

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|
| 1. | Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange | |
| Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 23.11.2018 | <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u> (Frau Penning, Tel. 326)</p> <p>1. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplans der Stadt Ratzeburg ist das Plangebiet im Wesentlichen für eine mögliche Friedhofserweiterung vorgesehen, auf der Fläche soll ein örtlicher Rundwanderweg verlaufen, am nördlichen Rand der Fläche wird in dem Zusammenhang eine Ortsrandgestaltung für erforderlich gehalten. Die zusammenhängenden privaten Gartenflächen (neu geplantes WA3) sollen erhalten und angereichert werden. Eignungsflächen für eine bauliche Entwicklung/Verdichtung werden im Landschaftsplan von der Stadt nur im Süden des Plangebiets gesehen (W11). Für die Allee an der Seedorfer Straße sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Der Friedhof Seedorfer Straße gehört zu den innerstädtischen Grünschwerpunkten, die gemäß Leitbild des Landschaftsplans gesichert werden sollen.</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 insofern zu erläutern. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die Begründung ist jedoch demgemäß zu vervollständigen.</p> <p>2. Weitere Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung und zur Gestaltung des zukünftigen Wohngebiets sowie der Fläche für den Gemeinbedarf, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen, sind zu prüfen und ergänzen.</p> | <p>1. Die Hinweise auf die Inhalte des Landschaftsplanes werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>2. Im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Überarbeitung der Plangrundlage wurden zusätzliche Festsetzungen zur landschaftsplanerischen Einbindung in Form von zusätzlichen Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Seedorfer Straße auf-</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|---|--|
| | <p>Zudem sollte geprüft werden, ob es möglich und sinnvoll ist, einzelne ältere Laubbäume im Bereich der Privatgärten im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind nach den textlichen Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1, in den Baufenstern 1 bis 10 nur Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig. Insofern wird die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung als positive Maßnahme für das Landschaftsbild empfohlen.</p> <p>3. Um die gewünschte Wirkung zu erreichen, ist die textliche Festsetzung Nr. 9.1 dahingehend zu ergänzen, dass ... mind. ein einheimischer <u>standortgerechter</u> Laubbaum <u>als Hochstamm</u> ... zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.</p> <p>4. Unter Nr. 9.3 ist textlich festzusetzen, dass <u>standortheimische</u> Laubbäume als Hochstamm ... zu pflanzen sind. Heimische Baumarten sind aus naturschutzfachlicher Sicht in der Regel geeigneter, da sie vielfältige Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild übernehmen können und weil fremdländische Gehölze nur bedingt in das Stadtbild passen.</p> <p>5. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) die Bestimmung, dass keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft hier gegeben ist. Insoweit besteht hier zwar kein Raum für eine Ausgleichsermittlung, aber auch im beschleunigten Verfahren muss sich die Stadt auf Grundlage des § 1 Abs. 3, 6,</p> | <p>genommen.</p> <p>Auf eine Festsetzung einzelner Bäume im Bereich der Privatgärten wird verzichtet, um die Eigentümer nicht im Zusammenhang mit einer möglichen zusätzlichen Bebauung einzuschränken.</p> <p>Der Vorschlag wurde geprüft. Eine Dachbegrünung ist zwar wünschenswert, jedoch wird auf eine entsprechende verbindliche Festsetzung verzichtet. In dem Gebiet sollen bezahlbare Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Zusätzliche Auflagen für eine Dachbegrünung würde die Baukosten erhöhen und sich letztlich auch auf die Mietpreise auswirken.</p> <p>3. Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 wird überarbeitet.</p> <p>4. Auch dieser Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 9.3 wird angepasst.</p> <p>5. Der nebenstehende Sachverhalt ist bekannt. Aus diesem Grunde hat sich die Stadt bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sorgfältig und konkret mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auseinandergesetzt.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|---|---|
| | <p>und 7 BauGB und des § 9 BauGB mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sorgfältig und konkret auseinandersetzen.</p> <p>6. Die Seedorfer Straße wird, wie auch im Landschaftsplan der Stadt beschrieben, beidseitig von alten Linden begleitet, die nach meiner Beurteilung als Allee nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Auf die Biotopverordnung sowie die Kartieranleitung und Biotopschlüssel für die Biotopkartierung S-H (2016) verweise ich. Zum geschützten Biotop zählt der Baumbestand einschließlich der hiervon bestandenen Grundfläche des Traufbereichs dieser Bäume gemäß DIN 18920.</p> <p>Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Die Bäume sind als gesetzlich geschützter Biotop entsprechend nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Verbotstatbestände liegen u.a. bei Fällung eines Alleebaumes oder bei Eingriffen in der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Alleebäume vor, die ihr Absterben bewirken können. Das trifft insbesondere für Versiegelungen und andere Einwirkungen im Traufbereich dieser Bäume zu, wie Aufschüttungen, Abgraben, Lagerung von Materialien. Die untere Naturschutzbehörde kann eine Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG erteilen. Die Kompensation wäre, abhängig vom naturschutzfachlichen Wert der betroffenen Bäume, hier im Verhältnis 1 zu 2 erforderlich, (Anpflanzung von Ersatzbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12/14cm, vorrangig in Baumlücken bestehender Alleen).</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Wurzelbereiche der Alleebäume [Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50m] als</p> | <p>6. Die vorhandenen Linden an der Seedorfer Straße haben vermutlich ein Alter von ca. 50 Jahren. Gleichwohl sind sie schützenswert, auch wenn der Stadt eine Einstufung des Bestandes als Allee nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG nicht bewusst war, bzw. dies so nicht eingeschätzt wurde.</p> <p>Diese Einstufung wird jedoch grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Aus diesem Grunde fand am 28.11.2018 eine Besprechung mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Hierbei wurde eine Lösung zum besseren Schutz der Alleebäume gefunden, die zu einer erneuten Überarbeitung der Planung geführt hat. So wurden die Baufelder 3, 7 und 9 etwas weiter von der Seedorfer Straße abgerückt und die Stellplätze jetzt so angeordnet, dass eine Versiegelung bzw. ein Überfahren der Wurzelbereiche (=Kronentraufe) ausgeschlossen wird. Entsprechend werden die Bereiche unmittelbar an der Seedorfer Straße als Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Es wurde auch besprochen, dass im Zuge der Erschließung des Gebietes die Fällung von zwei Linden jeweils im Einmündungsbereich der Planstraße sowie die Fällung einer Platane vor dem KITA-Grundstück und der amerikanischen Eiche unmittelbar daneben unumgänglich ist. Für die beiden Linden und die Platane als Alleebäume wird einen Befreiungsantrag gestellt. Gleichzeitig werden hierfür 5 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm gepflanzt und werden auch in der Planzeichnung festgesetzt..</p> <p>Seitens der UNB wird im Zusammenhang mit den obendargelegten Veränderungen der Planung auf die freizuhaltenden</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|---|--|
| | <p>Grünfläche im Bebauungsplan festzusetzen, die Bauflächen bzw. die Fläche für den Gemeinbedarf sind entsprechend zurückzunehmen. Versiegelungen und andere Einwirkungen im Traufbereich dieser Bäume, wie Aufschüttungen, Abgraben, Lagerung von Materialien sind zusätzlich textlich auszuschließen.</p> <p>Die betreffenden Bäume sind jeweils mit ihrem tatsächlich vorhandenen Kronendurchmesser in der Planzeichnung dargestellt. Um Konflikte im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung zu vermeiden, muss außerdem die Baugrenze realistischer Weise einen Abstand von mind. 3,00m zum Wurzelbereich einhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend zu verschieben.</p> <p>Andernfalls können erhebliche Beeinträchtigungen der Alleebäume nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebiets sollen fünf Bäume gefällt werden, drei Linden und eine Platane als Teile der Allee sowie eine Roteiche. (Hinweis: Die Bestandaufnahme der Bäume im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht korrekt und zu überprüfen). Hierzu sind Planungsalternativen zu prüfen und mit mir abzustimmen. Meine Entscheidung über die erforderliche Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG für die Beseitigung der Alleebäume wird bis dahin zurückgestellt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fragen der Abwägung der Gemeinde nicht zugänglich sind.</p> <p>7. Geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte der Linden an der Seedorfer Straße sollten durch eine entsprechende Fachperson außerdem geprüft werden.</p> <p>8. Die Ausführungen zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags unter Ziffer 6.2.1 der Begründung scheinen veraltet und sollten aktualisiert werden.</p> | <p>zusätzlichen 1,50 m zur Kronentraufe verzichtet.</p> <p>Diese Feststellung ist richtig, wobei es sich bei der hier genannte 3. Linde um einen eher kleinen, noch jungen Baum (im Norden der Allee) handelt, der zudem im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht zwingend gefällt werden muss.</p> <p>7. Im Zuge der Baumaßnahmen und der Neuanpflanzungen werden gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte an der Seedorfer Straße geprüft.</p> <p>8. Die Gesetzeslage und die Maßnahmen sind korrekt wiedergegeben. Es ist von hier aus nicht nachvollziehbar, was hier zu aktualisieren wäre. Aufgrund der Fledermaushinweise (vgl. fol-</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|--|--|
| | <p>9. Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen des B-Plans 81 in Ratzeburg (Dipl.- Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 22. August 2018): Die Bewertung der Gärten hinsichtlich ihrer Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse ist nicht nachvollziehbar, das Ergebnis ist zu begründen. In der Regel bieten strukturreiche Gärten sehr gute Nahrungsbedingungen für siedlungsgebundene Fledermausarten. Es ist auch nicht erkennbar, dass die vorhandenen Wohngebäude in der Memeler Straße in diesem Zusammenhang ausreichend untersucht wurden.</p> <p>Um die Auswirkungen der Planung auf Brutvögel überhaupt beurteilen zu können, sind zumindest grobe Größenangaben zu den betroffenen Gilden bzw. für den Haussperling zu nennen. Nur daraus ist abzuleiten, wie viele Ersatzhabitate (Nisthilfen) zu schaffen sind. Ein Ausgleich ist jeweils mindestens im Verhältnis 1 zu 1 nachzuweisen.</p> <p>Eine Untersuchung der Brutvögel wird, wie bereits im Februar 2018 mitgeteilt, weiterhin für erforderlich gehalten.</p> | <p>gender Punkt) wird eine weitere Maßnahmen ergänzt: Der potenzielle Quartiersverlust wird durch die Anbringung von fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermausspaltenkästen und Fledermaushöhlen) kompensiert.</p> <p>9. Die auf der Abbildung 2 der genannten Stellungnahme dargestellten Fledermausortungen wurden durch das Ultraschallfassungssystem Batlogger M der Firma Elekon ermittelt. Dabei werden alle festgestellten Rufe in Echtzeit aufgezeichnet und der GPS-Standort (Standort des Batlogger) festgehalten. Die Begehung der privaten Gärten war im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich. Dies erklärt das Fehlen von Ortungen in den Gärten. Die Erfassungsreichweite von Fledermausdetektoren liegt je nach Fledermausart bei ca. 10 – 70 m (abhängig von mehreren Parametern). Detektorbegehungen werden durch Sichtbeobachtungen unterstützt. Bei einer Länge der Gärten von ca. 40m wären hohe Aktivitäten in den Gärten ermittelt worden. Bedeutende Jagdhabitate sind in den Gärten nicht anzunehmen. Gleiches gilt für die Rückseiten der Wohngebäude in der Memeler Straße.</p> <p>Es erfolgte eine Brutvogelpotenzialanalyse anhand einer frühmorgendlichen Begehung am 09.05.2018. Durch Anwendung der Potenzialanalyse ergibt sich, dass der geforderte Ausgleich höher als der tatsächlich wahrscheinlich notwendige Ausgleich ist. Es wurde bezüglich des Haussperlings von einem Besatz von ca. 6 Brutplätzen und von Nischen- und Höhlenbrüter von ca. 5 Brutplätzen ausgegangen. Aus diesem Grunde wird der gutachterlichen Empfehlung gefolgt, im Plangebiet sechs Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten sowie einen Mix aus 10 Nisthöhlen vorzuhalten. Aus gutachterlicher Sicht ist der potenzielle Verlust von Brutplatzmöglichkeiten hiermit ausreichend kompensiert.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|---|--|
| | <p>Die Gärten werden zukünftig keine so umfängliche Gehölzpflanzungen mehr zulassen wie bisher, es kann insofern nicht davon ausgegangen werden, dass die Verluste durch die „allgemeine Entwicklung“ der Gehölzbestände kompensiert werden. Die Möglichkeit des Ausweichens von Tieren ist in Relation zu den Verlusten zu sehen. Da keine Gehölzstrukturen neu geschaffen werden und davon auszugehen ist, dass vorhandene Reviere von Brutvögeln besetzt sind, wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich angeraten, Ersatzpflanzungen vorzusehen um die Zerstörung von Lebensstätten auszugleichen.</p> <p>Durch die Fällung von Bäumen oder den Abriss von Gebäuden könnten Tagesquartiere einzelner Fledermausindividuen sowie Balzquartiere betroffen sein. Da nicht nachgewiesen ist, dass im Umfeld ausreichend Strukturen vorhanden sind, wird aus fachlicher Sicht dringend empfohlen entsprechend geeignete Fledermausersatzquartiere im Planungsraum anzubringen.</p> <p>Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind unbedingt zu beachten und zeitgerecht umzusetzen, die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger</p> | <p>Der mögliche Verlust von Brutrevieren von Freibrütern durch die Verringerung von Gehölzpflanzungen in den Gärten kann von den hier vorkommenden, anpassungsfähigen Arten, die in Schleswig-Holstein im Bestand zunehmen oder auf sehr hohem Niveau stabil sind, aufgefangen werden. Die Bestandsentwicklung der meisten Gehölzvögel der Wohnblockzone und der Gartenstadt ist positiv, was darauf hinweist, dass dieser Lebensraumtyp weiterhin zunimmt. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ihr potenzieller Bestand wird sich langfristig nicht verkleinern.</p> <p>Da keine Detektorbegehung zur Balzquartierzeit im Spätsommer/Herbst erfolgen konnte und somit die reale Anzahl an Balzrevieren/-quartieren im Untersuchungsgebiet nicht bekannt ist, wird der Empfehlung aus gutachterlicher Sicht gefolgt. Aus gutachterlicher Sicht wäre der potenzielle Verlust durch die Anbringung von fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermauspaltenkästen und Fledermaushöhlen) ausreichend kompensiert. Die Anbringung muss fachgerecht ortsnah durchgeführt werden. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Durch Anbringung der oben genannten Fledermauskästen würde sich jedoch auch die Anzahl an potenziellen Tagesquartieren im Untersuchungsgebiet nicht verringern.</p> <p>Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden beachtet.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|--|--|
| | <p>bzw. die Bauherrin/der Bauherr ist von der Stadt jeweils entsprechend zu verpflichten (Bauzeitenregelungen, dauerhafte Anbringung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse, Ersatzpflanzungen).</p> <p>Über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren, Ersatzpflanzungen) bitte ich mir (Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Landschaftsplanung und Naturschutz) zu gegebener Zeit umgehend zu berichten, gerne mit einigen aussagekräftigen Fotos.</p> <p>Die erforderlichen Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse sind nach der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 ortsnah und dauerhaft zu installieren. Die vorgesehenen Standorte für die Ersatzquartiere sind noch im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 81 nachzuweisen und rechtlich zu sichern, wenn sich die betreffenden Bäume bzw. Gebäude nicht im Eigentum der Stadt befinden.</p> <p>Auch die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Ersatzpflanzungen sind ggf. durch vertragliche Vereinbarung rechtlich sicherzustellen.</p> <p>10. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans ebenfalls zu beachten.</p> <p>Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die vorhandenen Bäume während der Bauphase im Baubereich gemäß DIN 18920 durch einen Zaun zu schützen. Ist dies in Ausnahmefällen nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm gepolsterten Bohlenummantelung zu versehen.</p> <p>11. Nach Ziffer 5.2 der Begründung soll das auf den privaten Flä-</p> | <p>Ein entsprechender Bericht an die UNB ist vorgesehen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Entsprechende Standorte werden im weiteren Verfahren nachgewiesen.</p> <p>10. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ werden beachtet.</p> <p>11. Auf eine entsprechende textliche Festsetzung wird verzich-</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|---|---|
| | <p>chen anfallende Regenwasser dort zurückgehalten und versickert werden. Dabei handelt es sich auch um eine naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme, eine entsprechende textliche Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Baugrundstücken sollte im Text – Teil B ergänzt werden.</p> <p>12. Die Beachtung und die vollständige, fachgerechte Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen sind während der Durchführung der Arbeiten durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson zu überwachen (ökologische Baubetreuung).</p> | <p>tet. Es wird allerdings diesbezüglich eine Empfehlung aufgenommen.</p> <p>12. Der Hinweis wird beachtet.</p> |