

# STADT RATZEBURG



## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 81

für den Bereich

"Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Straße und nördlich Königsberger Straße"

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

## BEGRÜNDUNG



Luftbild mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches mit überlagerter Flurkarte  
Quelle: Kreis Herzogtum Lauenburg - geografischen Informationssystem (GIS)

**ENTWURF - VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Ratzeburg

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 81</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	2
1.3	Planvorgaben	2
1.3.1	Regionalplan	2
1.3.2	Flächennutzungsplan	2
1.3.3	Landschaftsplan	2
1.3.4	Bestehendes Planungsrecht	2
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	3
1.5	Denkmalschutz	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>4</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>7</b>
3.1	Ziel und Zweck der Planung	8
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Zahl der zulässigen Wohnungen in den Gebieten WA 3 und WA 4	12
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.6	Gestalterische Festsetzungen	14
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	15
5.2	Ver- und Entsorgung	16
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
6.1	Immissionsschutz	18
6.2	Auswirkung auf die umliegenden Wohngebiete	20
6.3	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege und des Artenschutzes	23
6.3.1	Landschaftsplanerische Erfordernisse	22
6.3.2	Bestand Biotop und Nutzungstypen	24
6.3.3	Bestand artenschutzrechtlich relevante Arten u. artenschutzrechtliche Stellungnahme	25
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>30</b>

**Anlage 1:** 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Anlage 2:** Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme

**Anlage 3** Lärmuntersuchung

## 1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes nicht begründet. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Abstandes von schutzwürdigen Nutzungen zu einem im Westen der Stadt liegenden Störfallbetrieb.

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

## **1.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 wurde vom Vermessungsbüro Schneider aus Berkenhthn erstellt und beglaubigt.

## **1.3 Planvorgaben**

### **1.3.1 Regionalplanung**

Gemäß Vorgabe des Regionalplans für den Planungsraum I vom 16. Juli 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Mit dieser Funktionszuordnung nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ hat Ratzeburg entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm die Aufgabe, über den örtlichen Bedarf hinaus auch einer überörtlichen Wohnungsnachfrage durch Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Mit der vorliegenden Planung wird den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen.

### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1966 ist der Plangeltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung an der Seedorfer Straße als Grünfläche / Friedhof und an der Königsberger Straße und Memeler Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Auszug des geltenden Flächennutzungsplanes kann der Abbildung 1 auf der nächsten Seite entnommen werden.

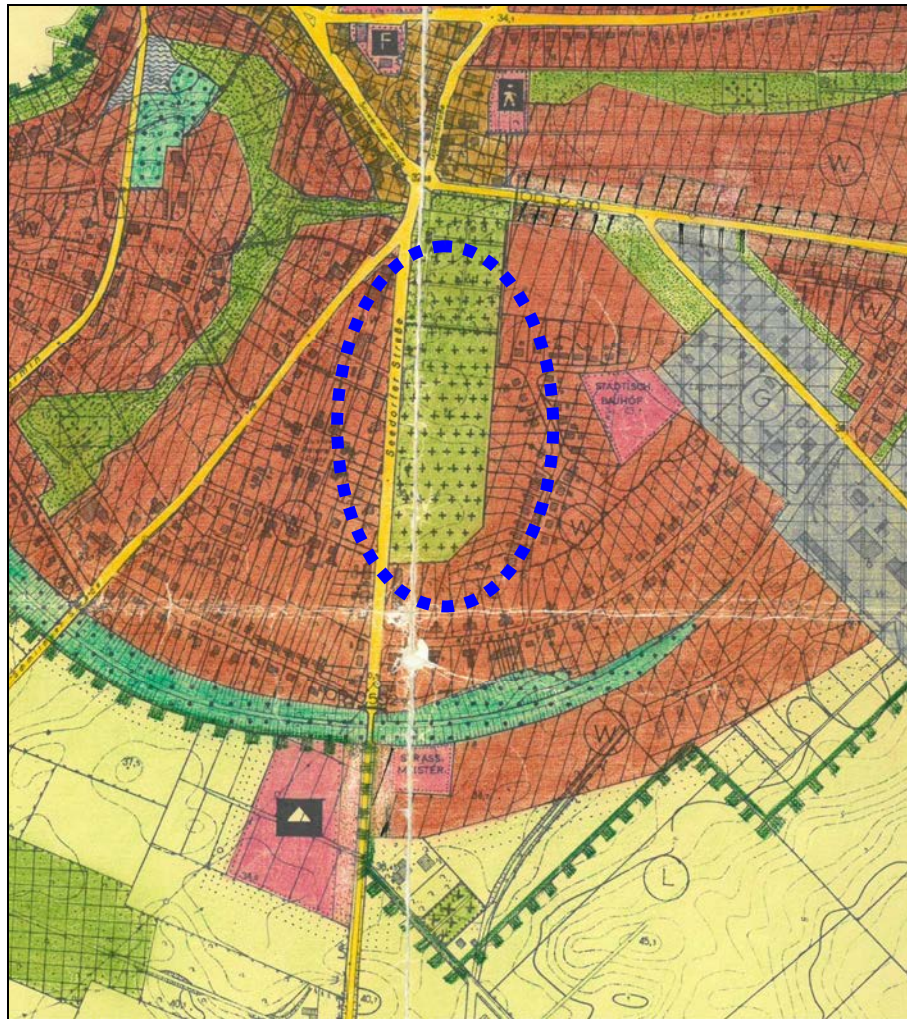
Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine F-Planänderung in Form einer Berichtigung auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Siehe hierzu Kapitel 4.1 der Begründung.

### **1.3.3 Landschaftsplan**

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Stadt Ratzeburg aus dem Jahr 1997 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 sollen erhalten und angereichert werden. Eignungsflächen für eine bauliche Entwicklung/Verdichtung werden im Landschaftsplan von der Stadt nur im Süden des Plangebiets gesehen. 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 Landschaftsplanes gesichert werden sollen.

### **1.3.4 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Plangeltungsbereich besteht bis jetzt kein Bebauungsplan, so dass zurzeit für die Beurteilung von Baumaßnahmen der § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden ist.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg von 1966 mit Lage des Plangebietes

#### 1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

#### 1.5 Denkmalschutz

Der Fachdienst Denkmalschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg und auch das Landesamt für Denkmalpflege haben im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass der gesamte Friedhof als sog. Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“, bestehend aus Friedhofsgelände, Kapelle, Mausoleum Memento Mori, Mausoleum Spehr und Grabstätte Familie Barlach als Kulturdenkmal geschützt ist. Deshalb werden durch die vorliegende Planung denkmalpflegerische Belange berührt.

Erhebliche denkmalpflegerische Bedenken werden daher sowohl grundsätzlich bezüglich der Nähe des Baufensters 1 zum Friedhof als auch bezüglich der Höhe und des Maßes der baulichen Nutzung für das Baufenster 1 geltend gemacht.

Um dem Umgebungsschutz des Kulturdenkmals gerecht zu werden, wurden deshalb in Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde die Festsetzungen zugunsten der ge-

planten KITA im Baufeld Nr. 1 überarbeitet. Siehe hierzu im Detail Kapitel 4.3 der Begründung. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Friedhofes wird für den nördlich gelegenen Bereich des Plangebietes in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde folgender Hinweis zu beachten:

*„Der nördlich gelegene Bereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Friedhofs. Sämtliche geplanten 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.“*

Das archäologische Landesamt verweist regelmäßig 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.

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Stadt Ratzeburg unmittelbar an der Seedorfer Straße (L203). Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden: durch das Friedhofsgelände der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde,  
im Osten: durch die Memeler Straße,  
im Süden: durch die Königsberger Straße,  
im Westen: durch die Seedorfer Straße (Landesstraße L 203).

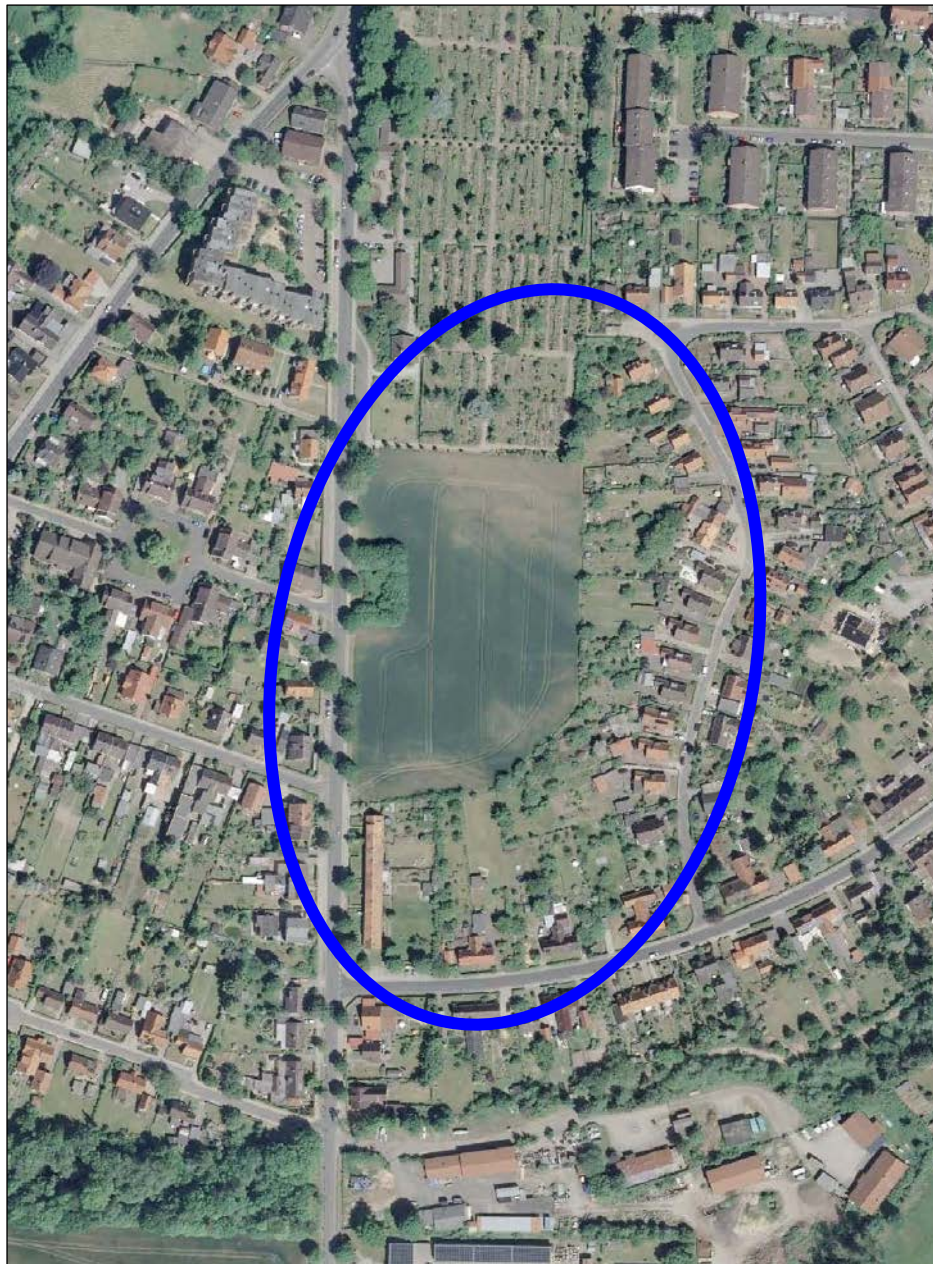
Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,27 ha.

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich lässt sich in drei Teilbereiche unterteilen:

- Unmittelbar südlich des Friedhofes an der Seedorfer Straße liegt eine ca. 16.160 m<sup>2</sup> große baulich bisher nicht genutzte Fläche, die nach Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt bisher als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen ist. Etwa mittig unmittelbar an der Seedorfer Straße befand sich ein ca. 500 - 600 m<sup>2</sup> großer Feuerlöschteich, der bereits vor vielen Jahren zugeschüttet wurde, aber durch eine vorhandene Eingrünung noch abzulesen ist (Siehe hierzu Abbildung 8). Die vorhandene Baumreihe (überwiegend Linden) an der Seedorfer Straße ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

- Südlich davon befindet sich auf einem ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein gut 60 m langer Gebäuderiegel (Nr. 25 - 33) der Stadt Ratzeburg, in dem Sozialwohnungen untergebracht sind. Siehe hierzu Abbildung 3.
- Die sich östlich anschließenden Flächen nördlich der Königsberger Straße und westlich der Memeler Straße werden als Wohngebiet genutzt. Hier stehen auf teilweise sehr tiefen überwiegend schmalen Grundstücken eingeschossige Einfamilienhäuser und teilweise auch Doppelhäuser, überwiegend aus den 50er bzw. 60er Jahren. Alle Grundstücke sind nur in einer Bautiefe unmittelbar an der jeweiligen Straßenverkehrsfläche bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als Gartenflächen genutzt.



**Abbildung 2:** Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle Stadt Ratzeburg)



**Abbildung 3:** Rückwärtige Ansicht des 62 m langen Wohnblocks Seedorferstraße 25-33 (,von der Königsbergerstraße aus gesehen) mit vorgelagerten öffentlichen Parkplätzen und Recyclingstation



**Abbildung 4:** Vorhandene Doppelhausbebauung an der Königsberger Straße



**Abbildung 5:** Einmündungsbereich der sehr schmalen Memeler Straße in die Königsberger Straße



**Abbildung 6:** Kleinteilige, überwiegend einheitliche Bebauung an der Memeler Straße





**Abbildung 7:** Eingang zum nördlich angrenzenden Friedhofsgelände mit Parkplätzen und Zufahrt



**Abbildung 8:** Baumbestand an der Seedorfer Straße mit eingegrüntem Bereich des ehemaligen Feuerlöschteiches

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Bestattungskultur hat sich besonders in den letzten 10 Jahren grundlegend geändert, so dass die bisher vorgehaltenen großzügigen Flächen zur Erweiterung vorhandener Friedhöfe nicht mehr benötigt werden.

Nicht zuletzt deshalb hat sich die Kirchengemeinde St. Petri dazu entschieden, einen Teil der bisher nicht bebauten Flächen zugunsten des Wohnungsbaus zu veräußern. Auf einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Fläche unmittelbar im Anschluss an die Friedhofsfläche möchte die Kirche zudem eine Kindertagesstätte errichten. Unmittelbar daneben ist ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Die Realisierung dieser Planungsabsichten ist auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig, weil die große Freifläche bisher nicht bebaut ist und eine Bebauung auch mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für diese Fläche nicht vereinbar sind. Um hierfür Baurecht zu schaffen, ist es unerlässlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und auch den Flächennutzungsplan zeitgleich anzupassen.

Im Interesse einer baulichen Nachverdichtung beabsichtigt die Stadt gleichzeitig auch die angrenzenden Flächen des Wohngebietes an der Königsberger Straße und der Memeler Straße mit zu überplanen, um hier eine zusätzliche Bebaubarkeit "in 2. Reihe" für die teilweise sehr tiefen Gartengrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

In der Stadt Ratzeburg werden dringend Baugrundstücke, besonders auch für den Geschosswohnungsbau, benötigt. Hierfür ist die große Fläche der Kirche hervorragend geeignet nicht zuletzt auch aufgrund der guten Lage und Erschließung durch den ÖPNV.

So befindet sich unmittelbar im Gebiet vor dem Gebäude Seedorferstraße 31 eine Bushaltestelle.

Die Stadt Ratzeburg hat bereits im Jahre 2014 ein Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ratzeburg und Umland durch die GEWOS<sup>1</sup> ausarbeiten lassen, um den Wohnungsmarkt zu untersuchen und Strategien aufzuzeigen wie dem nachgewiesenen erheblichen Wohnungsbedarf, gerade auch für den sozialen Wohnungsbau, begegnet werden kann.

Letztlich ist die vorliegende Planung ein Beitrag von vielen der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen. Die Stadt hat deshalb bereits am 16.03.2016 einen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Sie weicht hiermit von den Vorgaben des Landschaftsplanes ab, insbesondere weil sie der innerstädtischen baulichen Nachverdichtung im Plangebiet Vorrang gegenüber den ursprünglichen Entwicklungszielen des Landschaftsplanes für diesen Bereich einräumt (siehe hierzu Kapitel 1.3.3 der Begründung).

Am 11.02.2016 fand auf der Grundlage erster städtebaulicher Konzepte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Im Jahre 2016 und 2017 fanden dann zahlreiche Abstimmungsgespräche mit der Kirche und der Kreisbaugenossenschaft GmbH aus Mölln als Bauträger statt. Inzwischen sind die Flächenansprüche der Kirche geklärt und es wurde ein städtebaulicher / Erschließungsvertrag mit der Kreisbaugenossenschaft als Erschließungsträgerin und mit der Raiffeisenbank aus Ratzeburg zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen.

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Ratzeburg will mit diesem Bebauungsplan die Weichen für die Schaffung von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau stellen. So sollen hier an der Seedorfer Straße auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche insgesamt voraussichtlich etwa 115 Wohnungen entstehen zuzüglich 15 zusätzlicher Wohnungen gegenüber dem Bestand auf dem Grundstück Seedorfer Straße Nr. 25 - 33 . Hiervon sollen mindestens ein Drittel mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist ein Baukonzept, das von den Architekten Kienast und Kienast aus Mölln entwickelt wurde. Siehe hierzu Abbildung 9 auf Seite 10.

Gleichzeitig sollen westlich der Memeler Straße und nördlich der Königsberger Straße auf den rückwärtigen bisher nicht bebauten Grundstücksteilen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser zur Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden.

Unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Friedhof sollen eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

---

<sup>1</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Bericht Hamburg März 2014

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Kindertagesstätte ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Plangeltungsbereich wird in verschiedene Wohngebiete gegliedert.

Unterschieden hierbei werden die Wohngebiete **WA 1** und **WA 2**, die unmittelbar von der Seedorfer Straße bzw. von einer neugeplanten Ringstraße als Einbahnstraße erschlossen werden. Diese Gebiete sind bisher mit Ausnahme eines eingeschossigen Gebäuderiegels im Südwesten an der Seedorfer Straße, der im Zuge der Realisierung der Planung entfällt, noch nicht bebaut. Die Gebiete **WA 3** und **WA 4** betreffen die kleinteiliger bebauten Grundstücke an der Memeler Straße und der Königsberger Straße, die bisher lediglich in den vorderen Bereichen an der Straße bebaut sind.

Unter Berücksichtigung, dass hier ein Wohngebiet entwickelt werden soll, werden die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch die **Festsetzung Nr. 1 im Text** - Teil B dieses B-Planes ausgeschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen für die bisher unbebaute Fläche an der Seedorfer Straße von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab, da hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhofserweiterung" dargestellt ist. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall allerdings nicht problematisch. Das wird wie folgt begründet:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen zweifelsohne vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass der Bereich westlich der Seedorfer Straße und auch die Nutzungen an der Königsberger Straße und an der Memeler Straße eindeutig als Wohngebiet geprägt sind.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan für den Bereich östlich der Seedorfer Straße in eine Wohnbaufläche und unmittelbar südlich des Friedhofes in eine Gemeinbedarfsfläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als **Anlage 1** zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigefügt. Hierbei handelt es sich um die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg. Diese F-Planänderung wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zeitgleich wirksam.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

### Für die Gebiete WA 1 , WA 2 und die Gemeinbedarfsfläche

Für die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden für die Gebiete **WA 1** und **WA 2** sowie die Gemeinbedarfsfläche absolute Werte als Grundfläche (**GR**) bzw. Geschoßfläche (**GF**) jeweils pro Gebäude (Baufenster) in m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist aus Sicht der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall sinnvoll, da es sich beispielsweise bei dem Gebiet **WA 1** nur um ein Flurstück handelt. Auch wenn Grundstücksteilungen hier nicht vorgesehen sind, ist es für den Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung wesentlich praktikabler, dies jeweils auf ein Baufenster bezogen vorzunehmen.

Basis für diesen Bebauungsplan ist ein Bebauungskonzept, das von den Architekten Kienast und Kienast aus Mölln entwickelt wurde. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind grundsätzlich etwa mindestens 10 % größer als die im Konzept konkret geplanten Baukörper. Dennoch entsprechen die festgesetzten Grundflächen (**GR**) umgerechnet lediglich einer GRZ von ca. 0,35 und einer GFZ von umgerechnet 0,92 für das Gebiet **WA 1** und einer GRZ von 0,33 und einer GFZ von 0,87 für das Gebiet **WA 2**. und liegen damit noch deutlich unterhalb der zulässigen Werte für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO<sup>2</sup>.

Die festgesetzte **GR** von 1.000 m<sup>2</sup> für die Gemeinbedarfsfläche entspricht umgerechnet einer GRZ von ca. 0,42 und bei einer GF von 1.800 m<sup>2</sup> einer GFZ von ca. 0,76.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** wird bestimmt, dass Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO nicht angerechnet werden und somit bei der Ermittlung der **GR** unberücksichtigt bleiben.

Als max. **zulässige Gebäudehöhen** werden Werte zwischen 6,00 m und 11,60 m vorgegeben. So sind in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** zweigeschossige und dreigeschossige Gebäude teilweise mit Staffelgeschossen vorgesehen. Siehe hierzu die Übersicht auf der nächsten Seite, die auch die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung verdeutlicht.

Da es in dem Plangebiet, insbesondere im Norden, deutliche Höhenunterschiede gibt, werden in der Planzeichnung verschiedene Höhenbezugspunkte für die einzelnen Baufelder festgelegt, die sich jeweils auf die Oberkante der Planstraße beziehen. Die Zuordnung der Höhenbezugspunkte erfolgt durch die **textliche Festsetzung Nr. 2**.

### Für die Gebiete WA 3 und WA 4

Aufgrund der hier vorhandenen kleinteiligen Grundstücksstruktur wird hier an Stelle einer Grundfläche eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,3 vorgegeben. Da hier nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, erübrigt sich die Vorgabe einer GFZ.

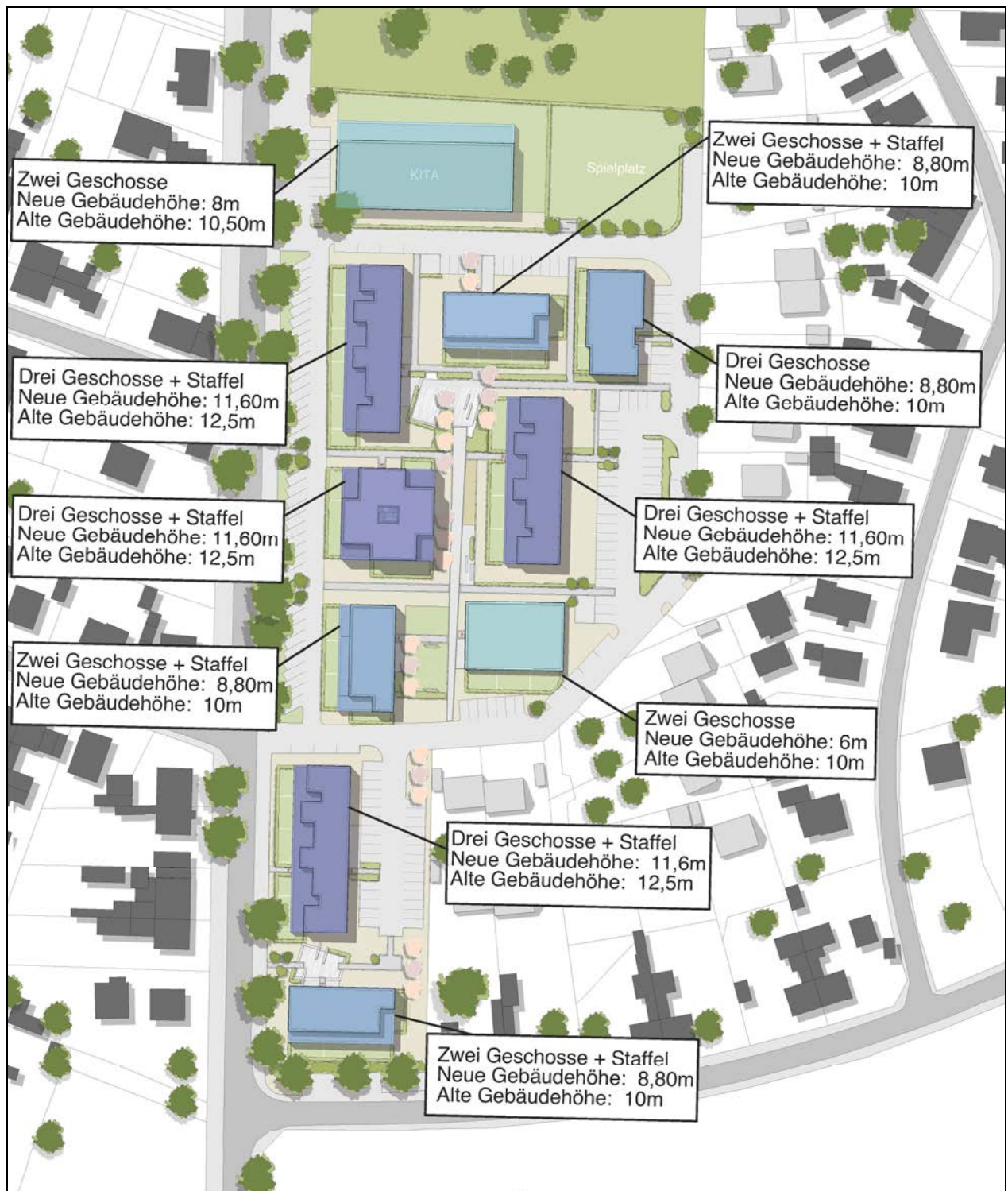
Weil eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50%<sup>3</sup> zugunsten versiegelter Flächen bei den vorhandenen Grundstücksgrößen, insbesondere bei Grundstücksteilungen eher knapp ist, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ für Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,5 zulässig ist.

---

<sup>2</sup> Die Höchstwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO betragen 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ)

<sup>3</sup> Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten von versiegelten Flächen bis zu 50% zulässig, soweit der B-Plan keine andere Festsetzung trifft.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird 8,50 m vorgegeben. Sie nimmt damit Bezug auf den Gebäudebestand, der teilweise auch niedrigere Gebäudehöhen von lediglich ca. 7 m aufweist. Als Höhenbezugspunkt gilt hierfür jeweils die Oberkante (OK) der Erschließungsstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, im Bereich der Grundstückszufahrt - siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 2**.



**Abbildung 9**

Übersicht über die geplante Anzahl der Vollgeschosse auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes der Architekten Kienast und Kienast aus Mölln

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das ganze Plangebiet gilt gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 4.1** eine offene Bauweise. Das bedeutet, dass Gebäudelängen bis 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der geplanten KITA unmittelbar angrenzend an das Friedhofsgelände wurde in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde weiter vom Friedhofsgelände abgerückt. Gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Abstand von 3 m sind nunmehr mindestens 6 m Abstand für den eingeschossigen Gebäudeteil und insgesamt 9 m bei einem zweigeschossigen Ausbau einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gebieten **WA 3** und **WA 4** sind so festgesetzt, dass eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Grundstücke möglich ist. Die Festsetzung der Baufenster 2 - 10 in den Gebieten WA 1 und WA 2 erfolgt auf der Grundlage des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Baukonzeptes. Siehe hierzu Anlage 2 dieser Begründung.

Das Konzept für diese bisher unbebaute Fläche löst sich bewusst von der eher kleinteiligen Baustruktur an der Memeler Straße, Königsberger Straße und der Seedorfer Straße, die hier nicht fortgeführt wird. Geplant ist hier eine stärker verdichtete Bebauung im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugunsten des Geschosswohnungsbaus. Hierdurch kann das Maß der Bodenversiegelung reduziert werden zugunsten vieler Wohnungen, die hier nicht als Eigentumswohnungen, sondern ausschließlich als Mietwohnungen entstehen sollen.

### 4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 6** wird die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude in den Gebieten **WA 3** und **WA 4** auf zwei beschränkt. Dies wird begründet mit der vorhandenen eher kleinteiligen Wohnbebauung an der Memeler und der Königsberger Straße. Insbesondere die Memeler Straße ist vom Straßenquerschnitt sehr beengt und könnte den zusätzlichen Verkehre für wesentlich mehr Wohneinheiten nicht aufnehmen. An der Königsberger Straße ist die Situation verkehrstechnisch entspannter und auch die Grundstücke eher etwas großzügiger, so dass hier zumindest in der ersten Reihe für die Baufenster 11, 12 und 13 drei Wohnungen pro Gebäude für vertretbar gehalten werden.

Werden in den Gebieten **WA3** und **WA 4** alle Möglichkeiten des Bebauungsplanes ausgenutzt, wovon nach Einschätzung der Stadt zumindest kurz- bis mittelfristig nicht auszugehen ist, könnten hier auf den ca. 20 - zusätzlichen Baugrundstücken zusätzliche Wohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern entstehen.

Für die Gebiete **WA 1** und **WA 2** wird eine Zahl der Wohnungen pro Gebäude nicht vorgegeben. Heute sind in dem Gebäude Seedorfer Straße 25 - 33 im Gebiet **WA 2** insgesamt 20 Wohnungen vorhanden. Für dieses Gebiet werden aufgrund der aktuellen Planung voraussichtlich etwa 15 zusätzliche Wohnungen entstehen. Somit können im Gebiet **WA 2** insgesamt voraussichtlich 35 Wohnungen geschaffen werden.

In dem Gebiet **WA 1** können unter Berücksichtigung der vorzuhaltenden Stellplätze voraussichtlich etwa 115 Wohnungen entstehen.

Somit erhöht sich die Zahl der Wohnungen in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** gegenüber dem Bestand um bis zu ca. 130 Wohnungen auf etwa 150 Wohnungen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es in der weiteren Konkretisierung der Planung durchaus noch Änderungen zu den oben genannten Wohnungszahlen geben kann. So steht das Verhältnis zwischen kleineren und größeren Wohnungen noch nicht fest. Deshalb sind die hier wiedergegebenen Zahlen nicht absolut zu sehen, sondern können allenfalls eine grobe Richtschnur sein.

#### **4.5. Grünordnerische Festsetzungen**

Unmittelbar neben der Gemeinbedarfsfläche ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz geplant.

Die Festsetzung unter **Ziffer 9.1** regelt, dass für zusätzlich erschlossene Baugrundstücke pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> anzupflanzen ist. Hierbei können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm angerechnet werden. Dies bedeutet für das Grundstück der KITA 6 zusätzliche Bäume und für die Gebiete WA 1 und WA 2 insgesamt 22 Bäume.

**Nr. 9.2** bestimmt, dass bei der Bepflanzung mit Gehölzen im Interesse des Ortsbildes überwiegend (mehr als 50%) standortheimische Laubgehölze zu verwenden sind.

Zur Gliederung der Verkehrsfläche werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche einige Baumstandorte festgelegt, die auch zur Verkehrsberuhigung beitragen sollen. Von den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Abweichungen bis zu 6 m zulässig, um im Zuge des Straßenbaus flexibler auf Grundstückszufahrten oder Leitungstrassen reagieren zu können. Eine entsprechende Regelung enthält die **textliche Festsetzung Nr. 9.3**.

Zugunsten des Ortsbildes, als Beitrag für naturschutzrechtliche Belange und auch zur besseren Abschirmung der Bebauung zur Seedorfer Straße werden vorhandene Lücken der geschützten Allee an der Seedorfer Straße durch zusätzliche Baumpflanzungen geschlossen.

Hier sollen ebenfalls Linden (*Tilia cordata* Greenspire) gepflanzt werden. Dies ist in der **textlichen Festsetzung Nr. 9.4** geregelt.

Der vorhandene Baumbestand der als Biotop geschützten Allee an der Seedorfer sowie der Baumbestand an der Königsberger Straße im Bereich der Parkplätze wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Bäume im Bereich der Einmündungsbereiche der Planstraße, die nicht erhalten werden können. Auch auf eine zwingende Erhaltung des Baumbestandes vor der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der KITA wurde verzichtet, da die Erhaltung im Zuge der Erschließung des Grundstückes und der hier geplanten und erforderlichen Stellplätze nicht möglich wäre. Die untere Naturschutzbehörde hat hierfür eine Befreiung

in Aussicht gestellt, wenn ein ausreichender Schutz der Kronentraufen der Alleebäume gewährleistet wird. Als Ersatz dafür sind in Fortführung des Bestandes nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 5 zusätzliche Linden mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Standorte für die zu pflanzenden Bäume ist hierbei insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche in Abhängigkeit der Erschließung des Grundstückes möglich.

Zum Schutz der Lindenallee wurden die hier ursprünglich unmittelbar an der Seedorfer Straße vorgesehenen privaten Stellplätze einschließlich der 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 gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als private Grünfläche "Baumschutz" ausgewiesen.

Im Zuge der Baumaßnahmen und der Neuanpflanzungen werden gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte an der Seedorfer Straße geprüft. Um eine fußläufige Anbindung an die Seedorfer Straße zwischen den Baufenstern 2 und 5 und 7 sowie zwischen den Baufenstern 9 und 10 zu ermöglichen, enthält die **textliche Festsetzung Nr. 9.5** eine Ausnahmeregelung zur Querung der Grünfläche.

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. § 84 Abs. 3 LBO ermächtigt die Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden.

Die Stadt Ratzeburg hat so auch für diesen Bebauungsplan rahmensetzende gestalterische Vorgaben aufgenommen, um eine bessere Anpassung von Neubaumaßnahmen bzw. baulichen Erweiterungen an den Bestand zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für das Baugebiet **WA 4**, das durch überwiegend rotes Verblendmauerwerk geprägt wird.

Für die bisher unbebauten Bereiche an der Seedorfer Straße sollen die gestalterischen Vorgaben dazu beitragen, im Zusammenhang mit den Baukörperfestsetzungen auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes eine qualitativ hochwertige, eigenständige und homogene Architektur zu gewährleisten. Da die hier geplante Bebauung in enger Abstimmung mit zwei regionalen Bauträgern und der Kirche entsteht, beschränken sich die gestalterischen Vorgaben auf die Fassaden, Dachformen und Dachneigungen sowie auf die Art der Bedachung, der Nebenanlagen und Einfriedungen.

Um den Parksuchverkehr für die Anlieger zu minimieren, wird durch die Regelung Nr. 4 bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 pro Wohnung ein Stellplatz vorzuhalten ist. Eine Ausnahme gilt jedoch für das Baufeld Nr. 8. Hier gilt diese Regelung nicht, da aufgrund der hier vorgesehenen Wohnungen für sozial schwächer gestellte Menschen, die zu 100% auf Sozialhilfe angewiesen sind bzw. z.T. aus der Obdachlosigkeit



kommen, in der Regel davon auszugehen ist, dass hier keine Stellplätze im Verhältnis 1:1 benötigt werden.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Seedorfer Straße (L203), die Königsberger Straße und die Memeler Straße erschlossen. Vorgesehen ist zudem eine Einbahnstraße als Ringstraße mit Anschluss an die Seedorfer Straße für die innere Erschließung. Die Einfahrt ist unmittelbar südlich der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Die Ausfahrt liegt nördlich des Gebäudes Seedorfer Straße 25 - 33, gegenüber der Feldstraße. Um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auszuschließen, wurde vorsorglich die Erforderlichkeit einer Abbiegespur in der Seedorfer Straße untersucht. Die vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Dänekamp und Partner aus Pinneberg vom 06.02.2019 kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass bauliche Anpassungen an der L 203 nicht erforderlich werden, da die Verkehrsqualität an dem nördlichen Knotenpunkt als sehr gut einzustufen ist und die Wartezeiten für Linksabbieger in das Plangebiet mit etwa 4,9 Sekunden sehr gering sind. Auch eine Signalisierung der Knotenpunkte ist nicht erforderlich und wird nicht empfohlen.

Die Memeler Straße ist sehr schmal, so dass hier ein Abstellen von PKW mit Ausnahme an der platzartigen Aufweitung vor den Grundstücken 17 und 19 nicht möglich ist. Hier ist es deshalb zwingend erforderlich, den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken unterzubringen. In diesem Zusammenhang wurde auch die **textliche Festsetzung Nr. 5.3** aufgenommen, die bestimmt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. So ist auch gewährleistet, dass jeweils mindestens ein zweiter Stellplatz auf den Grundstücken geschaffen werden kann.

Falls die Anlieger an der Memeler Straße die Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile im Gebiet **WA 3** in Anspruch nehmen, ist eine Erschließung ausschließlich über die Planstraße zulässig. Eine entsprechende Regelung enthält die textliche Festsetzung Nr. 7.2. Hierdurch soll eine Überbelastung der sehr schmalen Memeler Straße ausgeschlossen werden. Gleichzeitig erfolgt diese Regelung zur Sicherung der Wohnruhe für das bestehende Baugebiet **WA 4**.

Die Königsberger Straße ist großzügig ausgebaut, so dass hier auch ein Parken im Straßenraum möglich ist. Außerdem sind im Einmündungsbereich der Straße an der Nordseite 14 Parkplätze vorhanden. Diese können aber nicht alle genutzt werden, da die Fläche teilweise als Recyclingstandort für Altglas, Papier und Textilien besetzt wird. Dieser Standort soll auch weiterhin erhalten, aber zukünftig umgestaltet werden.

Die bisher nicht überbaute Fläche südlich des Friedhofs wird zusätzlich durch eine Ringstraße als Einbahnstraße erschlossen, die langfristig auch die rückwärtigen Grundstücke an der Memeler Straße erschließen sollen. Siehe hierzu Abbildung 10 auf Seite 15. Innerhalb des Straßenraums werden etwa 18 öffentliche Parkplätze untergebracht.

Aufgrund der geplanten Parkplätze im Straßenraum ist es für zwei Bereiche erforderlich, die gegenüberliegenden Grundstückszufahrten um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie

nie zurückzusetzen. Das wird durch die die erforderlichen Kurvenradien eines PKWs erforderlich. Eine entsprechende Regelung enthält die **textliche Festsetzung Nr. 7**. Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken untergebracht. Entsprechende Zu- und Abfahrten zu den Stellplatzanlagen sind neben Bereichen ohne Zu- und Abfahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Im Rahmen der Bauanträge ist hierbei ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Eine entsprechende Regelung wurde als **örtliche Bauvorschrift Nr. 4**. aufgenommen.

Wie bereits angemerkt, ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen. Diese Haltestelle mit Namen "Seedorfer Straße" unmittelbar vor dem Baufenster 9 (Seedorferstraße Nr. 25 - 33) wird derzeit von der Grundnetz-Buslinie 8790 (Ratzeburg - Salem - Sterley - Zarrentin) bedient. Bei der Linie handelt es sich um eine Kleinbuslinie, die alle zwei Stunden verkehrt und das nur montags bis freitags. Die dort eingesetzten Fahrzeuge können maximal 20 Personen befördern. Doch die 20 Fahrgastplätze können nicht nur von den Bewohnern des Neubaugebietes genutzt werden, denn auch die Nutzer Richtung Salem / Sterley / Zarrentin wollen fahren. Zu der Grundnetz-Buslinie kommen noch die Linien des Ergänzungsnetzes 8792 (zwei Fahrten morgens zu den Ratzeburger Schulen, fünf zurück; an Ferientagen eine Fahrt morgens nach RZ und zwei mittags/nachmittags zurück) hinzu sowie die rein dem Schulbusverkehr dienende Linie 8793 (zwei Fahrten morgens zu den Ratzeburger Schulen, fünf zurück; an Ferientagen keine Fahrten).

Die nächstgelegenen Haltestellen, die an allen Wochentagen über eine ausreichende Verkehrsbedienung verfügen, sind die Haltestellen "Gartenstraße (Friedhof)" im Zuge der Gartenstraße (Fußweg ca. 300 - 350 m) und "Eichenweg" im Zuge der Schmilauer Straße (Fußweg ca. 350 - 400m).

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung für diesen Bereich der Vorstadt wird seitens der Stadt eine Optimierung des ÖPNV in Abstimmung mit den Trägern des Nahverkehrs angestrebt. So soll auch die Linienführung der Buslinien überdacht werden, um eine verbesserte Anbindung des Gebietes zu erreichen.

Das vorhandene Buswartehäuschen an der Seedorfer Straße steht hier teilweise außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück. Der vorhandene Unterstand wurde aufgemessen und die öffentliche Verkehrsfläche jetzt mit einem Meter Abstand zum vorhandenen Unterstand festgesetzt. Somit sind bei Bedarf auch Wartungsarbeiten unabhängig von dem angrenzenden Baugrundstück möglich.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

### **Grundwasser**

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein, wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Auch für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **Trinkwasserversorgung**

Eine Wasserversorgung für das Plangebiet ist für die bestehenden Baugebiete WA 3 und WA 4 durch die Stadtwerke Netz GmbH gewährleistet und kann auch für die geplante Bebauung an der Seedorfer Straße sichergestellt werden.

### **Schmutzwasser und Oberflächenwasser**

In der Memeler Straße, der Königsberger Straße und der Seedorfer Straße sind bereits Schmutzwasser und Regenwasserleitungen vorhanden. Es ist vorgesehen, auch in der geplanten neuen Erschließungsstraße entsprechende Leitungen zu verlegen und an das bestehende Leitungsnetz anzuschließen. Somit kann die Schmutzwasserentsorgung und die Straßenentwässerung durch die Stadt Ratzeburg sichergestellt werden.

Gemäß bestehender Abwassersatzung der Stadt Ratzeburg ist das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser dort zurückzuhalten und zu versickern. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse sollte dies auch ohne größeren Aufwand möglich sein. Auch als naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme wird empfohlen, auf den Baugrundstücken vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Lediglich für die größeren versiegelten Stellplatzflächen sind ggfs. unterirdische Rückhaltesysteme vorzuhalten.

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

### **Erdgas- und Stromversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Elektrizität durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist grundsätzlich möglich und für die schon bebauten Gebiete bereits gewährleistet.

### **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 kann durch konzessionierte Anbieter gewährleistet werden.

Durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist auch eine Versorgung des Plangebietes mit Breitbandanschlüssen möglich bzw. teilweise bereits vorhanden.

### **Löschwasserversorgung**

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

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die Löschwas-

erversorgung 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 Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße und ist deshalb durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu untersuchen, inwieweit eine relevante Immissionsbelastung durch die L 203 (Seedorfer Straße) auf die neu festgesetzten Baugebiete (**WA1**, **WA2** und Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte) einwirken könnte und ob Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu ergreifen sind.

Zu diesem Zweck wurde zunächst eine überschlägige Lärmimmissionsberechnung auf Grundlage der DIN 18005 aufgestellt. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde auf der Vorlage aktualisierter Zahlen und städtebaulicher Werte eine detailliertere Lärmuntersuchung<sup>4</sup> erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt wird.

Als Ergebnis der jetzt vorliegenden Untersuchung bestätigt im wesentlichen die Erkenntnisse der bisher vorgelegten überschlägigen Immissionsberechnung.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten:

Die Beurteilungspegel an den Westfassaden der Gebäude der ersten Baureihe liegen tags zwischen 60 und 63 dB(A) und nachts zwischen 52 und 56 dB(A). Damit werden die WA-Immissionsrichtwerte um bis zu 8/11 dB(A) tags/nachts überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete sind um bis zu 4/7 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts werden allerdings deutlich unterschritten, womit eine Ausweisung als WA-Gebiet im Rahmen der Abwägung hier vertretbar ist.

Dagegen werden die WA-Orientierungswerte im hinteren Bereich des Plangebietes eingehalten, und zwar tags im Abstand ab etwa 44 m und nachts im Abstand ab etwa 65 m bezogen auf die Mitte der L 203. Die Orientierungswerte sind also im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten mehrgeschossigen, teilweise riegelartigen Straßenrandbebauung wird sich eine deutliche Schallabschirmung für die dahinter liegenden Bereiche ergeben, so dass damit zu rechnen ist, dass sich die o. g. Abstände noch deutlich verringern. Damit beschränkt sich der von Verkehrslärm stark betroffene Bereich weitgehend auf die erste Baureihe und deren zur Straße orientierten Freiflächen.

Da in dieser Innenlage aktive Schallschutzvorkehrungen nicht möglich sind und auch der Abstand zwischen Fahrbahn und Bebauung – angesichts der geplanten Verdich-

---

<sup>4</sup> Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Kiel, Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Ratzeburg vom 07.02.2019

tung - nicht relevant erhöht werden kann, kommen in diesem Fall nur Maßnahmen der Grundrissgestaltung und/oder passive Schallschutzmaßnahmen als festzusetzende Vorkehrung in Frage.

An der der Straße nächstgelegenen Baugrenzen des Baufeldes 9 gilt der Lärmpegelbereich IV. Ansonsten ergibt sich der Lärmpegelbereich III, und zwar bis zu einem Abstand von etwa 34 m bis zur Straßenmitte.

Für Bauten innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind im Bebauungsplan Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz bauseits entsprechend der DIN 4109 zu treffen. Zudem sind für im Lärmpegelbereich III und IV gelegene Räume, die dem Nachtschlaf dienen und nicht von der L 203 abgewandt sind, schallgedämmten Lüftungsanlagen vorzusehen.

Für Bauten innerhalb des Lärmpegelbereichs II ergibt sich die Einhaltung der Anforderungen an die bauliche Luftschalldämmung bereits automatisch durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung. Daher sind innerhalb dieser gering belasteten Bereiche Nachweise zur Einhaltung des Schallschutzes entbehrlich. Innerhalb des Lärmpegelbereichs II wird für Schlafräume an der straßenzugewandten Außenfassade die Verwendung von schallgedämmten Lüftungsanlagen empfohlen (auch um gegenüber gebietseigenem Parkplatzlärm geschützt zu sein).

### **Vorkehrungen zum passiven Schallschutz**

Die Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen können auf den straßenseitig verlärmten Bereich beschränkt bleiben. Die Bereiche, in den passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Auf der Grundlage der Empfehlungen der Lärmuntersuchung korrespondierend wird die **textliche Festsetzungen Nr. 8.1** aufgenommen, die bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der DIN 4109 vorgibt.

Hierbei ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (1989) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

**Die textliche Festsetzung Nr. 8.2** regelt, dass Räume, die dem Nachtschlaf dienen und innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz liegen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden müssen.

Gemäß **Textziffer 8.3** kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

Ob bei einer baulichen Umnutzung oder Neuplanung tatsächlich Schallschutzfenster erforderlich werden oder möglicherweise bereits die heutigen Wärmedämmverglasungen ausreichend sind, ist für die betreffenden Räume nach der DIN 4109 (1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (1989) zu ermitteln. Die Erforderlichkeit hängt von der Schutzwürdigkeit des Raumes, der schalldämmtechnischen Qualität der Außenwand, von der Größe des Fensteranteils in der Außenwandfläche und der Raumgeometrie ab. Im nachge-

ordneten Baugenehmigungsverfahren bzw. Baufreistellungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzung zum passiven Schallschutz nachzuweisen.

Um gesunden Nachtschlaf zu gewährleisten, soll in vorbelasteten Bereichen eine schallgedämmte Belüftung von Schlafräumen vorgesehen werden. Die Maßnahme kann z.B. durch eine entsprechende Grundrissanordnung der Schlafräume zu den dem Lärm abgewandten Seiten hin, vermieden werden. Denn auf der straßenabgewandten Gebäuderückseite ist von einem mindestens um 5 dB(A) geringeren Außenlärmpegel auszugehen.

Unter Beachtung des Ergebnisses der Lärmuntersuchung und der aufgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

**Dies gilt auch für die vorhandenen, auf der Westseite der L 203 gelegenen Wohnbebauung.** Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 8.2 der Lärmuntersuchung, die nachweist, dass hier die WA-Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts deutlich überschritten werden. Die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts dagegen werden überall deutlich unterschritten. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Die durch den B-Plan verursachten Pegelerhöhungen liegen zwischen 0,2 und 0,9 dB(A) (im Mittel bei 0,6 dB(A) ) und damit noch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Hinsichtlich der Schwelle der Erheblichkeit kann auch die Regelung gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm (gültig für Anlagen und Gewerbebetriebe) herangezogen werden. Demnach sind Erhöhung erst dann relevant, wenn sie den vorhandenen Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Im vorliegenden Fall ist diese Schwelle deutlich unterschritten, womit der durch den B-Plan induzierte Verkehrslärm als unerheblich einzustufen ist.

Damit kann der durch den B-Plan verursachte zusätzliche Verkehrslärm der Nachbarschaft zugemutet werden.

### **Sonstige Immissionen**

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebietes in etwa 350 m Entfernung (Luftlinie) von der Königsberger Straße, eine Schießsportanlage des Jagd und Sport Schießclubs Ratzeburg am Salemer Weg Nr. 7 befindet. Eine weitere Schießanlage befindet sich am Bundespolizeistandort ca. 2,1 km nördlich des Plangebietes an der Mechower Straße. Insofern sind bei bestimmten Wetterlagen Lärmimmissionen durch diese Anlagen möglich. Aufgrund der vorhandenen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind aber unzumutbare Belästigungen nicht anzunehmen. Die Schießsportanlage am Salemer Weg ist zudem fast vollständig eingehaust.

## **6.2 Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind von einigen Anliegern der angrenzenden Wohngebiete Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht worden.

Diese beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- die Dichte der Bebauung,
- die Höhe der geplanten Gebäude,
- die Zahl der entstehenden Wohnungen und
- die befürchtete zusätzliche Verkehrsbelastung.

Die Stadt Ratzeburg hat die vorgebrachten Bedenken sorgfältig geprüft, teilt diese jedoch unter Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange nicht. Ihre wesentlichen Argumente für die vorliegende Planung bezüglich der vorgebrachten Befürchtungen sind:

### **Zur Dichte der Bebauung**

- Aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen und integrierten Lage ist das Gebiet sehr gut für den verdichteten Wohnungsbau geeignet.
- Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung bleibt deutlich hinter den Höchstwerten des § 17 BauNVO zurück.
- Unzumutbare Beeinträchtigungen für angrenzende bebaute Bereiche sind nicht erkennbar. Dies gilt besonders aufgrund der vorhandenen großen Abstände zur Bebauung an der Memeler Straße zwischen 60 - 70 m sowie zur Bebauung an der Seedorfer Straße von immerhin ca. 25- 35 m.
- Sowohl aus städtebaulicher, aber auch aus ökologischer Sicht soll auf dieser bisher unbebauten Fläche eine kleinteilige Bebauung wie in der Memeler Straße und der Königsberger Straße hier **nicht** flächendeckend weiter entwickelt werden.
- Der hier geplante Geschosswohnungsbau dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bietet die Chance zur Deckung des hohen Bedarfes an bezahlbaren Mietwohnungen.

### **Zur Höhe der geplanten Gebäude**

- Gegenüber dem ursprünglichen Konzept des Bebauungsplanes wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen deutlich reduziert.
- Lediglich drei Baukörper an der Seedorfer Straße und ein Gebäude im Blockinnenbereich überragen die Bestandsgebäude in den benachbarten Wohnquartieren.
- Die übrigen anderen Gebäudehöhen zwischen 6 m und maximal 8,80 m fügen sich von der Höhenentwicklung in die Umgebung ein.
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen an der Seedorfer Straße sind im Mittel etwa gut 3 m niedriger als die hier vorhandenen Linden mit 13 m bis gut 15 m.
- Durch die etwas höhere Bebauung ist es möglich, mehr Wohnungen mit bezahlbaren sozialverträglichen Mieten zu schaffen.
- Die hier geplanten Gebäudehöhen halten einen großzügigen Abstand zur Bestandsbebauung (siehe oben).

### **Zur Anzahl der geplanten Wohnungen**

- In der Stadt Ratzeburg besteht ein hoher Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen.

- Es wäre eine Verschwendung von Ressourcen, auf diesem bisher unbebauten gut erschlossenen Areal eine Planung mit niedrigerer Baudichte und daraus resultierend einer geringeren Anzahl von Wohnungen vorzusehen.
- Nur durch eine höhere bauliche Verdichtung mit einer entsprechenden höheren Wohnungszahl ist es möglich, bezahlbare und sozialverträgliche Wohnungen vorzuhalten.
- Die geplante Anzahl von bis zu etwa 130 zusätzlichen Wohnungen im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird für verträglich gehalten weil:
  - hier kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für eine Bevölkerungsschicht entsteht,
  - hier ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten geplant ist,
  - sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien vorgesehen sind,
  - ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Mietwohnungen entstehen.

### **Zur befürchteten erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung**

Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt, weil:

- es sich bei der Seedorfer Straße um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine überörtliche Verbindungsstraße (Landesstraße) handelt und für die bebauten Grundstücke eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm besteht,
- die anzunehmende zusätzliche Belastung im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Belastung von gut 4.000 Fahrzeugen pro Tag (Stand 2015) eher überschaubar ist,
- eine Erhöhung der Immissionen für die angrenzenden Wohngebiete durch die zusätzlichen Verkehre gemäß der vorliegenden Lärmuntersuchung lediglich bis zu max. 0,9 dB(A) beträgt. Diese Erhöhung ist marginal und liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A). (Verwiesen wird hierzu auch Kapitel 6.1 der Begründung und Kapitel 8.2 der Lärmuntersuchung).
- erfahrungsgemäß nicht davon auszugehen ist, dass der Quellverkehr aus dem neuen Baugebiet über die Feldstraße abfließen wird, um zur Schmilauer Straße zu gelangen. Die Feldstraße mag von einigen Anliegern aus dem neuen Baugebiet genutzt werden, aber aufgrund der sehr unübersichtlichen Einmündungssituation in der Schmilauer Straße ist eine zusätzliche Belastung nicht zu erwarten,
- im Zweifelsfall nach der Bebauung des Areals die Möglichkeit besteht, dass die sich dann tatsächlich ergebenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen in den angrenzenden Straßen ermittelt werden, um je nach tatsächlicher Belastung verkehrslenkende Maßnahmen vorzusehen. Aktuell sieht die Stadt Ratzeburg jedoch kein unmittelbares Erfordernis für verkehrslenkende Maßnahmen in den umliegenden Straßen.



### **6.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes <sup>5</sup>**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Im folgenden Abschnitt werden die potenziell zu erwartenden Auswirkungen beschrieben und bewertet.

#### **6.3.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse**

- Im B-Plangebiet erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung am 05.04.2018 nach dem Biotoptypenschlüssel SH (Stand Juni 2017), diese ist in Kapitel 2 dargestellt.
- Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften der Eingriffsregelung des BNatSchG nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind deshalb nicht anzuwenden. Dies gilt allerdings nicht für die als Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützte Baumreihe an der Seedorfer Straße. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden hier für vier im Zuge der Erschließung entfallende Bäume Ersatzpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden die Kronentraufbereiche durch Grünflächen gesichert, in denen bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen werden.
- Durch die bauliche Realisierung ist davon auszugehen, dass einzelne Gehölze und andere Biotopstrukturen beseitigt werden und dadurch die Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein können. Es kommen insbesondere folgende Gruppen in Betracht:
  - Vögel
  - Fledermäuse
  - Eremit

Auf der Grundlage der erfolgten Bestandskartierung sowie einer Ortsbegehung werden im Laufe des B-Planverfahrens Bestandserfassungen der Vögel, Fledermäuse und des Eremiten sowie die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages durchgeführt. Für die Untersuchungen wird geeignetes Wetter berücksichtigt. Durch eine am frühen Morgen beginnende Begehung im Frühjahr kann das Brutvogel- sowie Eremitenpotenzial im B-Plangebiet eingeschätzt werden, danach erfolgt eine Brutvogelkartierung mit entsprechender Kartendarstellung sowie weitere Untersuchungen zum Eremit. Für die Erfassung der Fledermäuse werden durch drei nächtliche Detektorbegehungen von Mai bis September das Artenspektrum sowie die Raumnutzung der vorkommenden Fledermäuse ermittelt. Die Detektorbegehungen erfolgen mittels Sichtbeobachtungen und Batdetektoren im Zeitdehnungs-(Pettersson D240x) sowie Frequenzmischverfahren (Pettersson D100). Soweit möglich, werden die Fledermäuse mittels Rufanalyse bis auf Artniveau identifiziert. Als Ergebnis erfolgt die schriftliche

---

<sup>5</sup> Verfasser dieses Kapitels: Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17

Darstellung des Artenspektrums sowie der ermittelten Raumnutzung (Jagdhabitats, Flugstraßen, Quartiere).

Auf der beschriebenen Datengrundlage erfolgt die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

- Grünordnerische Festsetzung für den B-Plan wurden in Abstimmung mit der Stadtplanung getroffen und in den B-Plan eingearbeitet.

### 6.3.2 Bestand Biotop- und Nutzungstypen

Die am 05.04.2018 erfolgte Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel SH (Stand Juni 2017) ist in Abbildung 12 dargestellt.

Die zentrale Fläche des B-Plangebietes wird durch eine Ackerfläche (AA) geprägt. Als einziges weiteres Strukturelement befinden sich hier am westlichen Rand des Ackers an der Seedorfer Straße ein kleines Gebüsch aus geköpften Eschen (HBy) mit einem Gestrüpp aus Brombeeren (RHr) in der Mitte (s. Abbildung 1); ein ruderaler Randstreifen am Acker (RHg) besteht an der Kante zum Friedhof im Norden.

An der Seedorfer Straße stehen größere Straßenbäume (überwiegend Linden, s. Abbildung 1), die als Teil einer geschützten Allee nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG einzustufen sind.

An der Königsberger und Memeler Straße bestehen Einzel- bzw. punktuell Doppelhäuser (SBe), meist aus den 50/ 60er Jahren. Die Gärten sind von Rasenflächen und Ziergehölzen geprägt, weisen jedoch überwiegend auch (ältere) Obstbäume auf (SGo) (s. Abbildung 2). Größere, ältere Laubbäume (wie z.B. eine Walnuss (Memeler Straße 15) sind kaum vorhanden. Insgesamt weist dieser Typ der Wohnbebauung Gärten mit mittlerer Strukturvielfalt aus. Die Zeilenbebauung an der Ecke Seedorfer/ Königsberger Straße (SBz) weist mit einer großen Rasenfläche (SGz) und nur einzelnen kleineren Bäumen eine geringe Strukturvielfalt auf.



**Abbildung 10:** Blick von Norden am Friedhof auf die Ackerfläche, rechts die Seedorfer Straße



**Abbildung 11:** Einzelhausbebauung an der Memeler Straße mit Blick vom Friedhof im Westen auf die (Zier-)Gärten mittlerer Strukturvielfalt, meist mit Obstbäumen

Insgesamt wird das B-Plangebiet durch eine geringe bis mittlere Wertigkeiten an Biotoptypen gekennzeichnet. Die Obstbäume im Siedlungsgebiet bieten in ihrer Häufung ein gewisses faunistisches Potenzial, größere Laubbäume stellen nur die Straßenbäume an der Seedorfer Straße (Teilabschnitt einer Allee nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG) dar.

### **6.3.3 Bestand artenschutzrechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Stellungnahme**

Es folgt eine Zusammenfassung des als **Anlage 2** dieser Begründung beigefügten Gutachtens (Dipl. Biol. Björn Leupolt, 22.08.2018).

Im B-Plangebiet (Untersuchungsgebiet) erfolgte in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Arten eine Einschätzung des Brutvogelpotenzials, eine Bestandserfassung der Gruppe der Fledermäuse durch zwei nächtliche Detektorbegehungen am 15.05. und 09.07.2018, eine Kontrolle der Bäume auf Hinweise für einen Besatz durch xylobionte Käferarten (hier Eremit und Großer Holzbock) sowie die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages. Aufgrund der Habitatstruktur und des geringen Fledermausquartierpotenzials konnte aus gutachterlicher Sicht auf eine weitere Detektorbegehung zur Herbstzeit verzichtet werden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, Gewässer), die hier nicht erfüllt werden. Ebenso kommen Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL nicht vor und sind somit nicht betroffen.

#### **Fledermäuse**

Im Untersuchungsgebiet wurden während der durchgeführten Begehungen mit der Zwerg-, Mücken-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus sowie dem Großen Abendsegler und Braunem Langohr sechs Fledermausarten beobachtet. Die Zwerg- und die Mückenfledermaus waren während der durchgeführten Detektorbegehungen die häufigsten Fledermausarten im Untersuchungsgebiet. Der Große Abendsegler wurde nur vereinzelt festgestellt. Hierbei handelte es sich um Überflüge. Die Breitflügel-, Rauhautfledermaus und das Braune Langohr wurden nur vereinzelt festgestellt.

Das Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein durchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum zu charakterisieren.

Jagdhabitats: Ein ermitteltes Jagdhabitat umfasst die Ackerfläche sowie deren angrenzenden Randbereiche. Aufgrund der nur mittleren bis geringen Aktivitätsdichte der hier jagenden Zwerg- und Mückenfledermäuse hat es nur eine mittlere Bedeutung. Weitere Fledermausjagdhabitats wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Quartiere: Während der Aus- und Einflugzeiten zur Wochenstubenzeit wurden keine Hinweise für größere Fledermausquartiere wie z.B. Wochenstubenquartiere (Aufzucht der Jungtiere) im Untersuchungsgebiet ermittelt. In einer alten Kastanie in der südwestlichsten Ecke des Untersuchungsgebietes (Ecke Königsberger Straße/Seedorfer Straße) besteht Fledermauswinterquartierpotenzial. Balzquartiere und Tagesquartiere einzelner Fledermausindividuen können in den Gebäuden und Bäumen mit entsprechendem Potenzial bestehen

Flugstraßen: Flugstraßen verbinden die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen miteinander. Es wurden während der Begehungen keine Hinweise für bedeutende Flugstraßen ermittelt.

### **Brutvögel**

Die Ackerfläche bietet aufgrund ihrer geringen Größe und Nutzung kaum Potenzial für Offenlandvögel. Während der Untersuchung wurde keine Nutzung des Ackers durch Brutvögel des Offenlandes (z. B. Kiebitz, Feldlerche) festgestellt. Die Ackerfläche wurde als Nahrungshabitats durch Brutvögel (z.B. Amsel, Haussperling, Stieglitz) aus der Umgebung genutzt. Die Obstbäume in den angrenzenden Gärten sowie die Bäume an der Seedorfer Straße und Königsberger Straße bieten baumbewohnenden Vogelarten Brutplatzpotenzial. Das kleine Gebüsch aus geköpften Eschen mit einem Gestrüpp aus Brombeeren am westlichen Rand des Ackers besitzt Brutplatzpotenzial für Gebüschbrüter. Das bestehende Haus im Südwesten des UG wird durch Haussperlinge als Brutplatz genutzt.

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich Brutvögeln im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein durchschnittlich arten- und individuenreicher Lebensraum zu charakterisieren.

### **Baumbewohnende Käferarten**

Der Eremit oder auch Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) lebt in Baumhöhlen mit ausreichendem Mulmvorrats, die z.B. von Spechten angelegt wurden. Es wurden keine größeren Höhlen mit ausreichend Mulm in den untersuchten Bäumen ermittelt, in denen der Eremit vorkommen könnte.

Eine weitere artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferart ist der Große Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), der auch unter dem Namen Heldbock bekannt ist. Es wurden während der Untersuchung an den Bäumen keine typischen Bohrlöcher oder -gänge gefunden, die auf einen Besats durch den Großen Eichenbock schließen lassen würden. Auch

ist das Potenzial der bestehenden Bäume als Habitatbaum für den Großen Eichenbock als gering anzusehen.

Ein Besatz der Bäume durch diese beiden Käferarten ist somit nicht anzunehmen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die zutreffenden Sachverhalte (a bis d) werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stich wortartig gegenübergestellt:

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

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,

a. Im Falle der Durchführung des Vorhabens mit Baumfällungen/Gehölzrodungen Gebäudeabbriss bei aktuellem Besatz der Bäume oder der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Ein Eintreten dieses Verbotes tritt nicht ein, wenn die Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermausarten durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.). Möglich erscheint auch eine erneute Besatzkontrolle vor Beginn der Fällungen. Bei bekannter Nutzung des Gebäudes im Südwesten des Untersuchungsgebietes durch den Haussperling erscheint eine erneute Besatzkontrolle vor einem Abriss innerhalb der Brutvogelzeit nicht zielführend.

Die zutreffenden Sachverhalte (a bis d) werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stich wortartig gegenübergestellt:

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

2. 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,

a. Im Falle der Durchführung des Vorhabens mit Baumfällungen/Gehölzrodungen Gebäudeabbriss bei aktuellem Besatz der Bäume oder der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Ein Eintreten dieses Verbotes tritt nicht ein, wenn die Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermausarten durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.). Möglich erscheint auch eine erneute Besatzkontrolle vor Beginn der Fällungen. Bei bekannter Nutzung des Gebäudes im Südwesten des Untersuchungsgebietes durch den Haussperling erscheint eine erneute Besatzkontrolle vor einem Abriss innerhalb der Brutvogelzeit nicht zielführend.

Ein Besatz der Bäume durch diese beiden Käferarten ist somit nicht anzunehmen.

3. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

b. Dieses Verbot wird hinsichtlich der Fledermäuse und Vögel nicht verletzt, wenn die Fällungen und der Abriss im Zeitraum 01.12. bis 28.02. erfolgen (siehe a.)



**Abbildung 12:** Biotop- und Nutzungstypen im B-Plan 81

4. 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,

a. Im Falle der Durchführung des Vorhabens mit Baumfällungen/Gehölzrodungen Gebäudeabriss bei aktuellem Besitz der Bäume oder der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Ein Eintreten dieses Verbotes tritt nicht ein, wenn die Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermausarten durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.). Möglich erscheint auch eine erneute Besatzkontrolle vor Beginn der Fällungen. Bei bekannter Nutzung des Gebäudes im Südwesten des Untersuchungsgebietes durch den Haussperling erscheint eine erneute Besatzkontrolle vor einem Abriss innerhalb der Brutvogelzeit nicht zielführend.

Ein Besitz der Bäume durch diese beiden Käferarten ist somit nicht anzunehmen.

5. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

c. Dieses Verbot wird hinsichtlich der Fledermäuse und Vögel nicht verletzt, wenn die Fällungen und der Abriss im Zeitraum 01.12. bis 28.02. erfolgen (siehe a.)

6. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

d. Dieses Verbot tritt nicht ein, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Nistkästen für den Haussperling sowie Nischen- und Höhlenbrüter) erfolgen.

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

e. Hier nicht zu betrachten, keine Vorkommen.

### **Vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Wie oben dargestellt, sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Maßnahmen zu ergreifen. Zur Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden folgende Hinweise in den B-Plan aufgenommen:

1. Ein Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen im Geltungsbereich des B-Planes sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02. zulässig. Zu einem anderen Zeitpunkt sind diese Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung durch Fachpersonal das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermaustages- oder Balzquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.

2. Vor dem Abriss von Gebäuden sowie notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe sechs Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten sowie für Nischen- und Höhlenbrüter ein Mix aus 10 Nisthöhlen an geeigneten Standorten fachgerecht und dauerhaft anzu-

bringen („CEF-Maßnahme“).

3. Weiterhin sind fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermausspaltenkästen und Fledermaushöhlen) zur Kompensation potenzieller Balzquartiere im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe fachgerecht und dauerhaft anzubringen.

## 7. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	ca. 42.685 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet -WA-	ca. 35.220 m <sup>2</sup>
davon : WA 1	ca. 10.280 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 2.920 m <sup>2</sup>
WA 3	ca. 6.550 m <sup>2</sup>
WA 4	ca. 15.430 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche (Kita)	ca. 2.380 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)	ca. 3.520 m <sup>2</sup>
davon: Planstraße einschl. öffentliche Parkplätze	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Seedorfer Straße (Bestand)	ca. 940 m <sup>2</sup>
Königsberger Str. einschl. Parkplätze u. Recycling	ca. 680 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 895 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen "Baumschutz"	ca. 690 m <sup>2</sup>

## 8. Beschluss über die Begründung

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

Ratzeburg, den .....

Voß  
(Bürgermeister)

### Bearbeitungsvermerk:

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

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

### In Zusammenarbeit mit

Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17 , 23552 Lübeck . Tel.: 045 – 79882-01 Fax: 0451 – 79882-22  
E-Mail: info@tgp-la.de  
Stand: 07.02.2018 - Vorlage für den Satzungsbeschluss