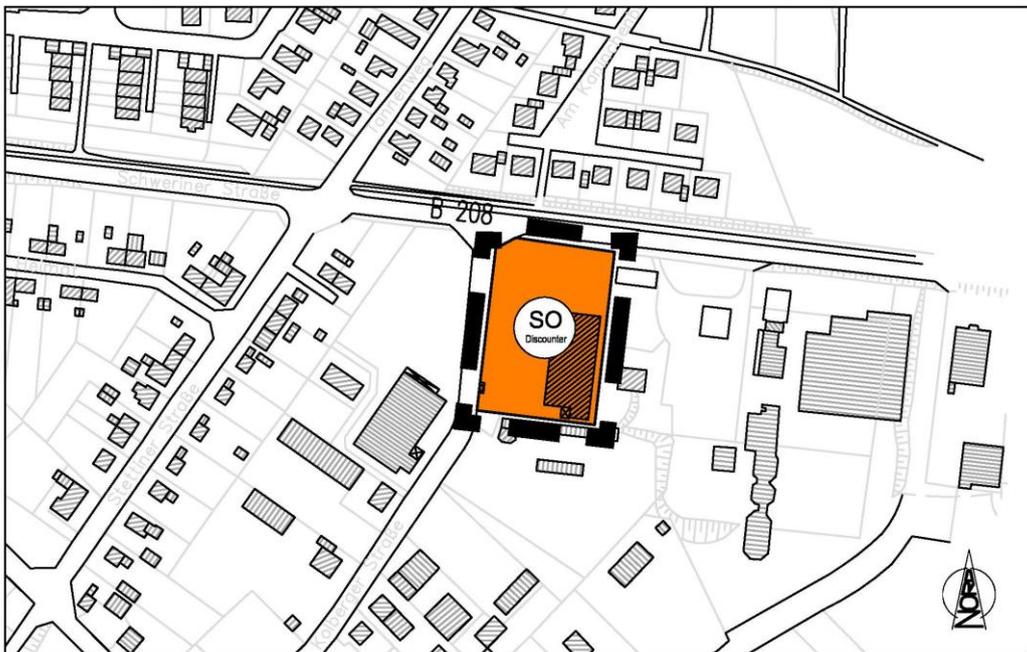
Gemäß Ziffer 2.2.3 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) stellen Unterzentren "für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln." Weiter führt der LEP aus, dass Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume haben. "Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem reiner Mittelzentren."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (80. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



### Zukünftige Darstellung im F-Plan (80. Änderung durch Berichtigung)



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 erstreckt sich auf das Grundstück des Norma-Marktes im Einmündungsbereich der 'Kolberger Straße' in die 'Schweriner Straße' (B 108). Konkret handelt es sich um das Grundstück 'Kolberger Straße 1', südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'. Das Gebiet

befindet sich im Osten des besiedelten Stadtgebietes, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Planbereich liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 208 am östlichen Stadtrand von Ratzeburg in guter Zuordnung zu den Wohngebieten des östlichen Stadtgebietes.

#### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Norma-Markt mit seiner Stellplatzanlage.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen und zum Teil auf der Stellplatzanlage in Form von Rasen und Gebüsch anzutreffen. Westlich an das Plangebiet grenzt ein Aldi-Lebensmittelmarkt, südlich liegt die Firma eines Steinmetzes mit einer Betriebsleiterwohnung und im Osten grenzt ein Raiffeisen-Markt an.

### **2. Anlass und Ziele der Planung**

#### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Norma, an ihren auf dem Grundstück 'Kolberger Straße 1' bestehenden Discountmarkt anzubauen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> weiterzuführen.

Die Firma Norma beabsichtigt mit der Erweiterung der Verkaufsfläche, dem immer wichtiger werdenden Frischeanspruch durch gezielte Erweiterung der Kühl- als auch Obst- und Gemüsestrecke gerecht zu werden. Zudem ist der Bau eines separierten Einweg- und Mehrwegpfandraumes geplant. Die Gänge sollen freier und übersichtlicher werden. Eine nennenswerte Erweiterung des Sortimentes soll nicht stattfinden.

#### **2.2 Ziele der Planung**

Das Plangebiet ist in dem zurzeit maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 als 'Gewerbegebiet' (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem die beabsichtigte großflächige Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dementsprechend ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die von der Gemeinde unterstützte Planungsabsicht verwirklichen zu können. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (80. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Die städtebaulichen Ziele lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;
- Anpassung planungsrechtlich bereits ausgewiesener Gewerbegebiets-Flächen an die sich durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergebende Situation;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung eines bereits vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstandortes;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;
- Stärkung der Funktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums durch Steigerung der Anziehungskraft einer Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage in Bezug auf den Nah- und Einzugsbereich;
- Erhöhung der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

### **3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Sowohl nach dem Bundes-UVP-Gesetz als auch nach dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch die Landesverordnung vom 16. März 2015, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob aufgrund des Vorhabens mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

#### **3.1 Merkmale des Vorhabens**

##### **3.1.1 Größe des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Vergrößerung eines vorhandenen Discounters. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 75 Pkw ausgelegt. Die Erschließung erfolgt für Pkw und Lkw weiterhin über die 'Kolberger Straße'.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von

ca. 1.550 m<sup>2</sup> in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Discounter" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Anbau an das vorhandene Gebäude.

**Bewertung:**

**Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.**

### **3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

**Wasser:**

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

**Boden:**

Das Vorhaben sieht keine weiteren Flächenversiegelungen vor, die über das bereits jetzt nach dem Bebauungsplan Nr. 72 zulässige Maß hinausgehen. Ca. 80 % der Fläche sind künftig versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,8. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Fahrwege, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

**Natur und Landschaft:**

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bestehenden, mit einem Norma-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen.

Der vorhandene Discounter bleibt erhalten. Der Anbau des Discount-Marktes wird auf die bisherige Stellplatzanlage in Richtung Norden und Westen erweitert. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen und die Rasenfläche, werden beseitigt.

**Bewertung:**

**Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt.**

### **3.1.3 Abfallerzeugung**

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

**Bewertung:**

**Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.**

**3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Da es sich bei dem Nutzer des zukünftigen SO-Gebietes um einen Einzelmarkt handelt, ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an dem Gebäude ausgehen. Die Berechnungen der 'Schalltechnischen Untersuchung' des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 25. August 2017 weisen jedoch aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden, sofern eingehalten wird, dass:

1. die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind,
2. die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist,
3. der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>(ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird,
4. Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen sind. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Das Sondergebiet ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

**Bewertung:**

**Bei der angestrebten Erweiterung des Nahversorgers sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine rechtserheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind gemäß der durchgeführten 'Schalltechnischen Untersuchung' vom 25. August 2017 nicht zu erwarten.**

### **3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Poroton-Ziegelmauerwerk, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, 1,0 cm Außenputz und 1,0 cm Innenputz

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Pultdach mit Trapezblecheindeckung

Fußboden: ca. 40 cm Kiesschicht, ca. 20 cm Sauberkeitsschicht, 10 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 16 - 20 cm Stahlbeton-Bodenplatte, 6 cm Mörtel, 1,5 cm keramische Steinzeug-Fliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhanden

#### **Bewertung:**

**Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.**

## **3.2 Standort des Vorhabens**

### **3.2.1 Bestehende Nutzung**

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage, die zukünftig aus ca. 65 Stellplätzen bestehen wird.

### **3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

### **3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Laut Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) (Stand: 09/1998) liegt das Plangebiet in einem 'Wasserschongebiet'. Wasserschongebiete sind Gebiete, die, nach näheren hydrogeologischen Untersuchungen, irgendwann als Wasserschutzgebiet festgesetzt werden sollen. Im Falle von geplanten Maßnahmen in solchen Gebiete ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Grundwasserschutz entgegen steht. Für das Grundwasser ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Nähere Erläuterungen sind dem Kapitel 3.3.1 zu entnehmen. Ca. 1,5 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 'Salemer Moor mit angrenzenden Wäldern und Seen', ca. 4,5 km nördlich das Naturschutzgebiet 'Steinerne Rinne und Mechower Holz' und ca. 3 km nordöstlich das Naturschutzgebiet 'Lankower See, Grammsee und Umgebung'. Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

#### **Bewertung:**

**Da keine Schutzgebiete betroffen sind, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.**

### **3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

#### **3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

##### **Wasser:**

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf befestigten Hofflächen und randlichen Grünstreifen stattfinden. Soweit die Grünstreifen betroffen sind, werden die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Da es sich allerdings nur um kleine Bereiche handelt, ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

##### **Boden:**

Das Vorhaben führt zu weiteren Flächenversiegelungen in geringem Ausmaß, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 vorbereitet worden sind. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 90 % der Fläche erreicht.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

**Natur und Landschaft:**

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

**Bewertung:**

**Da das Vorhaben innerhalb eines bereits durch Einzelhandel und sonstigem Gewerbe geprägtem Gebiet liegt, ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer erhöhten Versiegelung in geringem Umfang führen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher un bebauter Landschaft vermieden wird. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.**

**3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

**3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

**3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Die Auswirkungen beziehen sich in erste Linie auf die Bodenversiegelungen und den neu entstehenden Kunden- und Anlieferverkehr. Schützenswerte nachbarliche Interessen könnten unter Immissionsgesichtspunkten betroffen sein, da es sich bei der nächstgelegenen Bebauung auch um ein betriebliches Wohngebäude handelt. Da sich die Anlieferung des Norma-Marktes auf der dem Wohngebäude abgewandten Seite des Gebäudes liegt und der Discounter um 21.00 Uhr schließt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die restliche nächstgelegene Bebauung besteht aus Gewerbegrundstücken. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wurde bereits im Jahr 2006 aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 ermittelt. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

**3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

### **3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die zusätzliche Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort am Rande des Siedlungsgebietes befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

### **3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung**

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und der Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die zusätzliche Versiegelung wurde bereits im Jahr 2006 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Discountern birgt keine Risiken für die Umwelt.

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Der Betrieb des Discounters birgt keine Risiken für die Umwelt. Auch in der Nähe des Plangebietes ist kein 'Störfallbetrieb' anzutreffen. Der Mühlenbetrieb der Raiffeisen östlich des Plangebietes, der je nach betrieblicher Ausrichtung ein 'Störfallbetrieb' hätte sein können, wurde vor Jahren eingestellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## **4. Inhalte des Bebauungsplans**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, inkl. Bäcker, wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf. Tatsächlich vorgesehen ist der Anbau an einen bestehenden Norma-Markt. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte. Zudem sind Anlagen der Fernmeldetechnik in Form eines Sendemastes zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Sondergebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmitteldiscounter, die Stellplatzanlage mit ca. 75 Stellplätzen und den Anlieferbereich mit seinen erforderlichen Rangierflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Erweiterung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch das Vordach, der Anlieferbereich und die Papppresse darin Platz finden.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird eine Firsthöhe (FH) von max. 50,00 m über NN festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 42 m über NN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von ca. 8,00 m. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter sowie technische Anlagen (Sendemast) ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die abweichende Bauweise (a) stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Norma-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von ca. 51,88 m zzgl. Versätzen im Anlieferbereich und beim Bäcker erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften als Mindestregelungen aufgenommen worden.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes montiert sind. Aufständereien sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an der Fassade und auf dem Dach zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Werbeanlagen an der Süd- und Ostseite des Gebäudes sind unzulässig. Hier befinden sich die am nächsten gelegenen baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für den im Bereich der privaten Grünflächen zulässigen freistehenden Werbeträger im Bereich der Einmündung der 'Schweriner Straße'/'Kolberger Straße'. Diese dürfen eine Höhe von maximal 7,00 m über Fahrbahnmitte der angrenzenden Straßen erreichen. In der Grünfläche parallel zur 'Schweriner Straße' sind Fahnenmasten bis max. 7,0 m über Fahrbahnmitte 'Schweriner Straße' zulässig.

## **4.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dennoch bleibt es unbenommen, grünordnerische Gesichtspunkte durch Festsetzungen zu berücksichtigen.

Im Gegensatz zum bisher maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 aus dem Jahr 2006 werden nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 an der Süd- und Ostseite des Plangebietes private Grünflächen planerisch festgesetzt. Um den Vorgaben des Landschaftsplanes Folge zu leisten, in dem die gewerblichen Bauflächen südlich der 'Schweriner Straße' als „Schwerpunkt Siedlungsumfeldverbesserung (Wohnbau-/Gewerbeflächen), Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes und der Grünflächen" dargestellt sind, werden entlang der 'Kolberger Straße' sechs standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt, die neu anzupflanzen sind. Zusätzlich sind inmitten der Stellplatzanlage zwei weitere Bäume zu pflanzen. Empfohlen werden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Die anzupflanzenden Bäume sind

dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der im Norden des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der B 208, anzupflanzen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [*fagus silvatica*], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 80 - 100 cm, zweireihig, im Abstand von 0,60 m versetzt gepflanzt, 3 - 4 Pflanzen/lfm). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der B 208 nicht geblendet werden.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den sich teilweise in der Nähe befindenden Hecken und Bäumen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **4.3 Schallimmissionen**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung ist eine 'Schalltechnische Untersuchung' eingeholt worden. Das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 25. August 2017 gelangt in seiner Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

"An den Wohnbebauungen nördlich der Schweriner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen die für die Beurteilungszeit tags berechneten Beurteilungspegel des NORMA - Marktes nach der geplanten Erweiterung mit 45 - 50 dB(A) maximal auf Höhe bzw. um bis zu 5 dB(A) unter dem für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind, die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist sowie der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird.

Bei Hinzurechnung der Vorbelastungen durch den benachbarten ALDI - Markt und das östlich gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 liegen die Summen - Beurteilungspegel über dem Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete (wobei auch der ALDI - Markt und das nicht eingeschränkte Gewerbegebiet maßgeblich dazu beitragen). Nach fachlicher Einschätzung handelt es sich hierbei um eine Gemengelage, bei der gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm von höheren Immissionsrichtwerten ausgegangen werden kann. Der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird eingehalten.

An den Immissionsorten östlich und westlich des Grundstückes Kolberger Straße 1 trägt der NORMA - Markt nicht in relevantem Umfang zu den nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuschen bei.

Einzelne Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten um nicht mehr als 30 dB(A) über den jeweiligen Immissionsrichtwerten und damit innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens. Dies gilt auch für das Reine Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße.

Der Nachtbetrieb des Verflüssigers an der Ostseite des NORMA - Marktes ist nur an dem Wohnhaus Schweriner Straße 84 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 relevant. Die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) für Gewerbegebiete und auch von 45 dB(A) für Mischgebiete werden eingehalten.

Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind grundsätzlich auszuschließen. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Die angegebenen Schallschutzmaßnahmen bedürfen keiner Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 (bzw. können teilweise mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden). Sie lassen sich vielmehr sachgerecht im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens regeln auf der Grundlage der dann abgeschlossenen Erweiterungsplanungen (die sich gegenüber dem aktuellen Planungsstand noch ändern können).

Das Planungsvorhaben löst keine Konflikte bzw. Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen aus bezüglich der Verkehrszunahmen auf der Schweriner

Straße sowie bezüglich der Beurteilung der aus dem Verkehr und den gewerblichen Nutzungen herrührenden Gesamtlärmimmissionen.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegenüber den Verkehrslärmimmissionen sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 nicht erforderlich. Sofern sich im Erweiterungsanbau schutzbedürftige Räume befinden, sind die baurechtlich geschuldeten Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen."

Die erteilten Hinweise bzw. Anforderungen sind unter dem Punkt 'Hinweise' aufgenommen worden und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **4.4 Hinweise**

##### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

##### Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

##### Immissionsschutz

An den Wohnbebauungen nördlich der Schweriner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen die für die Beurteilungszeit tags berechneten Beurteilungspegel des NORMA - Marktes nach der geplanten Erweiterung mit 45 - 50 dB(A) maximal auf Höhe bzw. um bis zu 5 dB(A) unter dem für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass

1. die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind,
2. die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist,
3. der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird,
4. Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen sind. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Die vorgenannten 4 Voraussetzungen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen und/oder im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln.

#### **4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht. Einzig der Zufahrtsbereich der Anlieferung an der Kolberger Straße wird in Richtung Norden aufgeweitet.

#### **4.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

### **5. Kosten**

Die Stadt Ratzeburg hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Expansionsabteilung NL Demmin, Loitzer Landstraße 23 a, 17109 Demmin, geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), sowie aller zusätzlichen Nebenkosten (Vermessung, Gutachten).

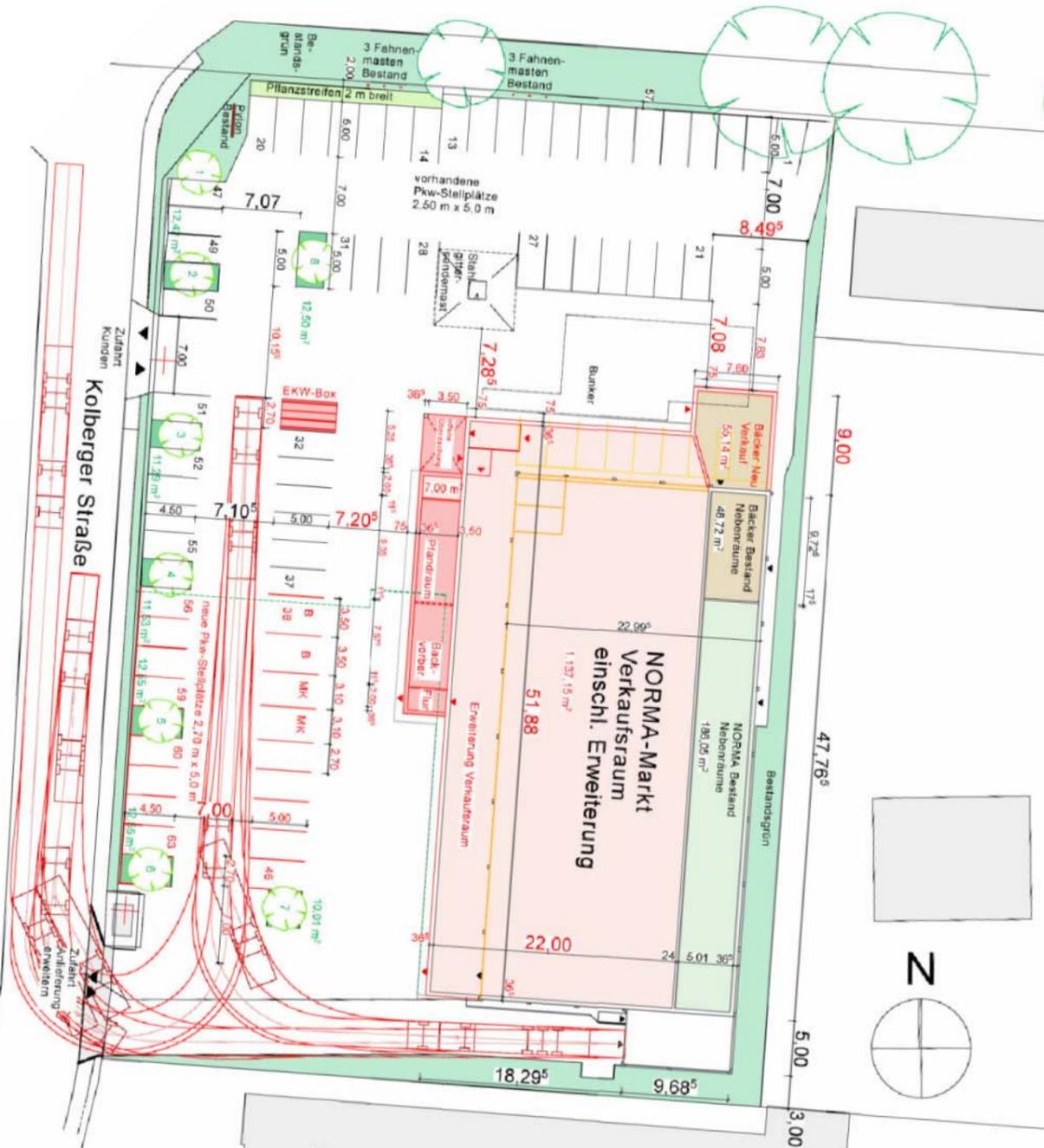
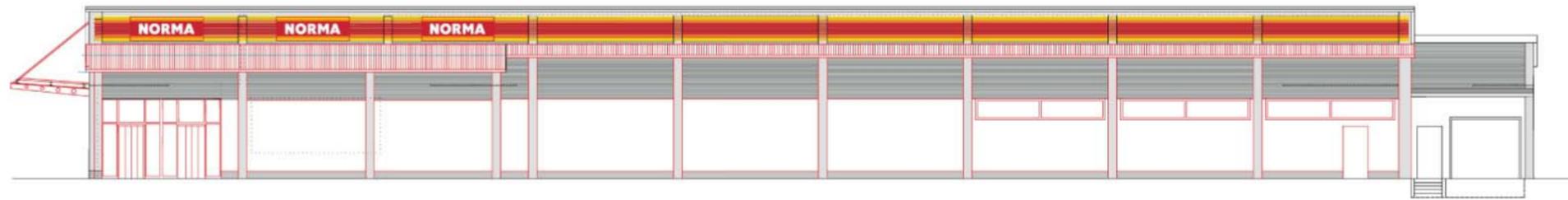
Die Stadtvertretung Ratzeburg hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Ratzeburg, den .....**

**(Siegel)**

**Rainer Voß  
(Bürgermeister)**



01. Die Stadtvertretung hat den Vorhaben- und Erschließungsplan am ..... beschlossen.
02. Dieser wurde gleichzeitig mit der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 , mithin am ..... wirksam.

Die Richtigkeit der Urkunde wird hiermit bestätigt.

Ratzeburg, den .....

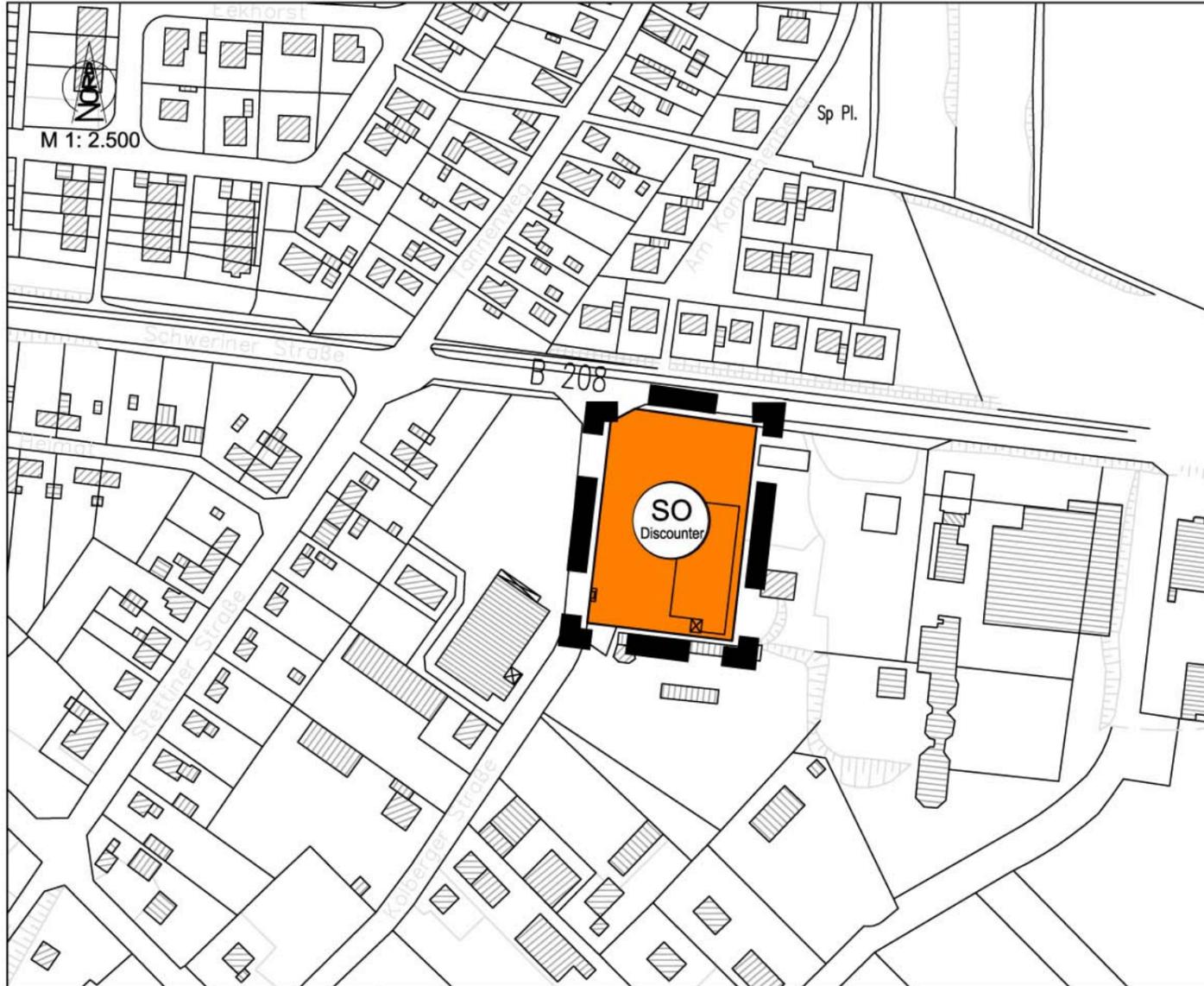


.....  
Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14  
Stadt Ratzeburg

# 15 Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
<b>I.) DARSTELLUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, BauGB und § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)		
	SONSTIGE SONDERGEBIETE Zweckbestimmung: "Discounter" (§ 11 BauNVO)	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	

Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor iur. Uwe Czjerlinski  
 Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
 E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

# 80. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DURCH BERICHTIGUNG DER STADT RATZEBURG KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt -  
südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'



01. Die Stadtvertretung hat die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung am ..... beschlossen.
02. Diese wurde gleichzeitig mit der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, mithin am ..... wirksam.

Die Richtigkeit der Urkunde wird hiermit bestätigt.

Ratzeburg, den .....



.....  
Bürgermeister