

# STADT RATZEBURG



## SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES B-PLANES NR. 23

für den Bereich

"südwestlich Zittschower Weg, nordöstlich Posener Straße"  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## BEGRÜNDUNG



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

Entwurf  
Vorlage für den Satzungsbeschluss

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Ratzeburg

| Inhaltsübersicht   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Grundlagen für die 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23</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   | 4         |
| 1.5 Denkmalschutz  | 4         |
| <b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen   | 5         |
| <b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1 Ziel und Zweck der Planung   | 8         |
| <b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung  | 8         |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung  | 9         |
| 4.2.1 Grundflächenzahl, Gebäudehöhen und Zahl der zul. Vollgeschosse   | 9         |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen  | 10        |
| 4.4 Zahl der Zulässigen Wohnungen  | 10        |
| 4.5 Grünordnerische Festsetzungen  | 10        |
| 4.6 Gestalterische Festsetzungen   | 10        |
| <b>5. Erschließung</b>   | <b>11</b> |
| 5.1 Verkehrliche Erschließung  | 11        |
| 5.2 Ver- und Entsorgung  | 12        |
| <b>6. Auswirkungen der Planung</b>   | <b>13</b> |
| 6.1 Immissionsschutz   | 13        |
| 6.2 Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete   | 13        |
| 6.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege und des Artenschutzes                                    | 14        |
| 6.3.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse   | 14        |
| 6.3.2 Bestand, Biotop- und Nutzungstypen   | 14        |
| 6.3.3 Bestand, artenschutzrechtlich relevante Arten u. artenschutzrechtliche Stellungnahme   | 16        |
| 6.3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung  | 17        |
| <b>8. Beschluss über die Begründung</b>  | <b>19</b> |
| <b>Anlage 1:</b> 83. Änderung des Flächennutzungsplanes  |           |
| <b>Anlage 2:</b> Landschaftsplanerischer Beitrag   |           |
| <b>Anlage 3:</b> Kurzeinschätzung des notwendigen Untersuchungsumfanges bezüglich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23                          |           |
| <b>Anlage 4:</b> Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der Fällung von sieben Bäumen im Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23 |           |

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

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Die Stadt hat dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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 Berkenthin 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 war der Plangeltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. 1981 wurde das Plangebiet im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet überplant. Ein Auszug dieser F-Planänderung kann der Abbildung 1 auf der nächsten Seite entnommen werden.

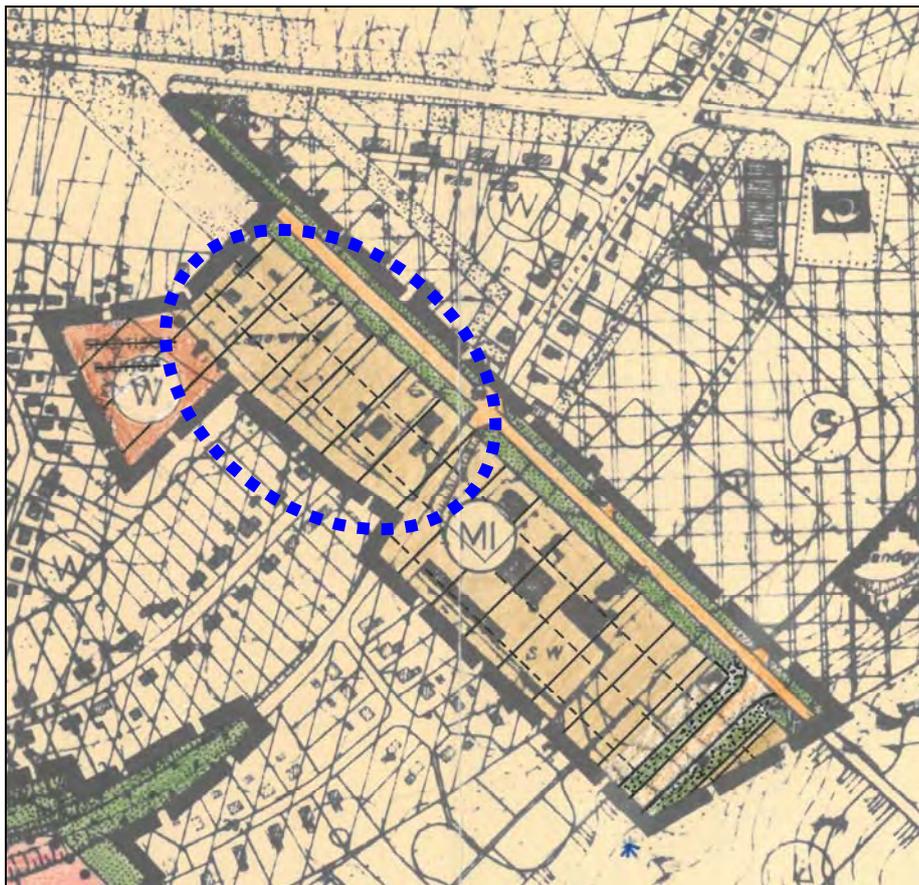
Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine F-Planänderung in Form einer Berichtigung auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Siehe hierzu Kapitel 4.1 der Begründung.

### **1.3.3 Landschaftsplan**

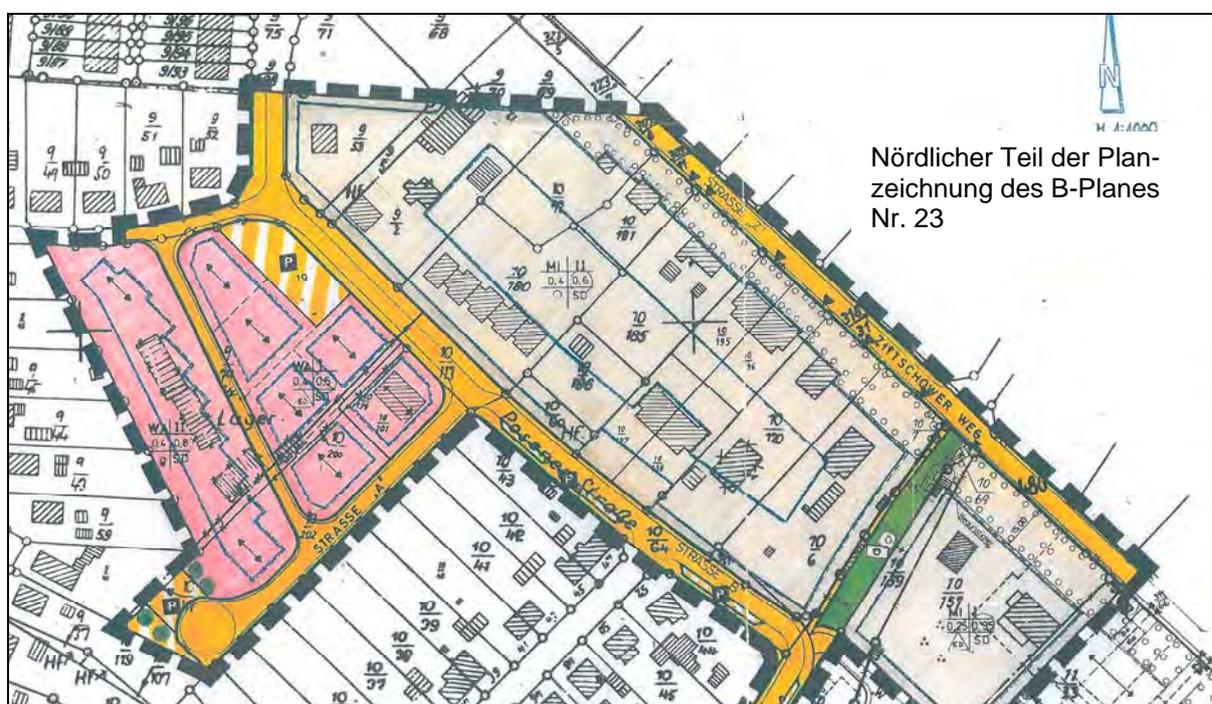
Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Stadt Ratzeburg aus dem Jahr 1997 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### **1.3.4 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Plangeltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 23, der seit dem 27.09.1985 rechtskräftig ist. Ein Auszug dieses Ursprungsbebauungsplanes ist der Abbildung 2 zu entnehmen. Festgesetzt ist hier ein Mischgebiet gemäß §6 der BauNVO 1977. Die Trasse der Ortelsburger Straße ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz wurde in der Realität jedoch nie hergestellt. Zugelassen sind zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Der Bereich westlich der Posener Straße und nördlich der Elbingerstraße ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen.

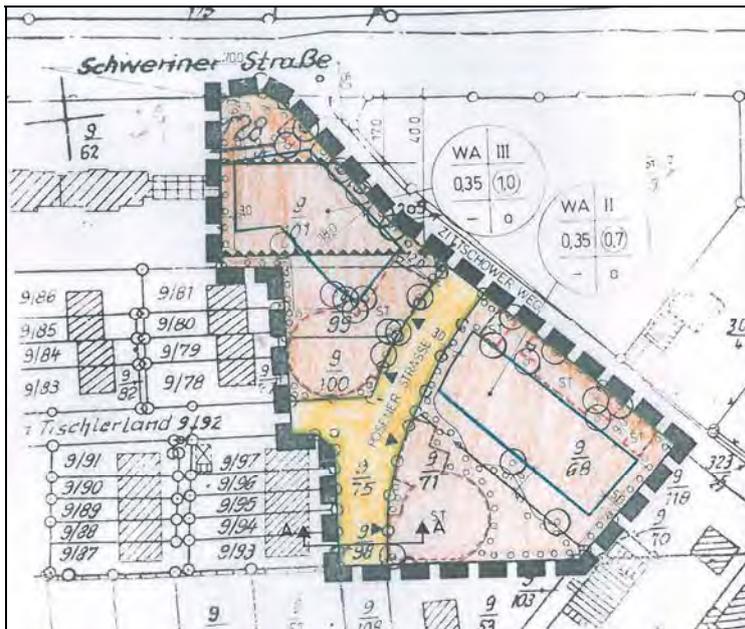


**Abbildung 1:** Auszug aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1981 mit gekennzeichneteter Lage des Plangebietes.

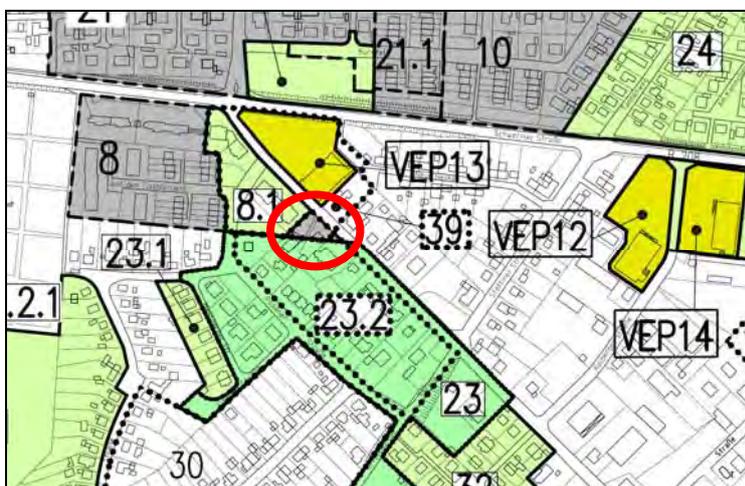


Nördlicher Teil der Planzeichnung des B-Planes Nr. 23

**Abbildung 2:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 23 aus dem Jahre 1985  
Unmittelbar nördlich angrenzend liegt der B-Plan Nr. 8 aus dem Jahre 1994, der das Gebiet als allgemeines Wohngebiet WA festsetzt.



**Abbildung 3:** B-Plan Nr. 8, der nördlich an das Plangebiet angrenzt



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Bebauungspläne rechtskräftig
- B-Plan Nr.52 / Teilbereich I / 1. Änderung
- VEP
- Bebauungspläne nicht ausgefertigt/nicht anzuwenden
- Bebauungspläne aufgestellt

**Abbildung 4:** Übersicht über bestehende B-Pläne mit rot gekennzeichneter Fläche, um die der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 23 erweitert wird

### 1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen insgesamt sechs durch die Bodenschutzbehörde bewertete Standorte ehemaliger Gewerbebetriebe (Altstandorte). Diese sind alle nach dem aktuellen Erkenntnisstand als unverdächtige Archivfälle (A-Fälle) eingestuft und abgelegt worden. Daneben gibt es auch keine Eintragungen zu Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen.

### 1.5 Denkmalschutz

Bau- bzw. sonstige Kulturdenkmale sind der Stadt im Plangebiet nicht bekannt.

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 und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Stadt Ratzeburg Südlich der Schweriner Straße (B 208). Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

|               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| im Norden     | durch den Bebauungsplan Nr. 8  |
| im Nordosten  | durch den Zittschower Weg,     |
| im Nordwesten | durch die Posener Straße       |
| im Südwesten  | durch die Posener Straße und   |
| im Südosten   | durch die Ortelsburger Straße. |

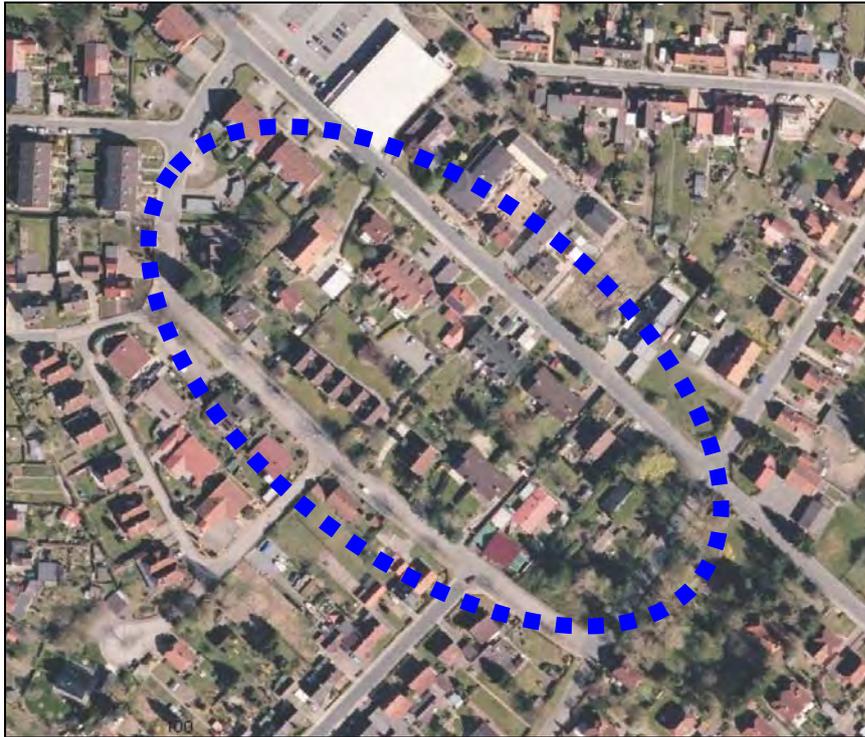
Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,98 ha.

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

Der Plangeltungsbereich, der planungsrechtlich zurzeit als Mischgebiet ausgewiesen ist, hat sich inzwischen zu einem Wohngebiet entwickelt. Mit Ausnahme kleiner teilgewerblicher Nutzungen wie z.B. "Medienservice, Medienberatung und Messepromotion" kann das Gebiet eindeutig als Wohngebiet klassifiziert werden. In der Posener Straße 19 befindet sich eine Rechtsanwaltskanzlei. Rein gewerblich genutzte Grundstücke bestehen in dem Plangebiet nicht. Lediglich im Umfeld des Plangebietes besteht z.B. ein Betrieb für Polstermöbel und Bootsplanen (Zittschower Weg 19), ein Taxiunternehmen (Zittschower Weg 7) und ein Discountmarkt (Penny Zittschower Weg 1-3).

Die vorhandenen meist eingeschossigen Wohngebäude stammen überwiegend aus der Nachkriegszeit. Bei den Gebäuden handelt es sich vorrangig um Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern und Fassaden aus Sichtmauerwerk. Es gibt aber auch verputzte Fassaden sowie ein Holzhaus.

Als Hausformen findet man neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser und Reihenhäuser. Als Dachform dominiert das Satteldach mit roten bzw. rotbraunen und antrazithfarbenen Pfannendächern. Die Bebauungsstruktur ist durch die sehr unterschiedlichen Gebäudeformen und -größen sehr heterogen.



**Abbildung 5:** Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: LVerGeo Kiel, BKG)



**Abbildung 6:** Zweigeschossige Reihenhausbebauung Posenerstr. Nr. 7, 9,11,13 und 15



**Abbildung 7:** Eingeschossige Reihenhausbebauung Posenerstr. Nr. 16a bis d



**Abbildung 8:** Zurückliegendes kleines Holzhaus in der Posenerstr. Nr. 10



**Abbildung 9:** Vorhandene Bebauung am Zittschower Weg ab Kreuzung Stettiner Straße in Richtung Norden



**Abbildung 10:** Vorhandene Bebauung am Zittschower Weg ab Nr. 18a in Richtung Norden

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Schon seit längerer Zeit gab es immer wieder Anfragen von Anliegern für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, zuletzt vom Eigentümer des Flurstückes 10/6 unmittelbar westlich der Ortelsburger Straße, der das baulich nur sehr gering genutzte Grundstück zugunsten des Wohnungsbaus neu bebauen möchte.

Da der Plangeltungsbereich zurzeit noch als Mischgebiet festgesetzt ist scheidet jedoch eine weitere Entwicklung in Richtung eines Wohngebietes aus, da es inzwischen abgesehen von einer Rechtsanwaltskanzlei und kleinerer untergeordneter Büronutzungen in dem Gebiet keinerlei gewerbliche Nutzungen gibt. Somit ist die bestehende Festsetzung als Mischgebiet aufgrund der tatsächlich eingetretenen Entwicklung inzwischen als obsolet zu beurteilen, da ein gleichberechtigtes Miteinander von Wohnen und Gewerbe aufgrund der vorhandenen Bebauung faktisch nicht (mehr) zu erreichen ist. Auch in dem Bereich nördlich des Zittschower Weges wurden ehemals gewerblich genutzte Grundstücke zunehmend zugunsten von Wohnnutzungen umgewandelt.

Aus diesem Grunde ist es nur konsequent, der vollzogenen Entwicklung Rechnung zu tragen und den Plangeltungsbereich nunmehr auch planungsrechtlich in ein Wohngebiet umzuwandeln und als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planung will die Stadt Ratzeburg der tatsächlichen Nutzungsstruktur dieses Quartiers als Wohngebiet gerecht werden und es auch planungsrechtlich von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umwandeln. Gleichzeitig sollen die hier ursprünglich festgesetzten überbaubaren Flächen überarbeitet werden zugunsten einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Hierzu wird auch das Maß der baulichen Nutzung angepasst, um eine vertretbare bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Planungsziele lassen sich demnach wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet,
- Überarbeitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
- Aufnahme von gestalterischen Vorgaben als rahmensetzende Festsetzungen zur Sicherung des Ortsbildes.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zuletzt aufgrund der vollzogenen Eigenentwicklung des Plangeltungsbereiches entspricht die vorhandenen Art der Nutzung wie bereits im Kapitel 3 beschrieben ohnehin nicht mehr der eines Mischgebietes. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Gegensatz zu einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO wird hier für angemessen gehalten, um hier vom Grundsatz z.B. auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulassen zu können. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** werden lediglich die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur nicht in das Gebiet einfügen würden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen für das Plangebiet von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab, da das Gebiet im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet dargestellt ist. Siehe hierzu auch Abbildung 1 auf Seite 3. 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 bereits heute eindeutig als Wohngebiet geprägt ist und von der Art der Nutzung einem Mischgebiet nicht mehr gerecht wird.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung für den Plangeltungsbereich von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet 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 **82. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg. Diese F-Planänderung wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zeitgleich wirksam.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl, Gebäudehöhen und Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Als Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie bisher eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,4 festgesetzt.

Bei einer Ausnutzung der Grundstücke zugunsten der Hauptgebäude bis zu 0,4 reicht unter Berücksichtigung der mit anzurechnenden Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Terrassen die Regelüberschreitung der GRZ von 50%<sup>1</sup> oftmals nicht aus. Deshalb wurde zugunsten der angestrebten baulichen Nachverdichtung durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** bestimmt eine GRZ II bis zu 0,7 zugelassen. Diese Möglichkeit zur Abweichung der Regelüberschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich vorgesehen und wird im vorliegenden Fall auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur für vertretbar gehalten.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird 10,0 m vorgegeben. Sie nimmt damit Bezug auf den teilweise zweigeschossigen Gebäudebestand, der aber teilweise auch niedrigere Gebäudehöhen von lediglich ca. 7 m aufweist. Die mit 10,60 m noch etwas höheren Reihenhäuser an der Posener Straße genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Als Höhenbezugspunkt gilt hierfür jeweils die Oberkante (OK) der Er-

---

<sup>1</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.

schließungsstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, im Bereich der Grundstückszufahrt - siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 2**. Auch wenn in dem Gebiet zurzeit überwiegend eingeschossige Gebäude vorhanden sind, sollen hier wie auch in den ursprünglichen Festsetzungen des bestehenden B-Planes Nr. 23 generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das ganze Plangebiet gilt gemäß eine offene Bauweise. Das bedeutet, dass Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig sind und seitliche Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung einzuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erweitert. Sie sind so festgesetzt, dass eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Grundstücke möglich ist. Im Blockinnenbereich werden aber Teilbereiche als nicht überbaubar festgesetzt. Diese wurden gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 23 reduziert, gewährleisten aber dennoch den Schutz ruhiger innerer Gartenbereiche.

#### **4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude**

Auf eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird verzichtet, um hier vom Grundsatz die Entstehung von zusätzlichen Wohnungen in dem Quartier nicht auszubremsen. Eine indirekte Steuerung erfolgt allerdings durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 mit Bezug auf (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 der LBO). Hierdurch ist pro Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Ohne Aufnahme dieser Regelung wären auch weniger Stellplätze zulässig, da der ursprünglich bestehende Stellplatzerlass nicht mehr anzuwenden ist.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Da es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt, wurde mit Ausnahme eines Teilbereiches auf detaillierte grünordnerische Festsetzungen verzichtet. Im ursprünglichen B-Plan Nr. 13 ist entlang des Zittschowerweges eine mit gut 10m Breite großzügige Fläche für Anpflanzungen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzung wurde nicht übernommen, zumal diese Anpflanzungen mit Ausnahme von Hecken als Grundstückseinfriedungen nicht B-Plankonform vorhanden sind und sich in dem Bereich inzwischen zahlreiche Nebenanlagen, Carports und Grundstückszufahrten befinden.

Lediglich für das Flurstück 10/6, unmittelbar westlich der Ortelsburger Straße, auf dem sich ursprünglich ein umfangreicher Baumbestand befand, werden drei anzupflanzende Einzelbäume unmittelbar am Straßenrandbereich festgesetzt. Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 5.1** kann von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten bis zu 6 m unter der Berücksichtigung von Grundstückszufahrten und Leitungstrassen abgewichen werden. Um das in dem Plangebiet wiederkehrende Gestaltungselement von Hecken als Grundstückseinfriedungen aufzunehmen wird für das Grundstück an der Ortelsburger Straße Ecke Posener Straße bzw. Zittschower

Weg eine 1,50 m breite Anpflanzfläche zugunsten einer Laubhecke in der Planzeichnung festgesetzt. Die **textliche Festsetzung Nr. 5.2** regelt hierzu, dass Unterbrechungen zugunsten von Grundstückszufahrten selbstverständlich möglich sind.

Sollte der innerhalb der Anpflanzfläche an der Ortelsburger Straße vorhandene abgängige Holschuppen abgebrochen werden, so ist der Bereich ebenfalls zu bepflanzen. Aus diesem Grund wurde das Anpflanzgebot ohne Berücksichtigung des Nebengebäudes in der Planzeichnung festgesetzt.

Im nicht überbaubaren Blockinnenbereich werden im rückwärtigen Bereich des Reihenhauses Zittschower Weg 18/18a eine mächtige Ulme und weiter nordwestlich eine ältere Blutbuche und ein Kastanie zur Erhaltung festgesetzt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.3** regelt, dass die anzupflanzen bzw. zu erhaltenden Bäume zu pflegen, auf Dauer zu erhalten sind und bei Abgang für Ersatzpflanzungen zu sorgen ist.

#### **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 diese Bebauungsplanänderung rahmensetzende gestalterische Vorgaben aufgenommen, um eine bessere Anpassung von Neubaumaßnahmen bzw. baulichen Erweiterungen an den Bestand zu gewährleisten. So enthalten die gestalterischen Regelungen Vorgaben für die Fassaden, Dachformen und Dachneigungen sowie auf die Art der Bedachung, der Nebenanlagen und Einfriedungen. Bei baulichen Erweiterungen sind im Rahmen des Bestandsschutzes Abweichungen möglich. Eine entsprechende Regelung wurde unter Ziffer 5 aufgenommen.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch die Posener Straße, den Zittschower Weg und die die Königsberger Straße erschlossen. Die Verkehrsfläche der Ortelsburger Straße wird mit in den Plangeltungsbereich einbezogen, da die Straße bisher im bestehenden B-Pan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Ein Ausbau der Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen und zur Zeit auch nicht erforderlich. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken unterzubringen. In diesem Zusammenhang wurde auch die **textliche Festsetzung Nr. 4.2** 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. Vorhandene Carports bzw. Garagen, die diese Regelung nicht einhalten genießen in der Regel Bestandsschutz.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### Grundwasser

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

### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Netz GmbH gewährleistet und kann auch für zusätzliche Gebäude sichergestellt werden.

### Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Schmutzwasser und Regenwasserleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Durch Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungsnetz ist die Schmutzwasserentsorgung und die Straßenentwässerung durch die Stadt Ratzeburg sichergestellt.

Gemäß bestehender Abwassersatzung der Stadt Ratzeburg ist das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser dort zurückzuhalten und zu versickern. Aufgrund der vorhandenen überwiegen sandigen Bodenverhältnisse sollte dies auch ohne größeren Aufwand möglich sein. Zugunsten des Wasserhaushaltes und 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 kann auch für eine zusätzliche Bebauung gewährleistet werden.

### 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 Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für 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 nicht an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße und ist deshalb mit Ausnahme des Zittschower Weges eher mäßig mit Straßenverkehrslärm vorbelastet. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Die Zufahrten und Parkplätze liegen allerdings abgewandt von dem Plangebiet zur Schweriner Straße (B 208) ausgerichtet, so dass aufgrund der Lage nicht mit erheblichen Störungen für den Plangeltungsbereich zu rechnen ist. Hinzu kommt, dass die Wohnbereiche und Terrassen der überplanten Grundstücke am Zittschower Weg zum ruhigen Gartenbereich ausgerichtet sind. Die Schweriner Straße verläuft nördlich des Plangebiet mit einem Abstand zwischen gut 100 m und mehr als 200 m zum Plangeltungsbereich, ist aber durch größere Gebäude am Zittschower Weg und durch den Verbrauchermarkt gut abgeschirmt.

Die Stadt Ratzeburg geht auch unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstruktur deshalb davon aus, dass für das Plangebiet besonderen Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind und die Orientierungswerte für WA-Gebietes überwiegend eingehalten werden können.

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

Es ist davon auszugehen, dass es durch die überarbeiteten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und die dadurch ermöglichten Nachverdichtungen im Bestand nicht zu erheblichen Beeinträchtigung für die bestehende Bebauung bzw. für benachbarte Wohngebiete kommt. Dies wird wie folgt begründet:

- die festgesetzte GRZ und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das B-Plangebiet werden nicht verändert,
- die Erweiterung der überbaubaren Flächen berücksichtigt den Bestand und gewährleistet weiterhin eine Nichtüberbaubarkeit des Blockinnenbereiches,

- Durch die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet werden die nach bestehender Festsetzung als Mischgebiet möglichen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten reduziert.

### 6.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

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<sup>2</sup>

- Im Plangeltungsbereich erfolgte eine Ortsbegehung am 07.11.2019, bei der die Baumarten sowie die Biotop- und Nutzungstypen nach dem Biotoptypenschlüssel SH (Stand Juni 2017) erfasst wurden. Baumarten und Biotoptypen *können dem Anhang II des landschaftsplanerischen Beitrag entnommen werden.*
- 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.
- Es liegen keine Waldflächen nach LWaldG vor.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Umsetzung des B-Plans Gebäude abgerissen und Gehölze gefällt werden, durch 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
  - Baumbewohnende Käferarten

Aus einer Kurzeinschätzung des notwendigen Untersuchungsumfanges bezüglich des B-Planes (vgl. Leupold 2019, *Anlage 4 zur Begründung*) geht hervor, dass im Falle von Gebäudeabrissen oder Baumfällungen vorab artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich sind. Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen wurde durch einen Biologen eine artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von sieben Bäumen (vgl. Leupold 2020, - *siehe Anlage 3 zur Begründung*) erstellt.

- Grünordnerische Festsetzungen für den B-Plan werden in Abstimmung mit der Stadtplanung getroffen und unmittelbar in den B-Plan eingearbeitet.

#### 6.3.2 Bestand, Biotop- und Nutzungstypen

Die Baumarten sind im Anhang I *des landschaftsplanerischen Beitrages* - **siehe Anlage 2** dargestellt. Die Bäume haben jeweils eine Nummer erhalten. Diesen Nummern

---

<sup>2</sup> Verfasser der Kapitel 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 und 6.3.4 : Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17, einzelne geänderte Formulierungen sind vom Verfasser der Begründung kursiv gedruckt.

sind in der Tabelle in Anhang II zum *landschaftsplanerischen Beitrag* - siehe Anlage 2 zur Begründung) die Arten sowie die Höhe und der Stammdurchmesser zugewiesen. Das B-Plangebiet wird von Einzel-, -Doppel- und Reihenhausbauung (SBe) bestimmt und ist von Straßenverkehrsflächen (SVs; Posener Straße, Zittschower Weg, Ortelsburger Straße) umgeben (vgl. Abbildung 10).

Bei den Bäumen handelt es sich vor Allem um Laubgehölze, die in den zur Bebauung zugehörigen Gartenbereichen stehen.



**Abbildung 11:** Biotoptypen und Einzelbäume im B-Plangebiet (Quelle TGP Lübeck, Stand November 2019)

Entlang der Posener Straße südlich des B-Plan-Gebietes sind Sumpf-Eichen (*Quercus palustris*) an der Straße gepflanzt (vgl. Abbildung 11 und Abbildung 12)



**Abbildung 12:** Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*) an der Posener Straße (Quelle: TGP, 07.11.2019)



**Abbildung 13:** Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*) vor den Reihenhäusern in der Posener Straße (Quelle: TGP, 07.11.2019)

Weitere Abbildungen zum Bestand können dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen werden, der als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt ist.

Wie auf den Fotos der Abbildungen 6, 7, 8, 9, 10, 12 und 13 ersichtlich, sind die Grundstücke meistens durch einen Zaun und eine geschnittene Hecke von den umgebenden Straßenflächen abgegrenzt.

Lediglich die Fläche südöstlich des Plangeltungsbereiches, westlich der Oertelsburger Straße weist durch mehrere größere Laub- und Nadelgehölze einen parkartigen Charakter auf. Das gegenüberliegende Grundstück (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) hat durch seinen dichten Gehölzbewuchs eine hohe Bedeutung insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet weist insgesamt geringe bis mittlere Wertigkeiten an Biotoptypen auf. Die größeren Laubbäume im Siedlungsgebiet bieten in ihrer Häufung ein gewisses faunistisches Potenzial, welches im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme (vgl. *Anlage 4 dieser Begründung*) betrachtet wurde.

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

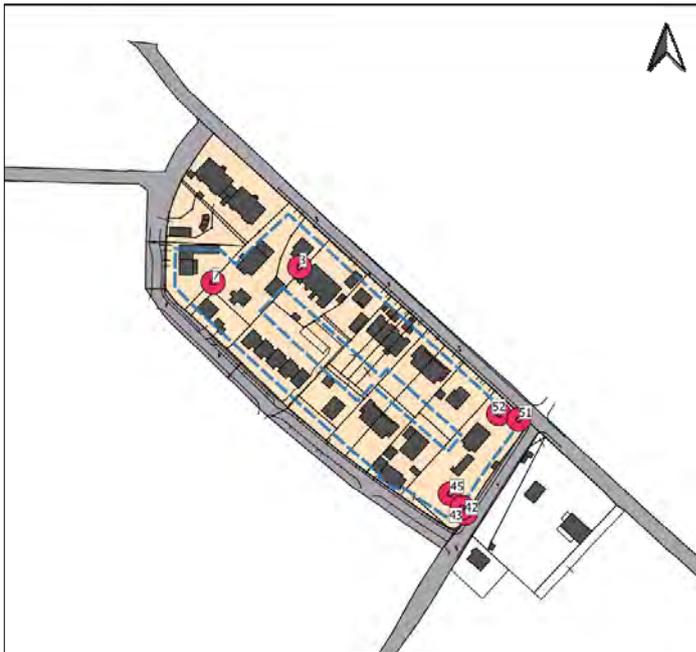
Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 in Ratzeburg erfolgte durch den Biologen Björn Leupolt eine Kurzeinschätzung des notwendigen faunistischen Untersuchungsumfanges (vgl. *Anlage 3 zur Begründung*). Als Ergebnis ist eine komplette Bestandserfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht notwendig. Am 18.09.2019 wurde im Rahmen einer Geländebegehung festgestellt, dass bedeutende Nahrungshabitate in dem Siedlungsbereich mit den „aufgeräumten“ Gärten nicht zu erwarten sind. Die überwiegend gepflegten Bäume im Bearbeitungsgebiet weisen wenig Totholz oder Baumhöhlen auf. Es ist nicht auszuschließen, dass Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen in Gebäuden und Bäumen bestehen (vgl. Leupolt 2019).

Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans *ist davon auszugehen, dass bis zu sieben Laubbäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50\text{cm}^3$  gefällt wer-*

---

<sup>3</sup> relevanter Stammdurchmesser im Hinblick auf Fledermäuse  $\Rightarrow 50\text{ cm}$

den. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Kontrolle der Bäume vor der Fällung durch den Biologen Björn Leupolt (vgl. Anlage 4 zur Begründung, Leupolt 2020). Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden dabei Brutvögel (alle Arten der europäischen Vogelarten), Fledermäuse (alle Arten), der Eremit<sup>4</sup> (*Osmoderma eremita*) und der Große Eichenbock<sup>5</sup> (*Cerambyx cerdo*) untersucht. Das Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) als besonders geschützte Art nach BNatSchG und als im Anhang der Bundesartenschutzverordnung aufgeführte Art, wurde ebenfalls betrachtet. Die Bäume (vgl. Abbildung 14) wurden am 17.12.2019 untersucht und im Hinblick auf einen aktuellen Besatz sowie auf Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung der o.a. Arten begutachtet.



**Abbildung 14:** Bei Ausnutzungen der festgesetzten überbaubaren Fläche (blau gestrichelte Linie – Baugrenze) zu fällende Laubbäume  $\geq$  50 cm Stammdurchmesser (rot mit Nr.; o.M.; Quelle: Leupolt 2020)

Die begutachteten Bäume (vgl. Abbildung 13), mit Ausnahme einer alten Weide (Nr. 52), besitzen ein Potenzial für Fledermaustagesquartiere. In einzelnen Bäumen bestehen alte Vogelnester von Freibrütern (vgl. Tabelle 1 in Leupolt 2020). In den untersuchten Bäumen wurden keine Hinweise für den Eremiten (*Osmoderma eremita*), den Großen Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) oder Eichhörnchenkobel gefunden. Ein Besatz mit artenschutzrechtlich relevanten Arten ist nur in der Fledermauswinterquartierzeit in der alten Weide (Baum Nr.: 52) möglich.

### 6.3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 BNatSchG stichwortartig 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,

<sup>4</sup> Der Eremit oder auch Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) genannt, lebt in Baumhöhlen mit ausreichendem Mulmvorrat, die z.B. von Spechten angelegt wurden.

<sup>5</sup> Der Große Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), ist eine xylobionte (holzbewohnende) Käferart, die auch unter dem Namen Heldbock bekannt ist.

a) Im Falle der Durchführung des Vorhabens mit Baumfällungen, Gehölzrodungen und dem Abriss von Gebäuden bei aktuellem Besatz durch Fledermäuse oder Vögel kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Gegen dieses Verbot wird nicht verstoßen, wenn die Baumfällungen/Rodungen und der Abriss von Gebäuden, ohne positiven Nachweis einer Winterquartiernutzung durch Fledermäuse, außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermausarten durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.).

Bezüglich der alten Weide (Baum Nr. 52) muss eine Kontrolle der Höhlen auf einen aktuellen Besatz vor der Fällung mittels Hubsteiger erfolgen. Nur wenn ein aktueller Fledermausbesatz ausgeschlossen werden kann, sind Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Arten bei Fällung bis zum 28.02. ausgeschlossen.

2. 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 (vgl. a))

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

c) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen in Form von Winterquartieren, größeren Sommerquartieren oder Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln gehen durch die Fällung der untersuchten Bäume mit Ausnahme der alten Trauer-Weide nicht verloren. Das Ausmaß der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Fällung der alten Weide (Baum Nr. 52) wird während der Besatzkontrolle vor einer Fällung genauer bestimmt.

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

d) Hier nicht zu betrachten, da keine Vorkommen.

### **Hinweise zu vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Wie oben dargestellt, sind zur Vermeidung von Verstößen gegen den § 44 BNatSchG Maßnahmen zu ergreifen. Zur Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden folgende Hinweise in den B-Plan aufgenommen:

1. Ein Abriss von Gebäuden ohne positiven Nachweis einer Winterquartiernutzung durch Fledermäuse 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 Fledermaussommerquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.

2. Die alte Weide Zittschower Weg / Ecke Ortelsburger Straße wird vor einer Fällung mittels Hubsteiger auf einen Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln (Höhlenbrüter) kontrolliert. Als Ergebnis dieser Untersuchung werden notwendige Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Ersatzquartieren) festgelegt.

3. Vor dem Abriss von Gebäuden ist die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen zu kontrollieren. Wenn eine Winterquartiernutzung durch eine winterliche Kontrolle der potenziellen Winterquartiere (WQ) in abzureißenden Gebäuden ausgeschlossen werden kann, kann der Abriss demnach im Anschluss stattfinden.

## 7. **Beschluss über die Begründung**

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

Ratzeburg, den .....

Koech (Siegel)  
(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.: 0451 – 79882-01,  
Fax: 0451 – 79882-22, E-Mail: info@tgp-la.de

Stand 03.06.2020 (Entwurf - Vorlage für den Satzungsbeschluss))





**Anlage 2 zur Begründung**

**Landschaftsplanerischer Beitrag  
zum B-Plan Nr. 23 "südwestlich Zitschower Weg,  
nordöstlich Posener Straße" Stadt Ratzeburg**

Auftraggeber

Hermann S. Feenders  
Planwerkstatt Nord Büro für Stadtplanung & Planungsrecht  
Am Moorweg 13  
21514 Güster  
Fon 04158 / 890 277  
Fax 04158 / 890 276  
info@planwerkstatt-nord.de  
<http://www.Planwerkstatt-Nord.de>

Auftragnehmer

TGP Landschaftsarchitekten  
Trüper, Gondesen und Partner mbB  
An der Untertrave 17  
23552 Lübeck  
Fon 0451.79882-0  
Fax 0451.79882-22  
info@tgp-la.de  
[www.tgp-la.de](http://www.tgp-la.de)

Bearbeitung

Maria Julius  
Heike Rudolph

Stand:  
Lübeck, 04. März 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE ERFORDERNISSE</b>  | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>LAGE DES GEPLANTEN B-PLANGEBIETES</b>   | <b>1</b> |
| <b>3</b> | <b>BESTAND BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN</b>   | <b>2</b> |
| <b>4</b> | <b>BESTAND ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTER ARTEN UND<br/>ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME</b> | <b>8</b> |

## 1 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ERFORDERNISSE

- Im Plangeltungsbereich erfolgte eine Ortsbegehung am 07.11.2019 bei der die Baumarten sowie die Biotop- und Nutzungstypen nach dem Biototypenschlüssel SH (Stand Juni 2017) erfasst wurden. Baumarten und Biototypen sind in Kapitel 2 und Anhang I und II 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.
- Es liegen keine Waldflächen nach LWaldG vor (vgl. Kapitel 2).
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Umsetzung des B-Plans Gebäude abgerissen und Gehölze gefällt werden, durch 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
  - Baumbewohnende Käferarten

Aus einer Kurzeinschätzung des notwendigen Untersuchungsumfanges bezüglich des B-Planes (vgl. Leupold 2019, Anhang III) geht hervor, dass im Falle von Gebäudeabrissen oder Baumfällungen vorab artenschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen sollen. Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen wurde durch einen Biologen eine artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von bis zu sieben Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm (vgl. Leupold 2020, Anhang IV) erstellt.

- Grünordnerische Festsetzungen für den B-Plan werden in Abstimmung mit der Stadtplanung getroffen und unmittelbar in den B-Plan eingearbeitet.

## 2 LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Stadt Ratzeburg im Kreis Herzogtum Lauenburg im Land Schleswig-Holstein. Es liegt in der Ratzeburger Vorstadt zwischen dem Zittschower Weg, der Oertelsburger Straße sowie der Posener Straße. Im nachfolgenden Luftbild ist das B-Plangebiet dargestellt.

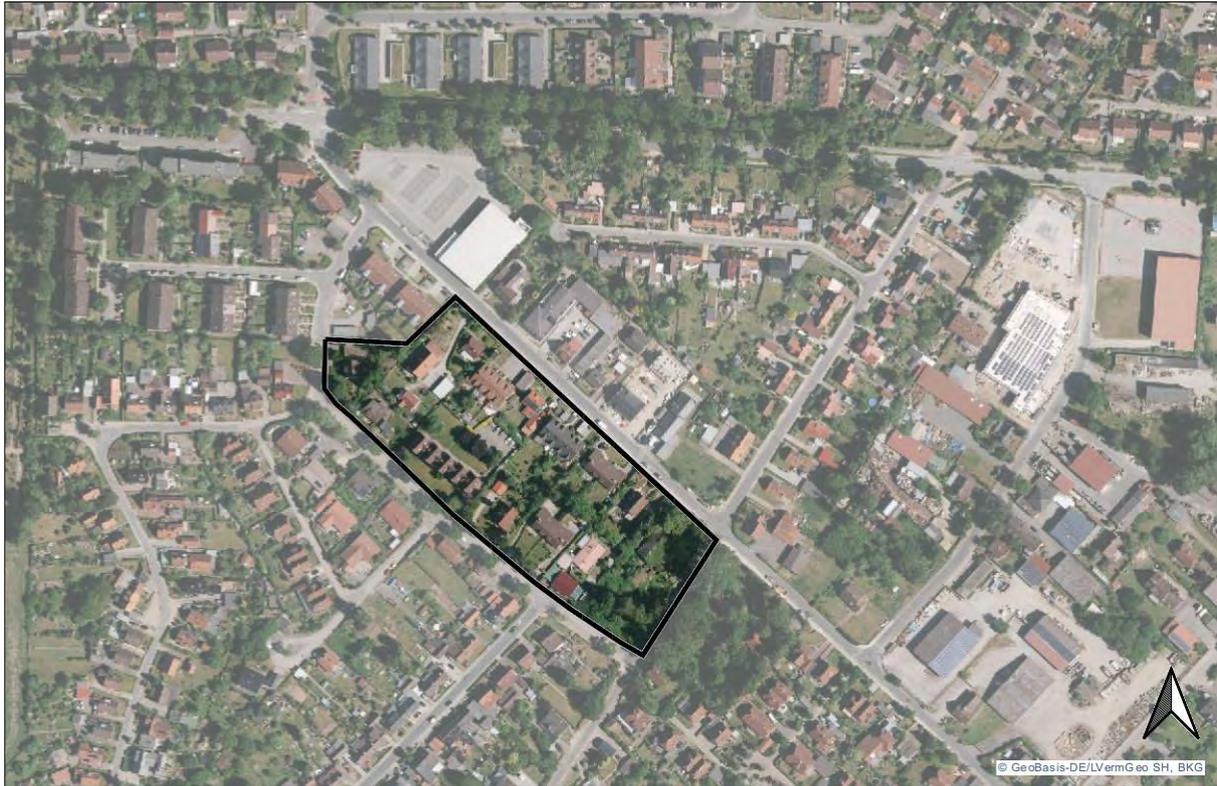


Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich (Quelle: verändert nach DA Nord 2020, Luftbild © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

### 3 BESTAND BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Baumarten sind in Anhang I dargestellt. Die Bäume haben jeweils eine Nummer erhalten. Diesen Nummern sind in der Tabelle in Anhang II die Arten sowie die Höhe und der Stammdurchmesser zugewiesen.

Das B-Plangebiet wird von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe) bestimmt und ist von Straßenverkehrsflächen (SVs; Posener Straße, Zitschower Weg, Ortelsburger Straße) umgeben (vgl. Abbildung 2).

Bei den Bäumen handelt es sich vor Allem um Laubgehölze, die in den zur Bebauung zugehörigen Gartenbereichen stehen.



**Abbildung 2: Biotoptypen und Einzelbäume im B-Plangebiet (Stand November 2019)**

Entlang der Posener Straße südlich des B-Plan-Gebietes sind Sumpf-Eichen (*Quercus palustris*) an der Straße gepflanzt (vgl. Abbildung 3 und Abbildung 4)



**Abbildung 3: Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*) an der Posener Straße (Quelle: TGP, 07.11.2019)**



**Abbildung 4: Blick von der Posener Straße auf das B-Plan Gebiet (Quelle: TGP, 07.11.2019)**



**Abbildung 5:** Eingefriedete Bebauung mit Kastanien (vgl. Anhang I und II, Bäume Nr. 5 und 6) entlang des Zittschower Weges (Quelle: TGP, 07.11.2019)



**Abbildung 6:** Oertelsburger Straße mit dem geplanten B-Plan-Gebiet auf der rechten Straßenseite und dem gegenüberliegenden Grundstück (außerhalb des B-Plangebietes) auf der linken Straßenseite (Quelle: TGP, 07.11.2019)



**Abbildung 7:** Nadelgehölze auf privater Grundstücksfläche an der Posener Straße (Quelle: TGP, 07.11.2019)

Wie auf den Bildern (vgl. Abbildungen 3-6) ersichtlich, sind die Grundstücke meistens durch einen Zaun und eine geschnittene Hecke von den umgebenden Straßenflächen abgegrenzt.

Lediglich die Fläche südöstlich Plangeltungsbereiches, westlich der Oertelsburger Straße weist durch mehrere größere Laub- und Nadelgehölze einen parkartigen Charakter auf. Das gegenüberliegende Grundstück (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) hat durch seinen dichten Gehölzbewuchs eine hohe Bedeutung insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet weist insgesamt geringe bis mittlere Wertigkeiten an Biotoptypen auf. Die größeren Laubbäume im Siedlungsgebiet bieten in ihrer Häufung ein gewisses faunistisches Potenzial, welches im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme (vgl. Anhang IV) betrachtet wurde.

#### 4 BESTAND ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTER ARTEN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 in Ratzeburg erfolgte durch den Biologen Björn Leupolt eine Kurzeinschätzung des notwendigen faunistischen Untersuchungsumfangs (vgl. Leupolt 2019). Als Ergebnis ist eine komplette Bestandserfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht notwendig. Am 18.09.2019 wurde im Rahmen einer Geländebegehung festgestellt, dass bedeutende Nahrungshabitate in dem Siedlungsbereich mit den „aufgeräumten“ Gärten nicht zu erwarten sind. Die überwiegend gepflegten Bäume im Bearbeitungsgebiet weisen wenig Totholz oder Baumhöhlen auf. Es ist nicht auszuschließen, dass Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen in Gebäuden und Bäumen bestehen (vgl. Leupolt 2019).

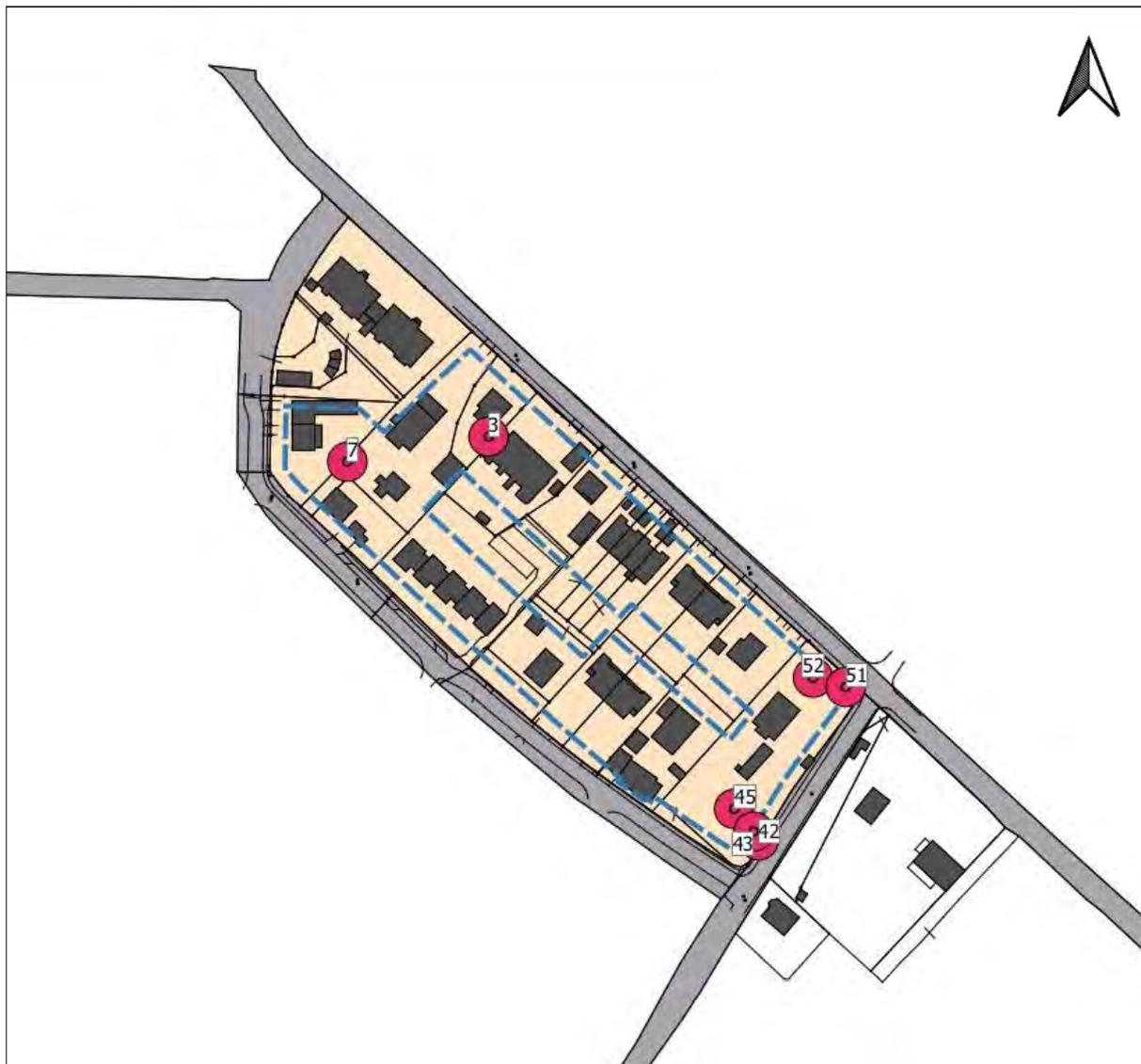
Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans sollen bis zu sieben Laubbäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm gefällt werden. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Kontrolle der Bäume vor der Fällung durch den Biologen Björn Leupolt (vgl. Leupolt 2020). Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden dabei Brutvögel (alle Arten der europäischen Vogelarten), Fledermäuse (alle Arten), der Eremit<sup>1</sup> (*Osmoderma eremita*) und der Große Eichenbock<sup>2</sup> (*Cerambyx cerdo*) untersucht. Das Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) als besonders geschützte Art nach BNatSchG und als im Anhang der Bundesartenschutzverordnung aufgeführte Art, wurde ebenfalls betrachtet.

Die Bäume (vgl. Abbildung 8) wurden am 17.12.2019 hin untersucht und im Hinblick auf einen aktuellen Besatz sowie auf Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung der o.a. Arten begutachtet.

---

<sup>1</sup> Der Eremit oder auch Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) genannt, lebt in Baumhöhlen mit ausreichendem Mulm-vorrat, die z.B. von Spechten angelegt wurden.

<sup>2</sup> Der Große Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), ist eine xylobionte (holzbewohnende) Käferart, die auch unter dem Namen Heldbock bekannt ist.



**Abbildung 8:** Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans (blau gestrichelte Linie – Baugrenze) zu fällende Bäume (rot mit Nr.; o.M.; Quelle: Leupolt 2020)

Die begutachteten Bäume (vgl. Abbildung 8), mit Ausnahme einer alten Weide (Nr. 52), besitzen ein Potenzial für Fledermaustagesquartiere. In einzelnen Bäumen bestehen alte Vogelnester von Freibrütern (vgl. Tabelle 1 in Leupolt 2020). In den untersuchten Bäumen wurden keine Hinweise für den Eremiten (*Osmoderma eremita*), den Großen Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) oder Eichhörnchenkobel gefunden. Ein Besatz mit artenschutzrechtlich relevanten Arten ist nur in der Fledermauswinterquartierzeit in der alten Weide (Baum Nr.: 52) möglich.

## Artenschutzrechtliche Prüfung

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 BNatSchG stichwortartig 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 und dem Abriss von Gebäuden bei aktuellem Besatz durch Fledermäuse oder Vögel kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Gegen dieses Verbot wird nicht verstoßen, wenn die Baumfällungen/Rodungen und der Abriss von Gebäuden, ohne positiven Nachweis einer Winterquartiernutzung durch Fledermäuse, außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermausarten durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.).

Bezüglich der alten Weide (Baum Nr. 52) muss eine Kontrolle der Höhlen auf einen aktuellen Besatz vor der Fällung mittels Hubsteiger erfolgen. Nur wenn ein aktueller Fledermausbesatz ausgeschlossen werden kann, sind Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Arten bei Fällung bis zum 28.02. ausgeschlossen.

2. 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 (vgl. a))

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

c) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen in Form von Winterquartieren, größeren Sommerquartieren oder Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln gehen durch die Fällung der untersuchten Bäume mit Ausnahme der alten Weide nicht verloren. Das Ausmaß der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Fällung der alten Weide (Baum Nr. 52) wird während der Besatzkontrolle vor einer Fällung genauer bestimmt.

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

d) Hier nicht zu betrachten, da keine Vorkommen.

### **Hinweise für vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Wie oben dargestellt, sind zur Vermeidung von Verstößen gegen den § 44 BNatSchG Maßnahmen zu ergreifen. Zur Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden folgende Hinweise in den B-Plan aufgenommen:

1. Ein Abriss von Gebäuden ohne positiven Nachweis einer Winterquartiernutzung durch Fledermäuse 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 Fledermaussommerquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.
2. Die alte Weide (Baum Nr. 52) wird vor einer Fällung mittels Hubsteiger auf einen Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln (Höhlenbrüter) kontrolliert. Als Ergebnis dieser Untersuchung werden notwendige Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Ersatzquartieren) festgelegt.
3. Vor dem Abriss von Gebäuden ist die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen zu kontrollieren. Wenn eine Winterquartiernutzung durch eine winterliche Kontrolle der potenziellen Winterquartiere (WQ) in abzureißenden Gebäuden ausgeschlossen werden kann, kann der Abriss demnach im Anschluss stattfinden.

# Anhang

## **Anhang I**

Plan „Biotope und Bäume“

M 1:2.000

# Ratzeburg B-Plan Nr. 23

## Fledermausrelevante Bäume



### Zeichenerklärung

Fledermausrelevante Bäume

● Laubbaum  $\geq 50$  cm

○ Laubbaum  $< 50$  cm, Nadelbaum

■ Gebaeude

M 1:2.000



## Anhang II

Tabelle mit Angaben zu den einzelnen Bäumen aus dem Plan in Anhang I

| Nr. | Art<br>(dt. Name)     | Art<br>(lat. Name)                 | Baumtyp   | Höhe<br>[m] | Stamm<br>durch-<br>messer<br>[m] | An-<br>merkung        | Stamm<br>durch-<br>messer<br>im Hin-<br>blick<br>auf Fle-<br>der-<br>mäuse | Fle-<br>der-<br>maus-<br>rele-<br>vant |
|-----|-----------------------|------------------------------------|-----------|-------------|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| 2   | Sand-Birke            | Betula pen-<br>dula                | Laubbaum  | 10          | 0,4                              |                       | <50  | nein                                   |
| 3   | Berg-Ahorn            | Acer pseu-<br>doplatanus           | Laubbaum  | 8           | 0,5                              | zweistäm-<br>mig      | =>50   | ja                                     |
| 4   | Birne                 | Pyrus spec.                        | Laubbaum  | 4           | 0,3                              |                       | <50  | nein                                   |
| 5   | Roskastanie           | Aesculus<br>hippocas-<br>tanum     | Laubbaum  | 8           | 0,8                              | 3-stämmig,<br>geköpft | =>50   | ja                                     |
| 6   | Roskastanie           | Aesculus<br>hippocas-<br>tanum     | Laubbaum  | 8           | 0,7                              | 2-stämmig,<br>geköpft | =>50   | ja                                     |
| 7   | Linde                 | Tilia spec.                        | Laubbaum  | 10          | 0,6                              |                       | =>50   | ja                                     |
| 8   | Nordmann-<br>tanne    | Abies nord-<br>manniana            | Nadelbaum | 8           | 0,4                              |                       | <50  | nein                                   |
| 9   | Nordmann-<br>tanne    | Abies nord-<br>manniana            | Nadelbaum | 10          | 0,5                              |                       | =>50   | nein                                   |
| 10  | Nordmann-<br>tanne    | Abies nord-<br>manniana            | Nadelbaum | 10          | 0,4                              |                       | <50  | nein                                   |
| 11  | Nordmann-<br>tanne    | Abies nord-<br>manniana            | Nadelbaum | 10          | 0,3                              |                       | <50  | nein                                   |
| 12  | Nordmann-<br>tanne    | Abies nord-<br>manniana            | Nadelbaum | 10          | 0,5                              |                       | =>50   | nein                                   |
| 13  | Douglasie             | Pseudotsuga<br>menziesii           | Nadelbaum | 10          | 1                                |                       | =>50   | nein                                   |
| 14  | Linde                 | Tilia spec.                        | Laubbaum  | 16          | 0,8                              |                       | =>50   | ja                                     |
| 15  | Sand-Birke            | Betula pen-<br>dula                | Laubbaum  | 8           | 0,4                              |                       | <50  | nein                                   |
| 16  | Sumpf-Eiche           | Quercus<br>palustris<br>spec.      | Laubbaum  | 18          | 0,8                              |                       | =>50   | ja                                     |
| 17  | Weiß-Fichte           | Picea glauca                       | Nadelbaum | 12          | 1                                |                       | =>50   | nein                                   |
| 18  | Riesenmam-<br>mutbaum | Sequoia-<br>dendron gi-<br>ganteum | Nadelbaum | 12          | 1,4                              |                       | =>50   | nein                                   |
| 19  | Sumpf-Eiche           | Quercus<br>palustris<br>spec.      | Laubbaum  | 12          | 0,5                              |                       | =>50   | ja                                     |
| 20  | Sumpf-Eiche           | Quercus<br>palustris<br>spec.      | Laubbaum  | 12          | 0,5                              |                       | =>50   | ja                                     |
| 21  | Roskastanie           | Aesculus<br>hippocas-<br>tanum     | Laubbaum  | 10          | 0,4                              |                       | <50  | nein                                   |

| Nr. | Art<br>(dt. Name)  | Art<br>(lat. Name)            | Baumtyp   | Höhe<br>[m] | Stamm<br>durch-<br>messer<br>[m] | An-<br>merkung | Stamm<br>durch-<br>messer<br>im Hin-<br>blick<br>auf Fle-<br>der-<br>mäuse | Fle-<br>der-<br>maus-<br>rele-<br>vant |
|-----|--------------------|-------------------------------|-----------|-------------|----------------------------------|----------------|--|--|
| 22  | Gewöhnliche Kiefer | Pinus syl-vestris             | Nadelbaum | 10          | 0,5                              |                | =>50   | nein                                   |
| 23  | Blutbuche          | Fagus syl-vatica f. pur-purea | Laubbaum  | 12          | 0,6                              |                | =>50   | ja                                     |
| 24  | Sumpf-Eiche        | Quercus palustris spec.       | Laubbaum  | 12          | 0,5                              |                | =>50   | ja                                     |
| 25  | Roskastanie        | Aesculus hippocas-tanum       | Laubbaum  | 12          | 0,5                              |                | =>50   | ja                                     |
| 26  | Kirsche            | Prunus spec.                  | Laubbaum  | 12          | 0,4                              |                | <50  | nein                                   |
| 28  | Sand-Birke         | Betula pen-dula               | Laubbaum  | 8           | 0,4                              | zweistäm-mig   | <50  | nein                                   |
| 29  | Sumpf-Eiche        | Quercus palustris spec.       | Laubbaum  | 10          | 0,4                              |                | <50  | nein                                   |
| 30  | Sand-Birke         | Betula pen-dula               | Laubbaum  | 12          | 0,4                              |                | <50  | nein                                   |
| 31  | Tanne              | Abies spec.                   | Nadelbaum | 4           | 0,3                              |                | <50  | nein                                   |
| 32  | Europäische Lärche | Larix deci-dua                | Nadelbaum | 10          | 0,4                              |                | <50  | nein                                   |
| 34  | Sand-Birke         | Betula pen-dula               | Laubbaum  | 10          | 0,3                              | zweistäm-mig   | <50  | nein                                   |
| 35  | Gewöhnliche Kiefer | Pinus syl-vestris             | Nadelbaum | 10          | 0,4                              |                | <50  | nein                                   |
| 36  | Sumpf-Eiche        | Quercus palustris spec.       | Laubbaum  | 12          | 0,6                              |                | =>50   | ja                                     |
| 37  | Gewöhnliche Kiefer | Pinus syl-vestris             | Nadelbaum | 10          | 0,6                              |                | =>50   | nein                                   |
| 38  | Sumpf-Eiche        | Quercus palustris spec.       | Laubbaum  | 10          | 0,3                              |                | <50  | nein                                   |
| 39  | Gewöhnliche Kiefer | Pinus syl-vestris             | Nadelbaum | 10          | 0,5                              |                | =>50   | nein                                   |
| 40  | Gewöhnliche Kiefer | Pinus syl-vestris             | Nadelbaum | 10          | 0,5                              |                | =>50   | nein                                   |
| 41  | Gemeine Fichte     | Picea abies                   | Nadelbaum | 12          | 0,6                              |                | =>50   | nein                                   |
| 42  | Pappel             | Populus spec.                 | Laubbaum  | 4           | 0,6                              |                | =>50   | ja                                     |
| 43  | Eberesche          | Sorbus aucuparia              | Laubbaum  | 12          | 0,6                              |                | =>50   | ja                                     |
| 43  | Eberesche          | Sorbus aucuparia              | Laubbaum  | 12          | 0,6                              |                | =>50   | ja                                     |
| 43  | Eberesche          | Sorbus aucuparia              | Laubbaum  | 12          | 0,6                              |                | =>50   | ja                                     |

| Nr. | Art<br>(dt. Name)  | Art<br>(lat. Name)            | Baumtyp   | Höhe<br>[m] | Stamm<br>durch-<br>messer<br>[m] | An-<br>merkung | Stamm<br>durch-<br>messer<br>im Hin-<br>blick<br>auf Fle-<br>der-<br>mäuse | Fle-<br>der-<br>maus-<br>rele-<br>vant |
|-----|--------------------|-------------------------------|-----------|-------------|----------------------------------|----------------|--|--|
| 44  | Gewöhnliche Kiefer | Pinus syl-<br>vestris         | Nadelbaum | 10          | 0,5                              |                | =>50   | nein                                   |
| 45  | Sand-Birke         | Betula pen-<br>dula           | Laubbaum  | 10          | 0,7                              |                | =>50   | ja                                     |
| 46  | Sumpf-Eiche        | Quercus<br>palustris<br>spec. | Laubbaum  | 8           | 0,4                              |                | <50  | nein                                   |
| 47  | Sumpf-Eiche        | Quercus<br>palustris<br>spec. | Laubbaum  | 10          | 0,3                              |                | <50  | nein                                   |
| 48  | Gemeine Fichte     | Picea abies                   | Nadelbaum | 16          | 0,6                              |                | =>50   | nein                                   |
| 49  | Gemeine Fichte     | Picea abies                   | Nadelbaum | 4           | 0,3                              |                | <50  | nein                                   |
| 50  | Sand-Birke         | Betula pen-<br>dula           | Laubbaum  | 8           | 0,3                              |                | <50  | nein                                   |
| 51  | Birke              | Betula pen-<br>dula           | Laubbaum  | 12          | 0,6                              |                | =>50   | ja                                     |
| 52  | Trauer-Weide       | Salix alba<br>'Tristis        | Laubbaum  | 18          | 1                                |                | =>50   | ja                                     |
| 53  | Gewöhnliche Kiefer | Pinus syl-<br>vestris         | Nadelbaum | 10          | 0,4                              |                | <50  | nein                                   |
| 54  | Ulme               | Ulmus spec.                   | Laubbaum  | 18          | 0,7                              |                | =>50   | ja                                     |
| 55  | Gemeine Fichte     | Picea abies                   | Nadelbaum | 4           | 0,3                              |                | <50  | nein                                   |
| 56  | Gemeine Fichte     | Picea abies                   | Nadelbaum | 4           | 0,3                              |                | <50  | nein                                   |

**Dipl. - Biol. Björn Leupolt**

Bestandserfassungen, Gutachten und Monitoring

Dorfstr. 96

24598 Heidmühlen

Tel.: 015120635595

e-mail: b.leupolt@fledermaus-gutachten.de

**Kurzeinschätzung des notwendigen Untersuchungsumfanges  
bezüglich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 in  
Ratzeburg**

im Auftrag von

**Trüper, Gondesen und Partner mbB, Lübeck**

29.10.2019

**Inhaltsverzeichnis**

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| <b>1. Einleitung und Methode.....</b> | <b>2</b> |
| <b>2. Einschätzung.....</b>           | <b>2</b> |

## 1. Einleitung und Methode

Zwischen Zittschower Weg und Posener Straße befindet sich die Fläche des Bebauungsplanes 23 in Ratzeburg (siehe Abb. 1). Dieser B-Plan soll im Rahmen einer 2. Änderung überarbeitet werden. Durch eine erste Begehung sollte der notwendige Untersuchungsumfang in Bezug auf den Artenschutz ermittelt werden. Am 18.09.2019 erfolgte diesbezüglich durch mich eine Tagesbegehung des Gebietes.



Abbildung 1

## 2. Einschätzung

Die Fläche des Bebauungsplanes 23 (nachfolgend Betrachtungsgebiet) besteht aus typischer Siedlungsbebauung mit Kleingärten. Gewässer mit artenschutzrechtlicher Relevanz wurden im Betrachtungsgebiet nicht ermittelt. Bei den Bäumen im Betrachtungsgebiet handelt es sich überwiegend um gepflegte Bäume mit wenig Totholz oder Baumhöhlen. Bedeutende Nahrungshabitate sind in oder über den „aufgeräumten“ Gärten nicht zu erwarten. Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen können in den Gebäuden und Bäumen bestehen.

Aus gutachterlicher Sicht wird eine komplette Bestandserfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten hier nicht benötigt (insbesondere da der „interessante“ Teil (südöstlich der Ortelsburger Straße) nun weggefallen ist). Im Falle von Gebäudeabbrissen oder Baumfällungen müssten aber vorher noch artenschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen.

Dipl.-Biol. Björn Leupolt

**Dipl. - Biol. Björn Leupolt**

Bestandserfassungen, Gutachten und Monitoring

Dorfstr. 96

24598 Heidmühlen

**Tel.: 015120635595**

**e-mail: b.leupolt@fledermaus-gutachten.de**

**Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der Fällung von bis zu sieben Bäumen im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes 23 der Stadt Ratzeburg**

**im Auftrag von Trüper Gondesen Partner mbB, Lübeck**

07.02.2020

**Inhaltsverzeichnis**

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Einleitung und Methode.....</b>                          | <b>2</b> |
| <b>2. Ergebnisse.....</b>                                      | <b>2</b> |
| <b>3. Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>              | <b>3</b> |
| 3.1 Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG..... | 5        |
| <b>4. Anhang .....</b>   | <b>7</b> |

## 1. Einleitung und Methode

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plan 23 der Stadt Ratzeburg werden voraussichtlich bis zu sieben Bäume gefällt. Diesbezüglich müssen die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG eingehalten werden. Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde diesbezüglich eine Kontrolle der Bäume von mir vor Fällung durchgeführt. Als artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen kommen hier Vögel (besonderer Status der „europäischen Vogelarten“, d.h. aller Arten, als besonders geschützt), Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie, also streng geschützt), Eremit (*Osmoderma eremita*) und Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) sowie das Eichhörnchen (aufgeführt im BArtSchV, besonders geschützt) in Betracht. Die Bäume wurden am 17.12.2019 auf die Bestände von oben genannten Arten hin untersucht. Die Bäume wurde dabei auf einen aktuellen Besatz sowie Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung begutachtet.

Zu überprüfen war, ob durch die geplanten Fällung das Tötungs- oder Störungsverbot nach § 44 BNatSchG für diese Arten eintreten könnte sowie ob Brut-, Wohn und Zufluchtstätten von diesen Arten durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt werden.

## 2. Ergebnisse

Die Bäume befinden sich in Ratzeburg zwischen Zittschower Weg, Memeler Str, Posener Str. sowie Ortelsburger Str. (siehe Abbildung 1 im Anhang). Folgende Tabelle 1 stellt die Ergebnisse der Untersuchung dar.

### Tabelle 1: Ergebnisse der Baumkontrolle

VN = Vogelnest (Freibrüter); pTQ = potenzielles Fledermaustagesquartier; pWoQ = potenzielles Fledermauswochenstubenquartier; pWiQ = potenzielles Fledermauswinterquartier

| Baumnr. | Befund  | Bemerkung                                    |
|---------|---|--|
| 3       | pTQ in kl. Höhlen, zwei alte VN.  | Kein aktueller Besatz.                       |
| 7       | Asthöhle in ca. 9m Höhe mit pTQ, ein altes VN.  | Kein aktueller Besatz, (nicht erkletterbar)  |
| 42      | pTQ hinter abgeplatzter Rinde und Totholz, altes VN..   | Kein aktueller Besatz.                       |
| 43      | Keine potenziellen Flmq, keine VN.  | Kein aktueller Besatz.                       |
| 45      | Abgestorbene Birke mit Spechtfraßhöhlen, pTQ hinter abgeplatzter Rinde.                               | Kein aktueller Besatz, (nicht erkletterbar). |
| 51      | Birke mit Efeubewuchs. pTQ in kl. Stammhöhlen.  | Kein aktueller Besatz.                       |
| 52      | pWiQ und pWoQ in Spalt in Ast in ca. 8-9m Höhe, pWiQ und pWoQ in Stammhöhlen in ca. 2, 6 und 8m Höhe. | Besatz möglich.                              |

In Baum Nr. 52, einer alten Silberweide, bestehen mehrere Höhlungen und ein Spalt, die das Potenzial für Fledermauswinterquartiere sowie größere Sommerquartiere (z.B. Wochenstubenquartiere, in der die Aufzucht der Jungtiere stattfindet) besitzen. Die übrigen untersuchten Bäume besitzen in kleinen Ast- und Stammhöhlen sowie hinter abgeplatzter Rinde höchstens Potenzial für Fledermaustagesquartiere (Übertagungsquartiere außerhalb der Winterquartierzeit für einzelne

Fledermausindividuen). Fledermauswinterquartierpotenzial besitzen diese Bäume nicht. In vier Bäumen bestehen alte Vogelnester von Freibrütern. Die Höhlen der Silberweide (Baum Nr. 52) besitzen das Potenzial für Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrüter. Es konnten keine Eichhörnchenkobel oder Hinweise für den Eremiten oder Großen Eichenbock in den untersuchten Bäumen festgestellt werden. Ein aktueller Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten ist somit zur Fledermauswinterquartierzeit nur in Baum Nr. 52 möglich.

### **3. Artenschutzrechtliche Betrachtung**

In diesem Kapitel werden die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote geprüft wird.

Im Abschnitt 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2010 sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39) werden im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten genannt.

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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte oder der Standorte wild lebender Pflanzen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, führt dies zu einer Teilfreistellung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. In so einem Fall würde entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich.

Von Bedeutung ist, dass die Funktion der Lebensstätte für die Populationen der betroffenen Arten kontinuierlich erhalten bleibt. Kann dies bestätigt werden oder durch Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Geht die Funktion der Lebensstätte dauerhaft verloren oder wird sie zeitlich begrenzt derart unterbrochen, dass dies für die Populationen der relevanten Arten nicht tolerabel ist, ist von einem

Verbotstatbestand auszugehen. Kann die Lebensstätte als solche ihre Funktion bei einer Beschädigung weiter erfüllen, weil nur ein kleiner, unerheblicher Teil einer großräumigen Lebensstätte verloren geht ohne dass dieses eine erkennbare Auswirkung auf die ökologische Funktion bzw. auf die Population haben wird, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

### **Zu berücksichtigende Tötungen oder Verletzungen**

Bei aktuellem Nichtbesatz und fehlendem Fledermauswinterquartierpotenzial der untersuchten Bäume Nr. 3, 7, 42, 43, 45 sowie 51 durch artenschutzrechtlich relevante Arten sind Tötungen oder Verletzungen bei Fällung der Bäume zur Fledermauswinterquartierzeit (somit vom 01.12. bis 28.02.) diesbezüglich auszuschließen. Bezüglich Baum Nr. 52 muss eine Kontrolle der Höhlen auf einen aktuellen Besatz vor Fällung mittels Hubsteiger erfolgen. Nur wenn ein aktueller Fledermausbesatz ausgeschlossen werden kann, sind Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Arten bei Fällung bis zum 29.02.2020 ausgeschlossen.

### **Zu berücksichtigende Lebensstätten**

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. 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. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt.

Die ermittelten potenziellen Fledermaustagesquartiere in den Bäumen Nr. 3, 7, 42, 43, 45 sowie 51 gelten nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Ausgleichsmaßnahmen sind diesbezüglich aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren in Baum Nr. 52 sollte während der Besatzkontrolle vor Fällung eingeschätzt werden, um den notwendigen Ausgleich in Form der Anbringung von Fledermausersatzquartieren besser bestimmen zu können.

Fortpflanzungsstätten sind die Nester der Vögel inklusive eventueller dauerhafter Bauten, z.B. Spechthöhlen. Außerdem ist die Gesamtheit der geeigneten Strukturen des Brutreviers, in dem ein Brutpaar regelmäßig seinen Brutplatz sucht, als relevante Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) anzusehen. Soweit diese Strukturen ihre Funktionen für das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme weiter erfüllen, liegt keine nach § 44 relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, indem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, beseitigt wird. Das ist z.B. dann der Fall, wenn die Fläche eines beseitigten Gehölzes ungefähr der halben Größe eines Vogelreviers entspricht.

Zu betrachten ist also, ob Brutreviere von europäischen Vogelarten beseitigt werden. Der anzunehmende Verlust der Freibrüter-Fortpflanzungsstätten durch die Fällung der Bäume Nr. 3, 7, 42, 43, 45 sowie 51 muss aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeglichen werden, da im Umfeld

ausreichend Brutmöglichkeiten für Freibrüter bestehen. Ein Verlust von Brutrevieren von Freibrütern ist somit nicht anzunehmen. Gleiches gilt für das Eichhörnchen. Der mögliche Verlust von Höhlenbrüter-Fortpflanzungsstätten in Baum Nr. 52 sollte während der Besatzkontrolle vor Fällung eingeschätzt werden, um den notwendigen Ausgleich in Form der Anbringung von Vogelerersatzquartieren besser bestimmen zu können.

### **3.1 Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG**

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig 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. Dieses Verbot tritt bezüglich der Bäume Nr. 3, 7, 42, 43, 45 sowie 51 bei Fällung bis zum 29.02.2020 nicht ein. Vor Fällung des Baumes Nr. 52 muss eine Besatzkontrolle der potenziellen Fledermausquartiere erfolgen.

2. 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 nicht verletzt.

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

c. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen in Form von Winterquartieren oder größeren Sommerquartieren oder Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln gehen durch die Fällung der Bäume 3, 7, 42, 43, 45 sowie 51 nicht verloren. Gleiches gilt für das Eichhörnchen. Das Ausmaß der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Fällung des Baumes Nr. 52 sollte während der Besatzkontrolle vor Fällung genauer bestimmt werden.

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

d. hier nicht betrachtet.

### **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Fällung der Bäume innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.).
- Besatzkontrolle des Baumes Nr. 52 vor Fällung mittels Hubsteiger.
- Bestimmung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Ersatzquartieren) während der Besatzkontrolle.

Somit stehen dem geplanten Vorhaben (Fällung von Bäumen) hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn die Fällung innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) erfolgen und wenn vor Fällung des Baumes Nr. 52 eine Besatzkontrolle ohne positivem Befund erfolgt. Das Ausmaß notwendiger Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Ersatzquartieren) wird parallel zur Besatzkontrolle durchgeführt. Die biologische Begleitung vor Fällung des Baumes Nr. 52 ist bereits geplant. Somit wäre aus gutachterlicher Sicht derzeit auch keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.

Dipl. Biol. Björn Leupolt

## 4. Anhang

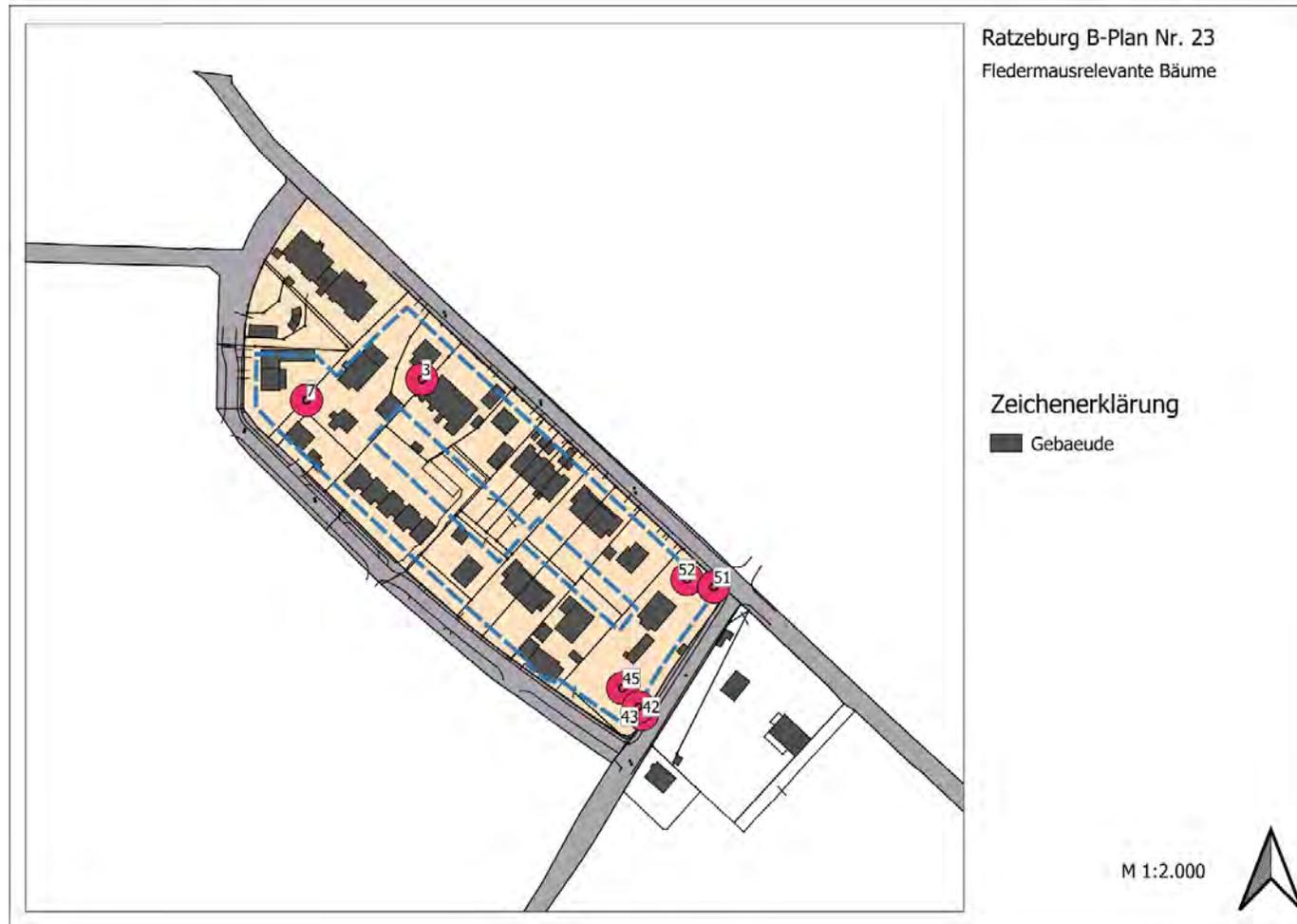


Abbildung 1: Lage der untersuchten Bäume mit Nummerierung