

Anlage 1 zur Begründung

Stadt Ratzeburg
B-Plan 78 und 72. Änderung des F-Planes
Umweltbericht
mit Grünordnungsplan

01.04.2026

Auftraggeber
im Namen der
Stadt Ratzeburg
Planwerkstatt Nord

Verfasser
TGP
tgp-la.de

Auftraggeber

im Nmen der Stadt Ratzeburg
Planwerkstatt Nord
Büro für Stadtplanung und
Planungsrecht Am Moorweg 13
21514 Güster

Verfasser

Trüper Gondesen und Partner mbB TGP
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451.79882-0
Fax 0451.79882-22
info@tgp-la.de
tgp-la.de

Bearbeitung

Maria Julius
Antonia Stürmer

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung.....	1
1.2	Rechtliche und planerische Vorgaben.....	3
1.3	Datengrundlage.....	5
1.4	Gestaltungskonzept / Alternativenbetrachtung.....	5
2	Ableitung der möglichen Wirkfaktoren und Wirkungen des neuen Bebauungsplanes	7
2.1	Baubedingte Wirkungen.....	7
2.2	Anlagebedingte Wirkungen.....	7
2.3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	8
3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
3.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	10
3.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	10
3.2.1	Vegetation	11
3.2.2	Faunistische Bedeutung	13
3.2.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	16
3.3	Schutzgut Boden.....	17
3.4	Schutzgut Wasser.....	19
3.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	20
3.6	Schutzgut Landschaft	21
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.8	Wechselwirkungen zwischen Umweltbelangen.....	22
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	24
6	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	26
6.1	Haselmaus	26
6.2	Fledermäuse	27
6.3	Brutvögel	28
6.4	Zauneidechse.....	28
7	Grünordnerisches Leitbild	30
7.1	Ziele im Hinblick auf Natur und Landschaft / Landschaftsbild	30
7.2	Artenschutzrechtliche Hinweise.....	30
8	Geplante Maßnahmen / Empfehlungen für textliche Festsetzungen des Bebauungsplans	32
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	32
8.2	Ausgleichsmaßnahmen	32

8.3	Vorschläge für Festsetzungen	33
9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring).....	37
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
11	Quellen- und Literaturverzeichnis	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 78 und der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Planwerkstatt Nord)	2
Abbildung 2	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Hauptkarte 2 Blatt 2 (2020).....	3
Abbildung 3	Naturpark „Lauenburgische Seen“ (Quelle: Umweltportal)	4
Abbildung 4	Erschließungs- und Nutzungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 78 (Quelle: Planwerkstatt Nord).....	6
Abbildung 5	Bewertung der Vegetation nach bioplan, aktualisiert durch TGP	12
Abbildung 6	Lineare Strukturen des Gebietes: Baumreihen, Baumhecken; sichtbar auch die große versiegelte Bestandsfläche.....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht über die wesentlichen potenziellen baubedingten Wirkfaktoren und Wirkungen	7
Tabelle 2	Übersicht über die wesentlichen potenziellen anlagebedingten Wirkfaktoren und Wirkungen	8
Tabelle 3	Übersicht über die wesentlichen potenziellen betriebsbedingten Wirkfaktoren und Wirkungen	9
Tabelle 4	Potenziell im Betrachtungsraum auftretende Fledermausarten	14
Tabelle 5	Mögliche Versiegelung	19
Tabelle 6	Kompensationsermittlung für die versiegelten Bodenflächen	24

1 Einleitung

Die Stadt Ratzeburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Güterbahnhof“. Sie möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Wohnmobilparkplatz und öffentliche Verkehrsfläche schaffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß Verfahren und der inhaltlichen Anforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichender Weise zu berücksichtigen, wurden TGP Landschaftsarchitekten von der Planwerkstatt Nord mit der Erarbeitung eines Umweltberichts und eines grünordnerischen Fachbeitrags beauftragt.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Fläche für Bahnanlagen“ dar. Dies entsprach auch der bisherigen Nutzung durch die Bahn AG. Die Flächen wurden 2007 entwidmet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der 72. Änderung für den Geltungsbereich in Bearbeitung. In diesem neuen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist flächengleich mit dem B-Plan-Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche südöstlich des Bahnhofsgebäudes von Ratzeburg. Nördlich davon liegt der Bahnhofsvorplatz mit vorhandenen Parkplätzen, im Osten grenzt das Grundstück des Verbrauchermarktes und eine bis zu dreigeschossige Wohnbebauung an. Im Süden endet das Plangebiet an einem Garagenhof und an vorhandenen Gleisen, die für Draisinenfahrten genutzt werden. Der Geltungsbereich ist ca. 9.800 m² groß.

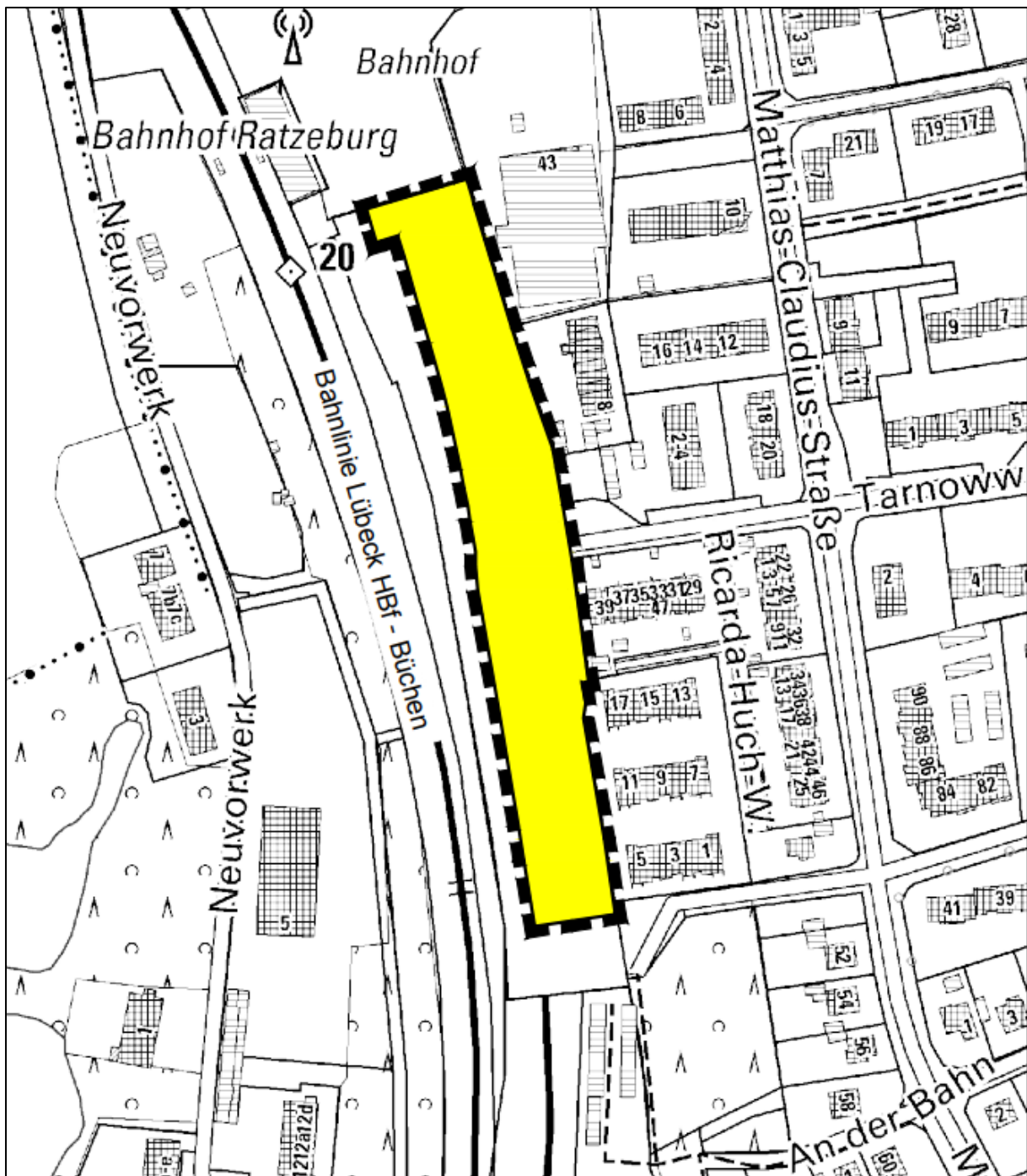


Abbildung 1 Geltungsbereich des B-Planes Nr. 78 und der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Planwerkstatt Nord)

Zukünftig soll eine Umnutzung zum Wohnmobilparkplatz und zur öffentlichen Verkehrsfläche stattfinden. Dafür sind im Süden Stellplätze für Wohnmobile sowie im Norden eine Entsorgungsstation vorgesehen. Im Norden des Geltungsbereiches ist die Nutzung als Park+Ride Fläche sowie als Parkplätze für Busse geplant. Planungsrechtlich sollen die Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Das Gebiet ist durch die Bahnhofsallee über den Bahnhofsvorplatz erschlossen.

Weiterhin soll planungsrechtlich die Möglichkeit zur Anbindung des Ricarda-Huchs-Weg durch eine Gehwegeverbindung in Richtung des Wohngebietes geschaffen werden.

Der Gehölzstreifen zwischen dem Geltungsbereich und der vorhandenen Wohnbebauung soll als Abschirmgrün erhalten werden.

1.2 Rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet weist eine Fläche für Bahnanlagen aus. Entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnmobilparkplatz muss deshalb der Flächennutzungsplan geändert werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der 72. Änderung für den Geltungsbereich in Bearbeitung. In dieser ist die Fläche als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg (festgestellt Okt. 1997) sieht für den Bereich südöstlich des Bahnhofs ebenfalls Bahnanlagen vor. Eine Entwidmung stand zur Zeit der Aufstellung noch nicht zur Diskussion. Allerdings ist als Ziel dort auch eine bahnparallele Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof und den Siedlungserweiterungen am „Barkenkamp“ formuliert.

Laut Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020 liegt das Plangebiet in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (Landschaftsschutzgebiet) erfüllt. Es ist außerdem als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

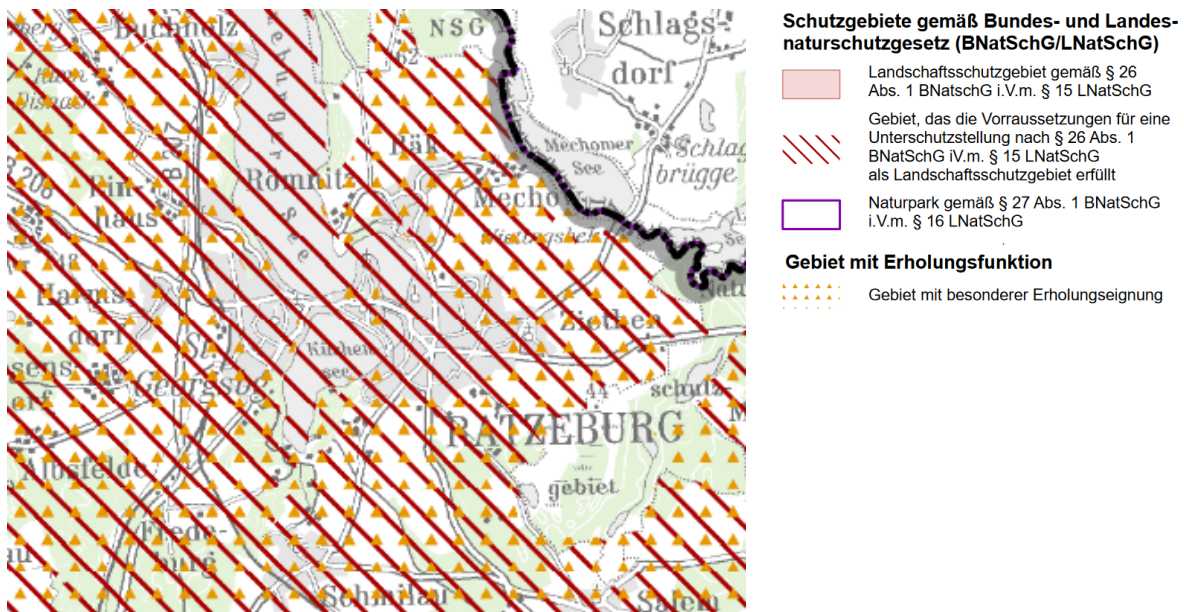


Abbildung 2 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Hauptkarte 2 Blatt 2 (2020)

Der Regionalplan (Entwurf 2023) kennzeichnet das Plangebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) liegt das Plangebiet im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Das Plangebiet liegt im ca. 45.000 ha großen Naturpark „Lauenburgische Seen“ innerhalb des Kerngebiets. Die Grenze zum Kerngebiet verläuft entlang der Gleisstrasse. Naturparke dienen nach § 19 LNatSchG dem Schutz der Natur und der naturverträglichen Erholung im o.g. Sinne des LRP. Träger des Naturparks ist der Kreis Herzogtum Lauenburg – Amt für Kreisforsten.

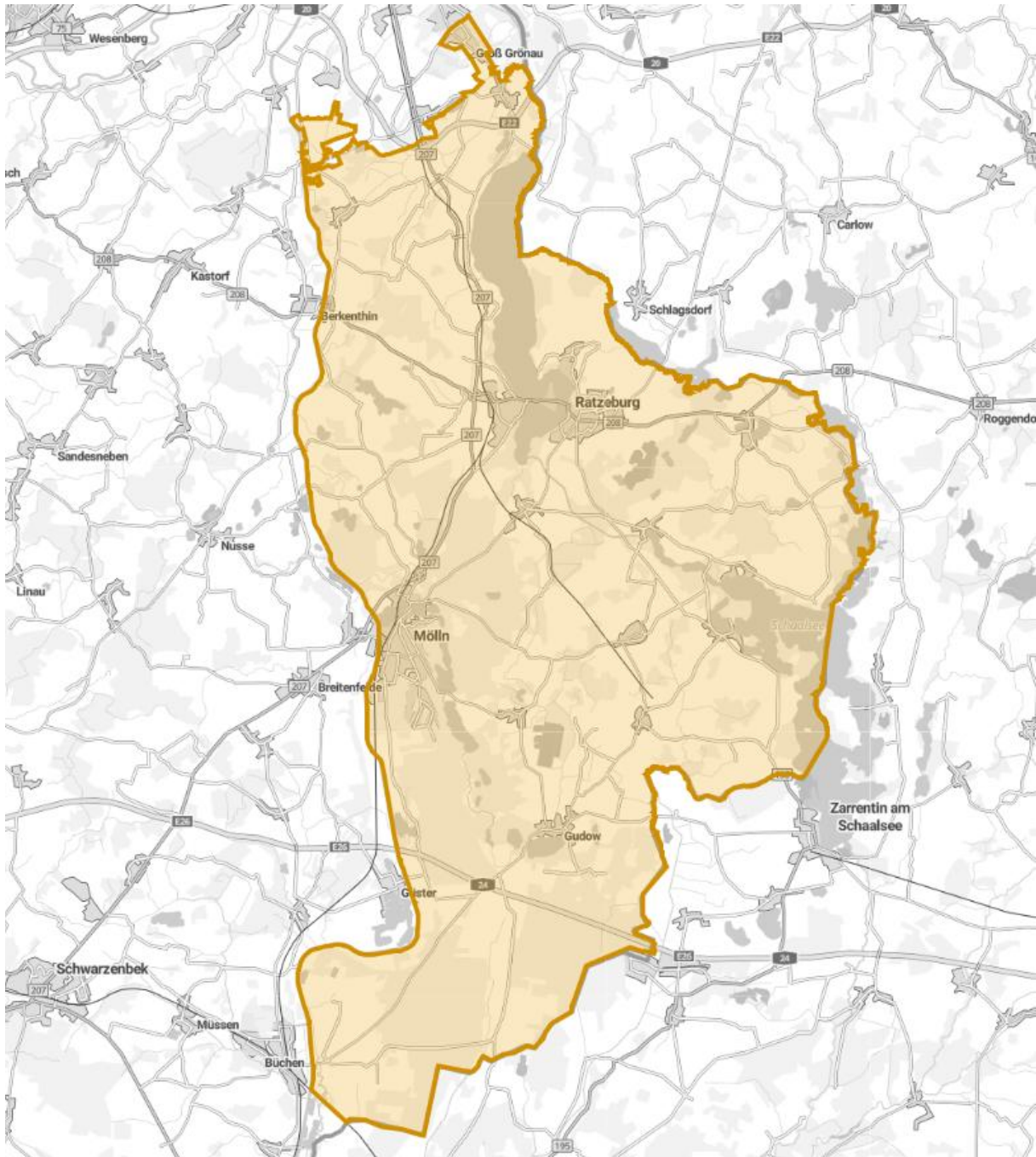


Abbildung 3 Naturpark „Lauenburgische Seen“ (Quelle: Umweltportal)

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale „Gut Neuvorwerk“ und „Bahnhofsempfangsgebäude“.

Der Verlust von landschaftsbild- und ortsbildprägenden Einzelbäumen / Baumgruppen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist daher grundsätzlich verboten. Ob Bäume dieser Kategorie im Geltungsbereich vorkommen und ein Eingriff durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglicht werden, wird im Umweltbericht geprüft. Anhaltspunkt für die Beurteilung ist die Größe des Baumes (Stammumfang von 2 Metern gemessen in 1 m Höhe). Aber auch kleinere Bäume können durch ihre Eigenart oder ihren Standort geschützt sein.

Andere Schutzkategorien treten nicht auf.

1.3 Datengrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zur Erfassung der Bestandssituation bereits im Juli 2008 die Lebensräume, Gehölze und sonstigen Grünelemente im Plangebiet erfasst (BIOPLAN 2008). Auf der Grundlage der kartierten Biotope wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Es wurden Fledermäuse und Brutvögel betrachtet.

Eine Überprüfung der Bestandssituation und Plausibilisierung der damaligen Kartierung erfolgte im November 2023 und im August 2024. Im Jahr 2024 erfolgte außerdem eine Erfassung von Brutvögeln und Reptilien auf der Fläche (s. BIOPLAN 2025).

Die Ergebnisse aus den Erfassungen in den Jahren 2008 und 2023/2024 sowie der Potenzialanalyse der Faunahabitate sind in einem Bericht zu den Biologischen Untersuchungen zusammengefasst (s. TGP 2026A).

Außerdem werden vorhandene Boden- und Lärmuntersuchungen ausgewertet und entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften gewichtet.

1.4 Gestaltungskonzept / Alternativenbetrachtung

Ausgangspunkt des Bauleitplanverfahrens ist die Entwidmung des Bahngeländes. Für das Gebiet wurden im Auftrag der Stadt Ratzeburg mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Dabei wurden immer folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen einer öffentlichen Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkplatzangebotes am Bahnhof, möglichst mit multifunktionaler Nutzung für Flohmärkte oder andere Veranstaltungen (ca. 120 bis 150 Parkplätze)
- Erhalt vorhandener Gehölze und des vorhandenen Grabens
- Ergänzung des Großbaumbestandes
- Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm

2023 wurde ein (erneuter) Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem Ziel einen Wohnmobilparkplatz zuzulassen. Für diesen ist ein dringlicher Bedarf vorhanden, da die vorhandenen 14 Plätze für Wohnmobile am Aqua Siwa im Zuge der Neubebauung entfallen.

Mögliche andere Standorte für Wohnmobilstellplätze wurden durch die Stadt untersucht und u.a. im Februar 2023 in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing vorgestellt (STADT RATZEBURG 2023).

Die Alternativenbetrachtung der Voruntersuchungen innerhalb des B-Plan Gebiets bezog sich, auch aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts, nur auf eine leicht unterschiedliche Anordnung der o.a. Nutzungen.

Alternative Flächennutzungen sind aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch die Bahnlinie Büchen-Lübeck und die benachbarte Wohnbebauung nicht denkbar. Eine Nutzung des Geländes für Wohnmobilstellflächen und als Parkplatz ist aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung und ehemalige Gleisanlagen sowie die Lage im Stadtgebiet, insbesondere aufgrund der Bahnhofsnähe, sinnvoll.

Im Rahmen der Beteiligung wurde der Geltungsbereich aufgrund von naturschutzrechtlichen Konflikten verkleinert und die Planung erneut überarbeitet, um einen Eingriff in faunistisch wertvolle Bereiche zu vermeiden oder zu vermindern.

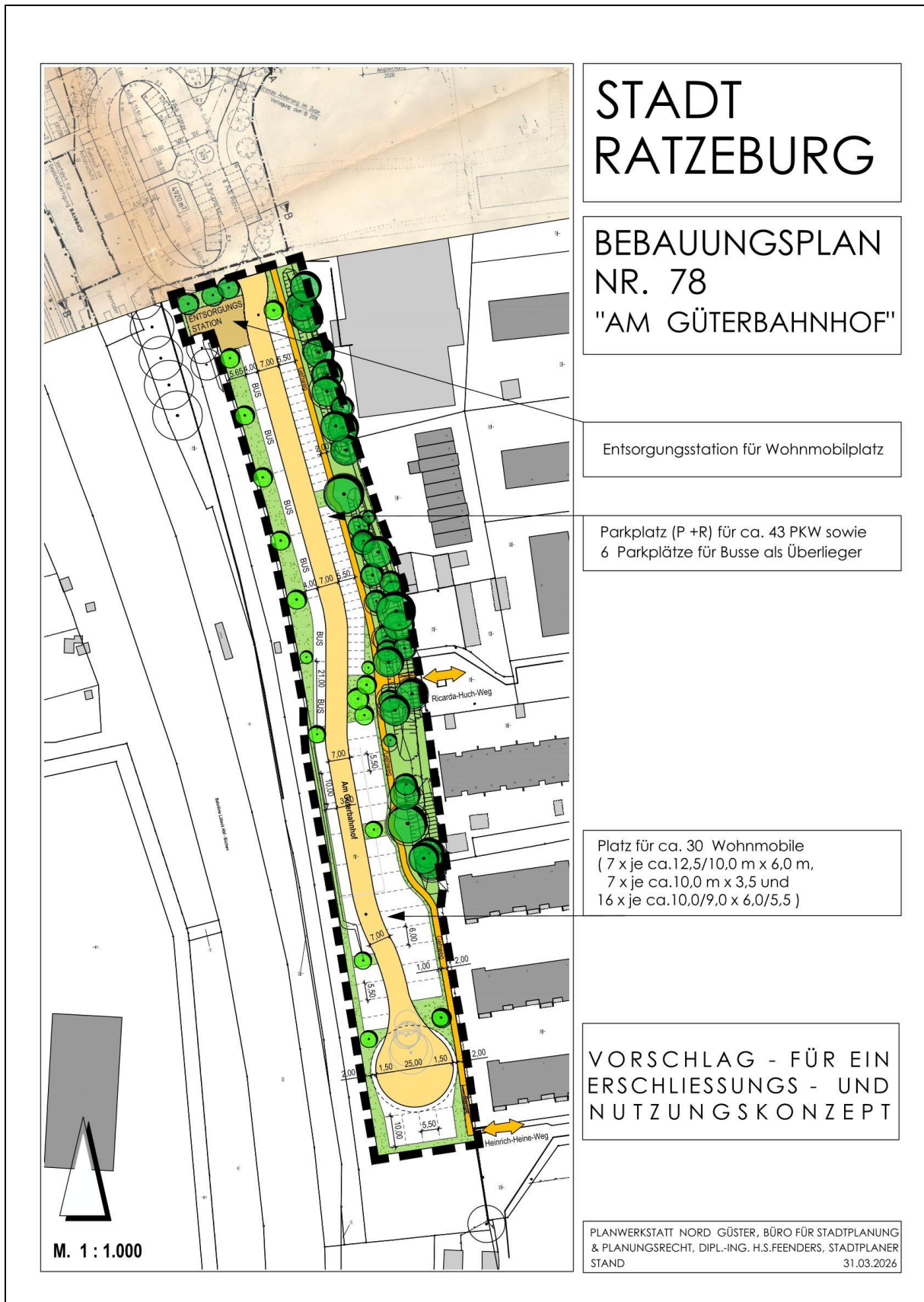


Abbildung 4 Erschließungs- und Nutzungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 78
(Quelle: Planwerkstatt Nord)

2 Ableitung der möglichen Wirkfaktoren und Wirkungen des neuen Bebauungsplanes

2.1 Baubedingte Wirkungen

Als baubedingt werden die temporär während der Bauzeit durch Bautätigkeiten entstehenden Wirkungen bezeichnet. Flächenverluste werden bei den anlagebedingten Wirkungen betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit über die geplanten dauerhaften Nutzungen nicht hinausgeht. Die übrigen Wirkungen treten nur temporär auf und können vernachlässigt werden.

Tabelle 1 Übersicht über die wesentlichen potenziellen baubedingten Wirkfaktoren und Wirkungen

Wirkfaktor / Wirkung		Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Überfahren von Kronenbereichen der Großbäume, Materiallagerung	Verdichtung	Schädigung von Bäumen	Pflanzen (Tiere)
Baufeldfreimachung	Verlust von Ruderalflächen und Gehölzen	Beeinträchtigung von Lebensräumen	Pflanzen, Tiere
Schallemissionen durch Baustellenverkehr und Baumaßnahmen	Verlärmung	Leistungsbeeinträchtigung; Belästigungen; Behinderung der akustischen Kommunikation (Arbeiten, Lernen, Wohnen, Erholen) Störung Landschaftserleben Beunruhigung Fauna	Menschen Menschen/Landschaft Tiere
Lichtemissionen durch Baustellenverkehr und Baumaßnahmen	Licht	Störung Fauna	Tiere
Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material-, Bodentransporte und Baumaßnahmen	Abgas- und Staubentwicklung Gefahr: Versickerung von Betriebsstoffen	Störung Landschaftserleben Veränderung natürlicher Stoffkreisläufe Verunreinigung von Boden und Wasser	Menschen/Landschaft Tiere und Pflanzen/ Klima und Luft Boden/Wasser
Erschütterung durch Baustellenverkehr sowie Material- und Bodentransporte	Bodenvibration	Beunruhigung Fauna	Tiere

2.2 Anlagebedingte Wirkungen

Unter anlagebedingten Wirkungen werden die direkten Umwelteffekte verstanden, die durch das Vorhaben verursacht werden.

Die Intensität der anlagebedingten Effekte ist u.a. abhängig

- vom Flächenverbrauch,
- von dem Versiegelungsgrad,

- von Art und Größe der vorgesehenen Bauwerke.

Wesentlichste anlagebedingte Wirkung ist der direkte Flächenverlust. In Tabelle 2 werden die möglichen Wirkfaktoren und Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgeführt.

Tabelle 2 Übersicht über die wesentlichen potenziellen anlagebedingten Wirkfaktoren und Wirkungen

Wirkfaktor / Wirkung		Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Erschließungsflächen	Flächenbeanspruchung	Verlust von Erholungsfläche / Grünfläche, unverbautem Freiraum Biotopverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, kleinflächiger Verlust von Gehölzen Bodenverlust/-degeneration/ Versiegelung Verringerung der Versickerungsrate/ Reduzierung von Grundwasserdeckschichten nicht zu befürchten Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse/Beschattung	Menschen Tiere und Pflanzen Boden Wasser Klima und Luft
	Veränderung Landschaftsstruktur	Einschränkung der Erholungswirksamkeit der Landschaft Verlust der Eigenart	Menschen Landschaft
Grundwasserbeeinflussung durch Versiegelung, Flächenentwässerung	Grundwasserabsenkung/-stau	Veränderung des Grundwasserstandes / der Grundwasserströme nicht zu befürchten Verringerung der Versickerungsrate	Wasser, Tiere und Pflanzen

2.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind Veränderungen der Umwelt, die durch Nutzung der angelegten Flächen erzeugt werden. Es handelt sich dabei in erster Linie um Auswirkungen aufgrund von

- Verkehr und Benutzung der Wege und Parkplatzanlage durch Besucher
- Emissionen der gewerblichen Nutzung und des Verkehrs
- menschliche Anwesenheit.

Einige Auswirkungen bleiben nicht auf den Bereich des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches beschränkt, sondern könnten auch außerhalb auftreten.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die möglichen Aktivitäten und Prozesse während des Betriebs und die hieraus resultierenden möglichen Belastungen der Schutzgüter.

Tabelle 3 Übersicht über die wesentlichen potenziellen betriebsbedingten Wirkfaktoren und Wirkungen

Wirkfaktor / Wirkung		Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Schallemissionen durch Kfz-Verkehr	Verlärmung	Beunruhigung von Tieren Leistungsbeeinträchtigung; Belästigungen; Behinderung der akustischen Kommunikation (Arbeiten, Lernen, Wohnen, Erholen)	Tiere Mensch
Kfz-Dichte	Barrierewirkung	Trennung von Lebensräumen	Tiere, Pflanzen
Schadstoffemissionen durch Straßenverkehr	Luftverschmutzung	Störung Landschaftserleben Veränderung natürlicher Stoffkreisläufe Verunreinigung von Boden und Wasser	Mensch Pflanzen und Tiere Boden und Wasser
Lichtemissionen durch Beleuchtung des Parkplatzes	Licht	Störung Fauna	Tiere
Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser	Veränderung der Wasserbeschaffenheit (Stoffeinträge) Erhöhung von Hochwasserspitzen Stoffliche Deposition	Stoffliche Belastung von Oberflächengewässern Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, Veränderung Wasserverhältnisse Veränderung von Standortverhältnissen	Tiere, Pflanzen, Wasser

3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bezüglich dieses Schutzgutes sind vor allen Dingen Lärm sowie mögliche Verschlechterungen hinsichtlich der Wohnnutzung sowie der Funktion des Umfeldes für die Erholung zu betrachten.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird zurzeit teilweise als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Die versiegelten ehemaligen Bahnflächen sind durch Feldsteine vor einem unkontrollierten Befahren durch Kfz geschützt worden. Gebäude sind nicht vorhanden.

Im Nordosten grenzt ein Verbrauchermarkt mit den zugehörigen Parkplatzflächen, östlich grenzen zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Letztere liegen 1-2 m über dem Gelände des Plangebietes. Entlang des vorhandenen Hangs hat sich ein Trampelpfad bis zum Ricarda-Huch- und Heinrich-Heine-Weg entwickelt, der jedoch inzwischen durch einen Zaun zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung versperrt wird.

Westlich schließt sich entlang der Grenze des Geltungsbereichs das Bahngelände bzw. die Bahnstrecke Büchen-Lübeck an. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde 2024 durchgeführt (LÄRMKONTOR 2024) und wird zurzeit auf den aktualisierten Entwurf des B-Plans angepasst.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Anlagebedingte Auswirkungen

Ausgewiesene Erholungsflächen der Öffentlichkeit gehen durch die im B-Plan dargestellten Flächenänderungen nicht verloren. Planungsrechtlich soll die Möglichkeit zur Anbindung des Wohngebietes durch eine Gehwegeverbindung geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Anlage und Nutzung des Park+Ride-Parkplatzes soll es gem. Gutachten aus 2024 zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen kommen. Die Lärmberechnungen zeigen jedoch, dass im angrenzenden Misch- und Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 an nahezu allen Immissionsorten eingehalten werden. Lediglich an der nächstgelegenen Wohnbebauung werden die Orientierungswerte tags und nachts mit maximal 1 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten eingehalten (LÄRMKONTOR 2024). **- Aktualisierung in Bearbeitung -**

Die Belastung des Plangebietes selbst durch den Bahnverkehr ist laut der Schalltechnischen Untersuchung als unproblematisch für die geplante Nutzung zu beurteilen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Die Gehölzreihe zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung hat eine abschirmende Wirkung und wird zur Erhaltung festgesetzt.

3.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Es wurde im Sommer 2008 flächendeckend eine Biototypen- und Baumkartierung durchgeführt. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit zum Erhalt festzusetzende Bäume vorhanden sind. Im November 2023 und August 2024 erfolgten erneute Begehungen und eine Plausibilisierung der vorliegenden Biotopkartierung. Im Jahr 2024 erfolgte außerdem eine

faunistische Erfassung der Artengruppen Brutvögel und Reptilien durch Dipl. Biologin Dr. Marion Schumann.

Die Bewertung der Lebensraumtypen erfolgt über eine fünfstufige Bewertungsskala verbal argumentativ. Als Kriterien werden Naturnähe, Artenreichtum, Strukturvielfalt, Vorkommen gefährdeter Arten oder Gemeinschaften und Sonderstrukturen (z.B. Altholz) herangezogen. Es bedeuten:

- 5 sehr hochwertig
- 4 hochwertig
- 3 mittlerer Wert
- 2 mäßiger Wert
- 1 geringwertig

Eine Übersicht der Biotope ist im Bestandsplan (TGP 2026B) dargestellt.

Betrachtet werden die Tiergruppen Fledermäuse, weitere Säugetiere (Haselmaus), Brutvögel, Reptilien sowie Ameisen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Jahr 2008 wurden keine faunistischen Daten erhoben. Notiert wurden lediglich Zufallsbeobachtungen. Um die Bedeutung des Raumes für die Tierwelt einschätzen zu können, wurde auf der Grundlage der kartierten Biotope sowie anhand von weiteren Begehungen der Fläche in den Jahren 2023, 2024 und 2025 eine Potenzialanalyse für Fledermäuse und Haselmaus durchgeführt. Im Jahr 2024 erfolgte zusätzlich eine Erfassung der Artengruppen Brutvögel und Reptilien.

3.2.1 Vegetation

Bestand

Das eigentliche Untersuchungsgebiet besteht zum Großteil aus einem asphaltierten Parkplatz, der im Osten von einem Ahorngehölz begrenzt wird. Das Gehölz erstreckt sich an einem Graben. Es handelt sich nicht um ein dichtes Gehölz, sondern vielmehr um einzelne Bäume mit Unterwuchs von u.a. Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) dominiert. Beigesellt sind Esche (*Fraxinus excelsior*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Das Gehölz ist durch ehemalige Zufahrten unterbrochen, zu den Wohngebäuden hin jedoch abgezäunt.

Im Süden und teilweise im Osten schließt sich eine verbuschende Ruderalflur an. Die gehölzärmeren Bereiche im Süden werden von Arten der ruderalen Säume sowie der Glatthaferwiesen eingenommen werden. Die vorherrschenden Salweiden verdichten sich teilweise zu Salweiden-Gebüsch (Lonicero-Salicetum capreae). Mittig auf der Ruderalfläche befindet sich eine Baumgruppe aus mehreren Weiden, sowie einer Esche. Am östlichen Rand der Fläche steht eine einzelne Kirsche.

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich ungenutzte Gleisanlagen auf dem die Gleise entfernt wurden. Der Standort ist durch sandig-grusiges, offenbar basenreiches Material geprägt. Durch den großflächigen Aufwuchs von Birke und Berg-Ahorn hat sich zum Teil ein dichtes Spontangehölz entwickelt. Zum Bahnhofsgebäude hin ist die Fläche stark ruderalisiert mit einer hohen Deckung von Brombeergebüsch. An einzelnen Stellen, an denen durch Störung noch kleinere offene Bereiche vorhanden sind, können vereinzelt auch Arten der Trockenrasen auftreten.

Weitere Gleisanlagen erstrecken sich westlich des Geltungsbereiches. Die Vegetation ist hier im Südwesten randlich ungestört mit Gehölzen wie Kiefer, Ahorn und Birke. Darauf folgt ein Abschnitt mit eher lückenhafter Vegetation bevor sich weiter im Norden ein dichtes Gehölz mit verschiedenen Arten wie Weißdorn, Berg-Ahorn, Tanne und Eibe anschließt. Zu beachten sind hier mehrere große Ahornbäume, eine Weide, sowie die großen Linden im Nordwesten, im Bereich des Grillplatzes.

Arten und genauere Beschreibungen sind in „Biologische Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Prüfung“ zum B-Plan 78 (TGP 2026A) zu finden.

Bewertung

Die Bewertung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

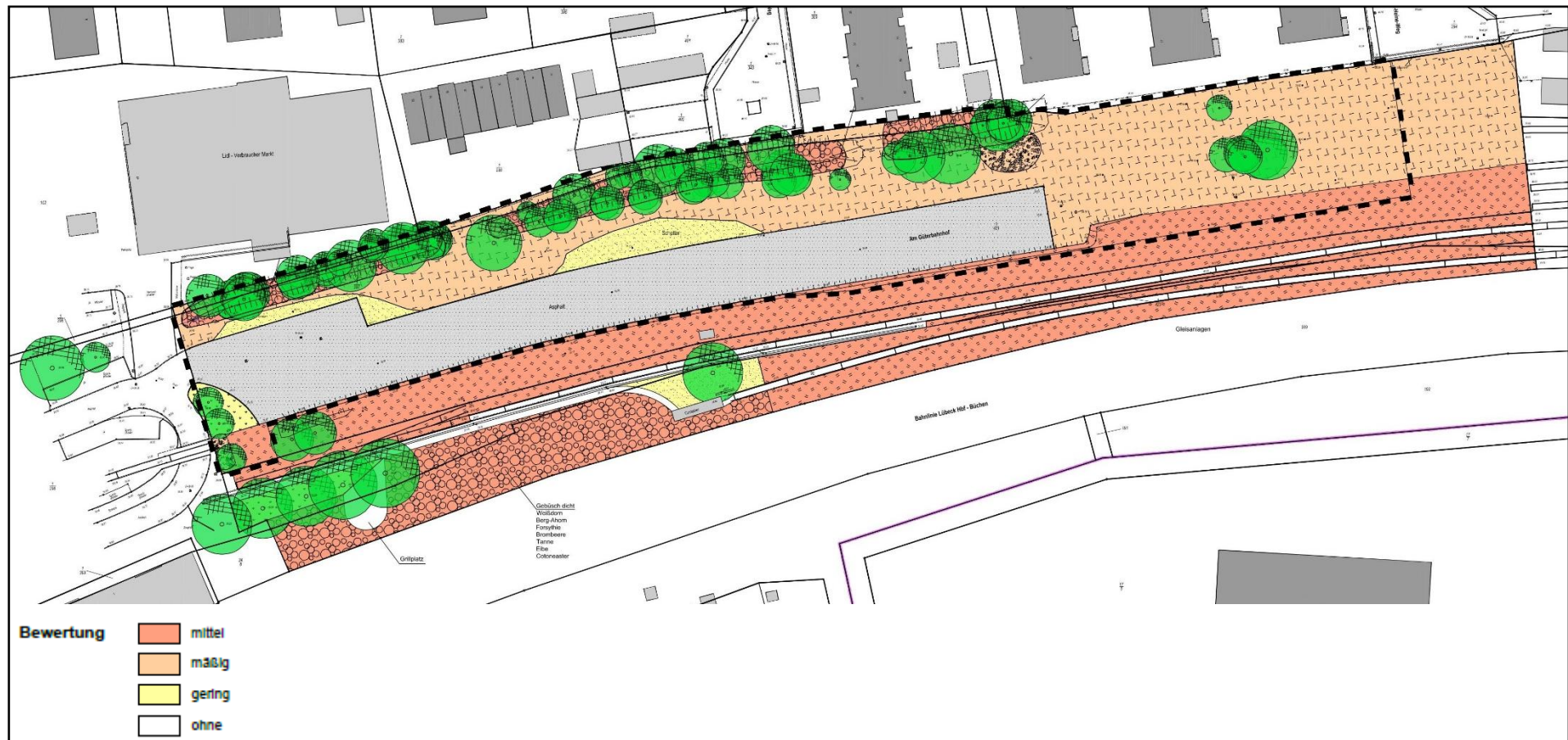


Abbildung 5 Bewertung der Vegetation nach bioplan, aktualisiert durch TGP

3.2.2 Faunistische Bedeutung

Haselmaus

Für die Haselmaus erfolgte eine Potenzialabschätzung anhand der im Geltungsbereich vorhandenen Habitatstrukturen.

Bestand Haselmaus

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Eine Datenabfrage (Stand: 07.11.2025) beim Artkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) ergab keine Nachweise der Art für den Betrachtungsraum. Im Rahmen von Untersuchungen der Deutschen Bahn in 2025 wurde jedoch auf der Westseite der Bahngleise auf Höhe des Geltungsbereichs eine Haselmaus nachgewiesen (FACHDIENST NATURSCHUTZ RATZEBURG 2026).

Im Betrachtungsraum besteht Habitatpotenzial für die Haselmaus vor allem in den dichten Gehölzbereichen mit ausgeprägter Strauchschicht. Dazu zählt das dichte Gehölz im Nordwesten, sowie die dicht mit Spontangehölzen bestandenen ehemaligen Gleisanlagen. Als Nahrungspflanze dient hier vor allem Brombeere.

Generell ist im Betrachtungsraum durch die hohe Deckung mit Brombeerbüschen zwar ausreichend Nahrung vorhanden, weitere häufig genutzte Nahrungspflanzen der Art wie Hasel, Schlehe oder Weißdorn kommen jedoch gar nicht oder nur randlich, im Gehölz im Nordwesten, vor. Die jungen Spontangehölze auf der Fläche werden von Berg-Ahorn und Birke dominiert, deren Pollen und Samen der Haselmaus auch als Nahrungsangebot dienen können. Die Spontangehölze bieten aufgrund der Störungsintensität ein gewisses Maß an Strukturvielfalt, ältere Gehölze mit Strukturen für z.B. Höhlen zur Überwinterung sind jedoch nur randlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Ein Vorkommen der Haselmaus in den Brombeerfluren und jungen Spontangehölzen im südlichen Teil des B-Plangebietes ist nicht sicher auszuschließen. Die Brombeerbüsche und Spontangehölze im Geltungsbereich werden jedoch in regelmäßigen Abständen entfernt. Durch die intensive Pflege weist dieser Bereich eine geringere Strukturvielfalt und weniger Wurzelstöcke als die angrenzenden, seltener gepflegten Gehölze auf. Es ist daher davon auszugehen, dass die Haselmaus diese Bereiche höchstens vorübergehend, z.B. zur Nahrungssuche nutzt. Als Fortpflanzungsbereiche sind die regelmäßig gepflegten Bereiche nicht geeignet.

Nach Rücksprache mit der UNB soll die Fläche im Jahr 2026 mit Nesttubes untersucht werden.

Bewertung Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet ist nicht sicher auszuschließen. Das Gehölz im Nordwesten und die südlich daran anschließenden Spontangehölze weisen nach den Kriterien des Haselmauspapiers (LLUR 2018) eine mittlere Habitataignung für die Haselmaus auf. Die Spontangehölze im Bereich des B-Plangebietes haben aufgrund der regelmäßigen Pflege und der dadurch eingeschränkten Nutzbarkeit nur eine geringe Eignung als Habitat für die Haselmaus.

Fledermäuse

Die Beurteilung des potenziellen Artenvorkommens basiert auf einer flächendeckenden Begehung zur Kartierung der für Fledermäuse relevanten Strukturen Ende Juli 2008, sowie einer Überprüfung des Bestandes im November 2023.

Bestand Fledermäuse

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch.

Im B-Plangebiet kommen folgende sechs Arten potenziell vor:

Tabelle 4 Potenziell im Betrachtungsraum auftretende Fledermausarten

RL SH: Rote Liste Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2014)

RL D: Rote Liste Deutschland (MEINIG et al. 2020)

Gefährdungskategorien: 2: stark gefährdet 3: gefährdet
D: Daten defizitär V: Art der Vorwarnliste

FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt:

II: Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhalt bes. Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen

IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Q: Sommer-, Zwischenquartiere

N: Nahrungsgebiete, Jagdreviere

P: Paarungsquartier

F: Flugstraße

Art	RL SH	RL D	FFH-Anhang	Potenzielle Funktionen
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	V	3	IV	Q, P, N
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	3	3	IV	F, N
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	IV	Q, P, F, N
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V	-	IV	Q, P, F, N
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	-	IV	Q, P, F, N
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	IV	Q, N

Der Betrachtungsraum ist für Fledermäuse zu kleinflächig, um Zusammenhänge ihres Lebensraumes zu erstellen. Größere Quartiere (z.B. Wochenstuben) liegen vermutlich in den Gebäuden östlich des Untersuchungsgebietes, durch die Fläche können Flugstraßen in potenziell westlich gelegene Nahrungsgebiete, z.B. an den Teichen im Gutsgelände verlaufen. Zeitweise kann der Bereich einigen Arten als Teil-Nahrungsraum dienen.

Grundsätzlich sind Fledermausquartiere in den älteren Bestandsbäumen potenziell möglich. Dazu gehören u.a. die Baumgruppe im Süden, eine Weide westlich des Geltungsbereiches, sowie die großen Linden im Nordwesten. Nach der Anpassung der Planung wurde die Baumgruppe aus Weiden im Süden des Geltungsbereiches im März 2026 erneut überprüft. Die Bäume weisen eine Potenzialeignung für Fledermäuse auf.

Die Gehölze kommen potenziell für das Braune Langohr als wichtiges Jagdgebiet in Quartier-nähe in Frage. Das gesamte Areal mit dem Baumbestand, den Spontangehölzen und den offenen Bereichen kann zeitweise Teil eines Jagdgebietes sein, potenziell jagen hier u.a. Einzelindividuen der *Pipistrellus*-Arten (Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus), aber auch Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sind nicht auszuschließen.

Bewertung Fledermäuse

Aufgrund dieser potenziell auftretenden Arten und der Nutzungsmöglichkeiten muss davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet hohe Bedeutung für das Braune Langohr hat. Diese Art hat potenzielle Quartiermöglichkeiten sowie - zumindest zeitweise – einen quartiernahen, potenziellen Nahrungsraum.

Für die anderen zu erwartenden Arten ist davon auszugehen, dass hier potenzielle Paarungsquartiere besonders für Zwergfledermaus, aber auch für Mücken und Rauhautfledermaus von hoher Bedeutung sein können.

Die Einschätzung des potenziellen Jagdgebietes für die übrigen Arten wird als von mittlerer Bedeutung beurteilt. Die Bedeutung der Strukturen als Flugstraßen wird als mittel-hoch eingeschätzt.

Brutvögel

Bestand Brutvögel

Ausschlaggebend für die Besiedlung des Betrachtungsraumes durch Brutvögel sind die Gehölze und Gebäude. Vögel des Offenlandes sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Freilanduntersuchungen 2024 wurden insgesamt 24 Vogelarten im Betrachtungsraum nachgewiesen. Von diesen sind 19 Arten Brutvögel im Gebiet oder seinen Rändern. Fünf Arten traten als Nahrungsgäste auf: Buntspecht, Mauersegler, Rabenkrähe, Dohle und Eichelhäher.

Unter den Brutvögeln wurde folgende Arten der landes- und/oder bundesweiten Roten Liste (Kieckbusch et al. 2021, Ryslavý et al. 2020) nachgewiesen:

- Mehlschwalbe RL D: gefährdet

Als Brutvogelarten der landes- und bundesweiten Vorwarnlisten („V“) traten auf:

- Dohle RL SH: V
- Grauschnäpper RL D: V
- Mauersegler RL D: V

Bewertung Brutvögel

Im Betrachtungsraum wurde eine gemessen an der Fläche hohe Artzahl nachgewiesen. Bemerkenswert ist das Auftreten mehrerer Insektenfresser, die vom guten Nahrungsangebot des Komplexes profitieren. Hervorzuheben ist dabei das Gehölz-Ensemble südlich und östlich des Bahnhofgebäudes mit seinen alten Bäumen in Verbindung mit den sommerwarmen Brachen des Bahngeländes, die zusammen eine besondere Bedeutung für die lokale Vogelwelt haben. Das Gehölz im Osten fällt demgegenüber deutlich ab. Es besitzt eher eine geringe Bedeutung.

Reptilien

Bestand

In Schleswig-Holstein leben gegenwärtig sechs Reptilienarten, von denen drei im Untersuchungsraum nachgewiesen werden konnten: Blindschleiche, Waldeidechse und Zauneidechse.

Die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) gehört zu den landesweit häufigeren Reptilienarten und gilt als relativ anpassungsfähig. Oft teilt sie ihr Biotop mit der Waldeidechse. Sowohl Blindschleiche als auch Waldeidechse zeigen bundesweit bereits lokal starke Bestandseinbrüche. In Schleswig-Holstein geht der Bestand der Blindschleiche immer stärker zurück, so dass die Art mittlerweile in der Roten Liste der gefährdeten Kriechtierarten (Klinge & Winkler 2019) als „gefährdet“ geführt wird. Die Art wurde mit einem Exemplar unter einem künstlichen Versteck nachgewiesen.

Die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) wird landesweit als ungefährdet geführt (Klinge & Winkler 2019), bundesweit ist ihr Bestand jedoch rückläufig und die Art wurde auf die Vorwarnliste gesetzt. Im Untersuchungsgebiet wurde die Waldeidechse 2024 zweimal im Bereich der offenen Brachflächen des alten Bahngeländes nachgewiesen.

Die in Schleswig-Holstein stark gefährdete Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde bei den Begehungen im Juni 2024 mit einem Exemplar im Bereich der offenen Grasfluren nachgewiesen.

Bewertung

Mit dem Auftreten von drei von sechs Reptilienarten, darunter einer stark gefährdeten und einer gefährdeten Art, besitzt der untersuchte Raum für Reptilien eine hohe Bedeutung. Dies bezieht sich auf die sommerwarmen Säume mit ihren offenen Grasfluren und guten Deckungsmöglichkeiten. Das intensiv genutzte Bahngelände und die versiegelten Flächen besitzen sicherlich eine geringe bzw. keine Bedeutung für diese Tiergruppe.

Ameisen

Im Frühjahr 2026 wurde ein Nest der Roten Waldameise in einem alten Baumstumpf außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt (s. TGP 2026A). Am 25.03.2026 erfolgt eine gemeinsame Begehung mit der Ameisenschutzware Nord. Laut Einschätzung der Ameisenschutzware kann das Nest am Standort verbleiben, da es außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

3.2.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Zu den möglichen baubedingten Auswirkungen gehört die Schädigung von Bäumen durch Überfahren von und Materiallagerung in den Kronenbereichen. Außerdem kann der Baubetrieb sich negativ auf Tiere im Nahbereich auswirken (Schadstoffemissionen, Staubentwicklung, Verlärmung, Erschütterung).

Für die Artgruppe der Fledermäuse kann hinsichtlich der von der Baustelle ausgehenden Störreize (Lärm- und Lichtemissionen) aufgrund lediglich geringer Überschneidungen der Aktivitätszeiten der dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäuse mit den am Tage stattfindenden Bautätigkeiten eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

In den Bereichen mit dichten Spontangehölzen müssen bei der Baufeldfreimachung Gehölze entfernt werden. Außerdem werden mehrere Weiden im Süden des Geltungsbereiches gefällt. Da in den Gehölzen Vögel brüten können, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern vorzunehmen.

Da die Weiden im Süden des Geltungsbereiches Habitatpotenzial für Fledermäuse bieten, sind diese außerhalb des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen zu fällen. Sollte bei der fachgutachterlichen Prüfung der Bäume eine Eignung als Winterquartier festgestellt werden, ist zusätzlich eine Besatzkontrolle vor der Fällung durchzuführen.

Zum Schutz der Haselmaus sind die Tiere vor Beginn der Bauarbeiten zu vergrämen. Dies erfolgt über einen Rückschnitt der Gehölze im Winter und die Rodung der Stubben nach Ende der Überwinterungsperiode, sowie durch den Verzicht auf das Befahren der Fläche.

Zum Schutz der Reptilien sind vor Baubeginn Reptilienschutzzäune aufzustellen und Individuen aus dem Baufeld umzusetzen.

Die Rahmenbedingungen für die genannten Vermeidungsmaßnahme sind in Kapitel 8 dargestellt. Unter Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Bestand an Einzelbäumen und älteren Gehölzstrukturen bleibt überwiegend erhalten. Es gehen jedoch neun Bäume im Süden des Geltungsbereiches verloren, die durch Pflanzungen im Geltungsbereich ausgeglichen werden können. Es handelt sich dabei um eine Weiden-Baumgruppe (7x 0,3 m und 2x 0,35 m Stamm-Durchmesser), die Habitatpotenzial für Fledermäuse bietet (s. TGP 2026A). Daher müssen die Bäume von einem Fachgutachter auf Quartierpotenzial geprüft werden. Bei fachgutachterlicher Feststellung des Potenzials als Winterquartier bzw. Wochenstube ist ein vorgezogener Ausgleich in Form von Fledermauskästen zu leisten (s. dazu Kapitel 8).

Als anlagenbedingte Wirkung ist weiterhin der Verlust einer mäßig wertigen Ruderalflur sowie mittelwertiger Vegetation mit Spontangehölzen auf den ehemaligen Gleisanlagen zu nennen. Die Brachflächen mit Gehölzaufwuchs stellen für Vögel und Fledermäuse Teil eines Nahrungsraumes dar. Es handelt sich nicht um ein geschütztes Biotop.

Weiterhin geht durch die geplante Nutzung und die damit verbundene Versiegelung ein Teillebensraum für Reptilien verloren. Der Verlust des Lebensraumes für die Zauneidechse ist durch eine CEF-Maßnahme bereits vor Baubeginn auszugleichen (s. dazu Kapitel 8).

Das Nest der Waldameise ist durch die Planung nicht betroffen, da das Nest außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt treten Licht- und Lärmemissionen auf, die vor allem für Fledermäuse relevant sind. Das Gebiet ist durch die Nähe zum Bahnhof bereits vorbelastet. Störungen treten aufgrund der Nutzung als Parkplatz vor allem tagsüber und damit meist außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen auf. Die potenziell vorkommenden Arten sind in ihrem Jagdhabitaten nicht besonders lichtempfindlich, lediglich das Braune Langohr weist eine hohe Lichtempfindlichkeit entlang von Flugrouten auf. Bei der dauerhaften Beleuchtung des Wohnmobilparkplatzes ist daher auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Erhalt von älteren Einzelbäumen und Gehölzbeständen, Schutz vor Befahren der Wurzelbereiche
- Fällen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode, nämlich zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März
- Baufeldfreimachung und Entfernung der Spontangehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen 01.10. und 28./29.02.
- Fällung der Weiden im Süden des Geltungsbereiches außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 01.12. und 28./29.02.
- Vergrämung Haselmaus vor Beginn der Bauarbeiten
- Pflanzung von beerenreichen Gehölzbeständen als Nahrungsangebot für Brutvögel
- Aufstellen von Reptilienschutzzäune und Umsiedlung von Individuen aus dem Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme
- Herstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse vor Baubeginn
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

3.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Die heutigen Oberflächenformen im Untersuchungsgebiet wurden entscheidend durch die Tätigkeit des Inlandeises der letzten quartären Vereisung (Weichseleiszeit, vor ca. 20.000 Jahren) sowie durch Erosions- und Ablagerungsvorgänge der Nacheiszeit (Holozän) geprägt. Der Ratzeburger See selbst ist durch die Bildung einer subglazialen Schmelzwasserrinne nach Abschmelzen des in den Ratzeburger Trog vorgedrungenen Zweiggletschers des Lübecker Zungenbeckens entstanden.

Das Untersuchungsgebiet selbst liegt im Übergangsbereich von der „Hamburger Scholle“ zum Absenkraum der Ratzeburger Rinne auf ca. 38 mNN.

Bodenverhältnisse

Durch ECOS UMWELT NORD wurde 2001 im Auftrag der Deutsche Bahn AG eine orientierende Untersuchung zu den potenziellen Altlasten mit folgendem zusammenfassenden Ergebnis durchgeführt:

Oberflächennah wird der Untergrund durch Geschiebemergel gebildet. In den oberen Metern ist der Mergel entkalkt und liegt als Lehm vor. Im südlichen Drittel stehen Schmelzwassersande oberflächennah an. Im Bahnhofsbereich und an den alten nicht mehr vorhandenen Hallen liegen Auffüllungen von 1 m Mächtigkeit vor, die aus Schlacke, Ziegel und anderen mineralischen Abfällen bestehen.

Bei den 2 m tief reichenden Bohrungen wurde kein Grundwasser festgestellt. Es könnte jedoch in den Auffüllungen zeitweise Stauwasser auftreten.

Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist mit Asphalt versiegelt (3.158 m²). Zudem sind teilversiegelte Flächen vorhanden (411 m²).

Altablagerungen

Aufgrund eines ehemals vorhandenen Tanks und der Lagerung von Düngemitteln bestand grundsätzlich Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Es wurde auf Teilflächen eine erhöhte PAK- Konzentration festgestellt, die gemäß LAGA zu einer Einstufung in Z 2 führt.

Die festgestellten Belastungen bedürfen, da kein Wohngebiet oder eine Freizeitfläche betroffen war oder sein wird keiner Sanierung. Die Wirkungspfade Boden – Mensch sowie Boden – Nutzpflanze – Mensch sind nicht betroffen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises hat diese Einschätzung in einem Schreiben bestätigt (22.05.2005).

Die Fläche wurde im Jahr 2024 als Verdachtsfläche in das Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg aufgenommen. Laut Schreiben des Kreises (20.11.2024) handelt es sich um einen Altstandort (ehemalige Gewerbe- und Industriebetriebe).

Die Stadt Ratzeburg geht jedoch zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass "Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit" aufgrund der hier geplanten Nutzungen wie keine Wohnbebauung, keinerlei Hochbaumaßnahmen, nicht gegeben sind.

Bodenempfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Bodens wird als gering bewertet, da es sich um einen vorbelasteten Standort handelt und ein großer Teil versiegelt ist.

Sickerungsfähigkeit

Die Auffüllungen sind unterschiedlich wasserdurchlässig. Die im südlichen Bereich auftretenden Sande weisen eine hohe Durchlässigkeit auf.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Baustellenverkehr und Materialtransporte kann es zu einer Verunreinigung von Boden und Wasser kommen. Das Befahren mit schweren Maschinen führt zu einer Verdichtung des Bodens.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine größere Versiegelung ermöglicht. Die innerhalb des Geltungsbereiches erfolgenden Festsetzungen bezüglich der Überbaubarkeit sind Tabelle 5 zu entnehmen:

Tabelle 5 **Mögliche Versiegelung**

Flächenbezeichnung	Flächengröße (m ²)	Mögliche Versiegelung (%)	Mögliche maximale	
			Vollvers. m ²	Teilvers. m ²
Verkehrsfläche	3.527	100	3.527	
Wohnmobilstellplätze	1.666	100		1.666
Gehweg	616	100	616	
Fläche für Entsorgungs- anlagen	200	100	200	
Verkehrsbegleitgrün	356	-	-	-
Öffentliche Grünfläche	3.455	-	-	-
Summe B-Plan			4.343	1.666

Die Fahrbahn wird asphaltiert. Die Stellplätze werden voraussichtlich gepflastert. Der Gehweg wird ebenfalls gepflastert.

Wie aus der obigen Tabelle erkennbar ist, ermöglichen die Festsetzungen des B-Planes

- Vollversiegelungen im Umfang von 4.343 m²
- sowie Teilversiegelungen von 1.666 m².

Demgegenüber stehen vorhandene Versiegelungen:

- Vollversiegelungen von 3.158 m²
- Teilversiegelung von 411 m²

Im Ergebnis bedeutet dies nach derzeitigem Stand (31.03.2026) eine Erhöhung der potenziellen Vollversiegelung um rd. 1.185 m² und eine Erhöhung der potenziellen Teilversiegelung um rd. 1.255 m².

Es gehen nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Dabei handelt es sich um Brachen ehemals als Güterbahnhof genutzter Bereiche, deren Bodenverhältnisse durch die jahrzehntelange Nutzung überprägt wurden (s.o.).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Zunahme des Verkehrs und vor allem eine Verlagerung auf die derzeit nur in Teilen befahrene Fläche ist zu erwarten. Deshalb kommt es jedoch nicht zu wesentlichen Erhöhungen der Bodenbelastung durch Stoffeinträge.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Ausnutzung der vorbelasteten Fläche für Bebauung
- Ausführung der Wohnmobil-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Schotter (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan)

3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Grundwasser ist bei den Bodenuntersuchungen in keiner Sondierung (Tiefe 2 m) angetroffen worden. Es kann jedoch zeitweise zu Stauwasser im Bereich der Auffüllungen kommen.

Der Hauptgrundwasserleiter liegt bei 18 mNN, also ca. 20 m unter Geländeniveau. Das in dem meist durchlässigen Boden versickernde Wasser fließt unterirdisch auf der Geschiebelehmoberfläche nach Osten ab.

Als Oberflächengewässer tritt am Ostrand des Plangebietes ein ca. 1 m tiefer nach Süden ablaufender Graben auf. Es handelt sich um einen ehemaligen Bahnseitengraben, der das Wasser der ehemaligen Gleisanlagen und der befestigten Flächen aufnimmt und versickert.

Es ist geplant die Verkehrs- und Parkplatz-Flächen mit Ausnahme der Wohnmobilstellplätze vollständig zu versiegeln. Dies bedeutet, dass auf den versiegelten Flächen Oberflächenwasser anfällt. Für das Plangebiet kann mittelbelastetes Niederschlagswasser angenommen werden, dass vorbehandelt z.B. über Absetzschächte mit Leichtstoffrückhalt in den Graben im Osten und die südliche Grünfläche geleitet wird. Der Niederschlag verbleibt damit im Plangebiet. Ein Übertrag der Niederschlagslast in benachbarte Gebiete soll nicht mehr erfolgen. Ob der vorhandene Graben und die südliche Grünfläche ausreichen, wird noch ermittelt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Baustellenverkehr und Materialtransporte kann es zu einer Verunreinigung von Boden und Wasser führen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Erhöhung der Versiegelung (Voll- und Teilversiegelung) durch Verkehrsflächen und Wege für das Schutzgut Wasser kaum. Oberflächengewässer werden nicht zerstört.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den geplanten Umgang mit dem Oberflächenwasser (s.o.) wird eine messbare Erhöhung der Belastung des Grund- und Oberflächenwassers durch Stoffeinträge nicht zu befürchten sein.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Ausführung der Wohnmobil-Stellplätze mit Schotter
- Abführung und Reinigung des evtl. mittelbelasteten Oberflächenwassers und Versickerung auf dem Grundstück
- Schutz von Versickerungsflächen vor Befahren und Verdichten

3.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Die Luftgüte im Planungsraum ist als gut einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Abgas- und Staubentwicklung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Erhöhung der Versiegelung gehen keine klimatisch wichtigen Bereiche verloren. Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Erhöhung und geringfügige Verlagerung des Kfz-Verkehrs durch die geplanten Nutzungsänderungen ist zu erwarten, so dass von einer leichten Zunahme von Schadstoffimmissionen auszugehen ist.

Das östlich angrenzende Wohngebiet ist durch Gehölze abgeschirmt, so dass Stäube gefiltert werden können.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen möglich und notwendig

3.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das B-Plangebiet selbst liegt am Rande des Siedlungsgebietes der Stadt Ratzeburg. Die Lübeck-Büchener-Eisenbahn wurde 1851 eröffnet. Aus dieser Zeit stammt auch das Bahnhofsgebäude, welches das Ortsbild im Umfeld prägt.

Ortsbildprägend sind zurzeit die großräumigen Brachflächen sowie vor allem große, alte Laubbäume, eine grüne Gehölzkulisse, die nach Westen den angrenzenden Gutshof Neuvorwerk sowie östlich die angrenzende Wohnbebauung abschirmt.

Das Gelände ist weitgehend eben und weist nur nach Osten einen leichten Höhenversprung auf.



Abbildung 6 Lineare Strukturen des Gebietes: Baumreihen, Baumhecken; sichtbar auch die große versiegelte Bestandsfläche

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Baubetrieb (Schall, Schadstoffe) ist eine Störung des Landschaftserlebens zu erwarten. Diese ist jedoch gegenüber den bestehenden Vorbelastungen durch den Stadtverkehr, sowie die angrenzende Bahntrasse zu vernachlässigen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Veränderungen wird nicht in die Topographie des Geländes eingegriffen. Die vorgesehene Anlage eines Wohnmobilparkplatzes, sowie von sonstigen Verkehrsflächen verändert den Charakter der Landschaft und des Ortsbildes nicht. Es wird nicht in besonders wertvolle oder naturnahe Bereiche eingegriffen. Die Vorhaben finden im direkten Anschluss an vorhandene Gebäude statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung zum Erhalt landschaftsbildprägender Bäume und Grünstrukturen
- Pflanzen von Bäumen, Eingrünung des Wohnmobilparkplatzes

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Als Kulturgut sind das benachbarte Bahnhofsgebäude von 1851 sowie die historischen Gebäude des westlichen angrenzenden Gutsgeländes eingetragen. Die Umgebungsschutzbereiche umfassen den gesamten Geltungsbereich des B-Plan 78.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung werden Sach- und Kulturgüter berührt. Die Linden in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof bleiben erhalten. Es ist keine Bebauung geplant, die die benachbarten Kulturdenkmale in ihrer optischen Wirkung mindern und beeinträchtigen könnte. Eine Bebauung wird durch die Festsetzung als Verkehrs- und Grünflächen ausgeschlossen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen möglich und notwendig

3.8 Wechselwirkungen zwischen Umweltbelangen

Veränderungen in den Wechselwirkungen der Schutzgüter, die durch Bauvorhaben hervorgerufen werden, betreffen im Wesentlichen das Wirkungsgefüge zwischen Wasser, Boden und Vegetation sowie Tierwelt.

Da sich durch den B-Plan insgesamt vor allem Veränderungen im Anteil der versiegelten Fläche ergeben, aber auch z.T. hochwertige Vegetation verloren geht, sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Boden und Vegetation sowie Tierwelt betroffen. Zu anderen Wechselwirkungskomplexen, d.h. anderen benachbarten Biotopen bestehen Wechselbeziehungen. Die Fläche spielt jedoch im Gesamtzusammenhang der für die Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung stehenden Flächen keine herausragende oder solitäre Rolle.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. der Nichtaufstellung des Bauleitplanes würde sich die Brache weiterentwickeln und in einigen Jahren zu einem Gehölzbestand durchwachsen. Der vorhandene Trampelpfad würde weiterhin genutzt, so dass es für Brutvögel wie bisher zu gewissen Störungen kommt und die Vegetation einer Trittbelastung ausgesetzt ist. Das Gelände würde insgesamt ein sehr strukturreiches Gelände bleiben.

Allerdings besteht bei Nichtaufstellung des B-Planes auch die Gefahr einer ungeordneten baulichen Entwicklung, die zu nicht vorhersehbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, aber auch in den Umgebungsbereich der Kulturdenkmale führen könnte.

5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht (MELUR 2013).

Ausgleichsermittlung Schutzgut Boden

Es gehen nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren.

Ausgleichsmaßnahmen für eine Bodenversiegelung können nach MELUR 2013 auf zweierlei Wegen erfolgen:

- Ausgleich der Versiegelung durch eine Entsiegelung im Verhältnis 1:1 oder
- Ausgleich der Versiegelung durch eine Herausnahme von Flächen aus der Nutzung und Entwicklung zu einem naturbetonten Biotoptyp im Verhältnis 1:0,5 (Vollversiegelung) bzw. 1:0,3 (Teilversiegelung¹)

Es ergeben sich die in der Tabelle 6 aufgeführten Kompensationsflächen.

Tabelle 6 **Kompensationsermittlung für die versiegelten Bodenflächen**

	Versiege- lung Bestand [m²]	Versiege- lung B-Plan [m²]	Neuversie- gelung [m²]	Kompensations- bedarf bei Entsiegelung [m²]	Kompensations- bedarf bei Aufwertung [m²]
Voll- versiegelung	3.158	4.343	1.185	1.185	593
Teil- versiegelung	411	1.666	1.255	1.255	376
Gesamt	3.569	6.009	2.440	2.440	969

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 ermöglichen

- Vollversiegelungen im Umfang von 4.343 m²
- sowie Teilversiegelungen von 1.666 m².

Demgegenüber stehen vorhandene Versiegelungen:

- Vollversiegelungen von 3.158 m²
- Teilversiegelung von 411 m²

Im Ergebnis bedeutet dies nach derzeitigem Stand (31.03.2026) eine Erhöhung der potenziellen Vollversiegelung um rd. 1.185 m² und eine Erhöhung der potenziellen Teilversiegelung um rd. 1.255 m².

Dies ergibt insgesamt einen Ausgleichsbedarf in einer Größe von rd. 2.440 m² bei Entsiegelung und 969 m² bei Biotopaufwertung. Diese Ausgleichsfläche ist außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung zu stellen.

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur flächigen Kompensation zur Verfügung.

¹ Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Ausgleichsermittlung Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Es gehen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Es entsteht daher laut MELUR (2013) kein über den Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden hinausgehender Kompensationsbedarf.

Durch die Planung gehen neun Bäume verloren. Es handelt sich um sieben Weiden mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m und zwei Weiden mit einem Stammdurchmesser von 0,35 m. Bis einem Meter Stammumfang (umgerechnet 0,31 m Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum vorzusehen (https://www.kreis-rz.de/media/custom/327_10350_1.PDF?1602143663). Im vorliegenden Fall ist daher ein Ausgleich von elf Bäumen notwendig. Der Ausgleich erfolgt direkt im Geltungsbereich. In den Festsetzungen des B-Plans sind sieben Neupflanzungen vorgesehen. Mindestens vier weitere Bäume sind im Bereich der anzulegenden Grünflächen zu pflanzen.

Bei fachgutachterlicher Feststellung des Potenzials als Winterquartier bzw. Wochenstube nachgewiesen werden, ist nach LBV SH (2020) ein vorgezogener Ausgleich im Verhältnis 1:3 bzw. 1:5 in Form von Fledermauskästen zu leisten (s. Artenschutzrechtliche Prüfung in Kap. 6).

Für die Zauneidechse sind nach derzeitigem Planungsstand Ersatzhabitate außerhalb des Plangebietes anzulegen (s. Artenschutzrechtliche Prüfung in Kap. 6). Als Ersatzhabitate sollen bereits hergestellte Flächen, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme von BAT Agrar GmbH & Co KG nördlich der B 208 westlich der Bahngleise hergestellt wurden (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 7, Flurstück 205), mitgenutzt werden. Diese im räumlichen Verbund befindlichen Flächen werden aktuell auf den vorkommenden Besatz überprüft. Die Mitnutzung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen abgesichert werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung erfolgen in Abstimmung mit der UNB.

Bezüglich der Brutvögel und anderer Artengruppen werden keine speziellen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Begründung:

Ein Ausgleichsbedarf für Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine ausreichenden Flächen für Ersatzhabitate für die Zauneidechse zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen liegen daher außerhalb des Plangebietes.

Ausgleichsermittlung Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaft

Hier werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Begründung: s. Kapitel 6.1, 6.4 und 6.5

6 Artenschutzrechtliche Prüfung

6.1 Haselmaus

Die Haselmaus ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich streng geschützt. Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Art und weist geeignete Habitatstrukturen auf, weshalb ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

Es ist deshalb zu fragen

- ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder der Standorte im räumlichen Zusammenhang verloren geht?

Durch das Vorhaben sind auch Bereiche betroffen, die eine Habitateignung für die Haselmaus aufweisen und in denen ein Vorkommen nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Es handelt sich dabei um die Spontangehölze im westlichen Teil des Geltungsbereiches, die regelmäßig zurückgeschnitten werden. Aufgrund dieser regelmäßigen Störung ist nur von einem geringen Habitatpotenzial auszugehen. Zudem sind westlich angrenzend an den Geltungsbereich sowie weiter südlich Gehölze mit Habitatpotenzial für die Haselmaus vorhanden. Daher ist trotz des Gehölzverlustes davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Nach Rücksprache mit der UNB soll die Fläche im Jahr 2026 mit Nesttubes untersucht werden. Angetroffene Individuen könnten dabei auf die für den Ausgleich des Projektes vorgesehene Ökokontofläche umgesiedelt werden. Das weitere Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

- Treten Tötungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ein?

Der Tötungstatbestand kann laut LLUR (2018) durch das unsachgemäße Zurückschneiden und das zu frühzeitige auf den Stock setzen und Roden von Heckenstrukturen und Knicks eintreten. Weiterhin kann es durch die Befahrung von Überwinterungslebensräumen zu einer Gefährdung von Haselmäusen kommen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist die sachgerechte Gehölzentnahme / -pflege und die Vergrämung der Tiere im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme möglich. Dafür sind die Gehölze im Winter außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum zwischen dem 15. Oktober und dem 28. Februar, zurückzuschneiden und die Stubben erst nach dem Ende der Überwinterung (ab Ende April) zu roden. Beim Rückschnitt der Gehölze ist durch das Befahren der unbefestigten Fläche mit schwerem Gerät zu verzichten, um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. Durch die Maßnahme kann sichergestellt werden, dass die Individuen nach Ende des Winterschlafes in die angrenzenden Gehölzbestände, die erhalten bleiben, abwandern können. Somit ist eine direkte Betroffenheit durch die Baumaßnahmen nicht gegeben. Der Tötungstatbestand tritt nicht ein.

Das Eintreten von Störungsverböten i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG durch Lärm, Erschütterungen oder visuelle Effekte kann laut LLUR (2018) im Regelfall ausgeschlossen werden. Gegenüber kontinuierlichen Lärm- und Lichtreizen zeigt die Art kein Meideverhalten und ist daher z. B. auch in der Nähe von Bahnstrecken und Autobahnen anzutreffen. Die Fläche liegt in der Nähe des Bahnhofs sowie von Wohnbebauung und wird zum Teil bereits als Park- und Baustelleneinrichtungsfäche genutzt. Durch die im Rahmen der Nutzung als Wohnmobilparkplatz zusätzlich auftretenden Störungen ist daher nicht mit Vergrämungsreaktionen durch das Vorhaben zu rechnen. Auch durch die Bautätigkeiten ergeben sich mit hoher Wahrscheinlichkeit keine relevanten Störwirkungen auf die umgebenden Gehölze, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Fitness und den Fortpflanzungserfolg der Individuen haben könnten.

Als Störung kann nach LLUR (2018) auch der Entzug der Nahrungsgrundlage gelten, wenn dieser sich nachteilig auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt. Durch die

Baufeldfreimachung gehen Nahrungsressourcen für die Haselmaus verloren. Der Verlust erfolgt jedoch außerhalb des Aktivitätszeitraumes. Außerdem stehen in der Umgebung weiterhin Nahrungsressourcen zur Verfügung.

Auch eine Störung der Wandermöglichkeiten der Art durch Zerschneidung ist zu betrachten (LLUR 2018). Das Gehölz im Osten ist bereits im Bestand über die versiegelten Flächen und die offene Brachfläche nur eingeschränkt für die Haselmaus erreichbar. Das Gehölz im Westen bleibt in weiten Teilen erhalten. Wandermöglichkeiten entlang der Bahngleise in Richtung Süden sind weiterhin gegeben.

Das Vorhaben hat nicht das Potenzial, für Individuen der Art sowie auch die lokalen Haselmaus-Populationen artenschutzrechtlich relevante Störungen herbeizuführen.

- Werden die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt?

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

6.2 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermäuse sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit sowohl europarechtlich als auch gem. §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG nach Bundesrecht streng geschützt.

Es ist deshalb zu fragen

- ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder der Standorte im räumlichen Zusammenhang verloren geht?

Die durch die Planung betroffenen Weidengehölze im Süden der Flächen bieten Habitatstrukturen für Fledermäuse. Daher müssen die Bäume zeitnah von einem Fachgutachter auf Quartierpotenzial geprüft werden. Bei Feststellung des Potenzials als Winterquartier bzw. Wochenstube nachgewiesen werden ist ein vorgezogener Ausgleich im Verhältnis 1:3 bzw. 1:5 in Form von Fledermauskästen zu leisten (nach LBV SH 2020). Die genaue Lage und Aufhängung der Kästen muss in Abstimmung mit einem Fachgutachter bzw. der öBB und der UNB erfolgen. Durch den Ausgleich ist davon auszugehen, dass Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang bestehen bleibt.

- Treten Tötungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ein?

Eine Nutzung der zu fallenden Weidengehölze als Tagesquartier ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Um eine bauzeitliche Tötung und Verletzung durch die Gehölzeingriffe zu vermeiden, sind die Weiden daher außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 01.12. und 28.02., zu fällen.

Sollte bei der fachgutachterlichen Untersuchung der Bäume ein Winterquartierpotenzial festgestellt werden, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten: Zur Vermeidung von Individuenverlusten müssen im Eingriffsbereich vorhandene Baumhöhlen und -spalten im Herbst vor der Bauaufeldfreimachung kontrolliert (endoskopiert) werden. Kann ein Besatz geeigneter Höhlen bzw. Quartierstrukturen sicher ausgeschlossen werden, sind die Fällarbeiten entweder am selben Tag durchzuführen oder die Höhlen umgehend zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden. Bei positiver Besatzkontrolle muss das Vorgehen entsprechend der Nutzung der Baumhöhle angepasst werden. Erfolgt an einem weiteren Tag eine erneute Besatzkontrolle mit negativem Befund, kann die Baumhöhle verschlossen werden. Ist auch eine weitere Kontrolle positiv, besteht die Möglichkeit, die Höhle während der nächtlichen Aktivitätsphase oder mit einem Einwegverschluss zu verschließen.

Durch das Vorhaben kommt es außerdem temporär zu Licht- und Lärmemissionen durch die Bauarbeiten. Hinsichtlich der von der Baustelle ausgehenden Störreize kann jedoch, aufgrund lediglich geringer Überschneidungen der Aktivitätszeiten der dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäuse mit den am Tage stattfindenden Bautätigkeiten, eine Betroffenheit

ausgeschlossen werden. Betriebsbedingt treten ebenfalls Licht- und Lärmemissionen auf. Das Gebiet ist durch die Nähe zum Bahnhof bereits vorbelastet. Störungen treten aufgrund der Nutzung als Parkplatz vor allem tagsüber und damit meist außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen auf. Bei der dauerhaften Beleuchtung des Wohnmobilparkplatzes ist auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

- Werden die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt?

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

6.3 Brutvögel

Im Untersuchungsraum handelt es sich ganz überwiegend um gehölbewohnende Arten. Hinzu kommen Arten des Siedlungsraumes und Gebäudebrüter. Es handelt sich weitgehend um allgemein häufige und verbreitete Arten, die jährlich einen neuen Nistplatz suchen. Die Gebäudebrüter, darunter die gefährdete Mehlschwalbe, sind durch die Planung nicht betroffen.

- Geht die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder der Standorte im räumlichen Zusammenhang verloren?

Durch die Planung gehen keine dauerhaften Brutreviere und damit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der vorhandenen Gehölze verloren, da die in dieser Hinsicht wertvollen Gehölze südlich des Bahnhofsgebäudes und westlich des Geltungsbereiches nicht von der Planung nicht betroffen sind bzw. erhalten bleiben. In den teilweise dichten Spontangehölzen auf der Fläche liegen möglicherweise weitere Brutreviere. Es handelt sich jedoch nicht um dauerhafte Nistplätze von standorttreuen Arten. Es ist davon auszugehen, dass die in den betroffenen Gehölzen brütenden Arten nach der Baufeldfreimachung und veränderten Nutzung der Fläche in der umliegenden Umgebung neue Brutplätze suchen. Im Bereich der Weiden-Baumgruppe im Süden des Geltungsbereiches wurde bei den Untersuchungen der Brutvogelfauna in 2024 keine Reviere nachgewiesen.

Durch die Versiegelung der Brachflächen geht teilweise ein Nahrungsraum für Brutvögel verloren. Auf den Grünflächen des B-Plans sind Pflanzungen von Bäumen sowie Sträuchern und sowie eine Ansaat von insektenfreundlichen Blühpflanzen vorgesehen, die eine Nahrungsgrundlage für Brutvögel bieten. Weiterhin stehen in der Umgebung des Bahnhofs weiterhin Brachflächen zur Verfügung. Es ist nicht mit einer Aufgabe von Brutrevieren aufgrund des Verlusts eines Nahrungshabitates zu rechnen.

- Treten Tötungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ein?

Bei der Baufeldfreimachung müssen Gehölze entfernt werden. Die Baufeldfreimachung und die Fällung von Bäumen erfolgen außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr. Somit kann eine Tötung von Individuen, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, ausgeschlossen werden.

Die Störintensität ist bereits aktuell hoch. Die auftretenden Arten sind an diese gewöhnt und werden das Gebiet auch nach einer Bebauung besiedeln.

- Werden die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt?

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

6.4 Zauneidechse

Im Plangebiet wurde die Zauneidechse nachgewiesen, bei der es sich um eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie handelt.

- Geht die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder der Standorte im räumlichen Zusammenhang verloren?

Die sommerwarmen Ruderalfluren im Westen und Süden des Plangebietes sowie die angrenzenden Strukturen der ehemaligen Gleisanlagen stellen einen Lebensraum der Zauneidechse dar. Da nach derzeitigem Planungsstand ein großer Teil der Bracheflächen als Habitat für die Zauneidechse durch Versiegelung verloren geht, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

- Treten Tötungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ein?

Um eine Tötung von Individuen während der Bauzeit zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Bauflächen sind mittels mobiler Reptilienschutzzaune abzugrenzen. Die Zäune müssen einseitig querbar sein, damit potenziell im Baufeld vorkommende Tiere in die benachbarten Lebensräume abwandern können und neue Einwanderungen vermieden werden. Ergänzend ist vor Baubeginn eine Kontrolle der Bauflächen durchzuführen und Individuen umzusetzen. Die Zäune sind bis zum Ende der Bauzeit auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Vor Aufstellung des Reptilienschutzzaunes sind die Bauflächen vom Zentrum bis zu den Randbereichen während der Aktivitätszeit der Arten manuell zu mähen. Somit können die Tiere in die geeigneten angrenzenden Habitate flüchten. Die Schnitthöhe beträgt mind. 10 cm, um ein mögliches Töten weniger mobiler Individuen zu verhindern. Weiterhin sind die Strukturen, die potenziell als Tagesverstecke bzw. Ruhestätten erschlossen werden können (Lesesteinhäufen, Wurzelteller, Totholz, Fragmente anthropogenen Ursprungs etc.) behutsam zu beräumen. Parallel ist auf das Vorhandensein von Individuen zu kontrollieren. Um den Fangerfolg zu erhöhen, sind ggf. künstliche Verstecke bzw. Bodenfallen einzusetzen. Vorhandene Tiere sind mit mehrmaliger Begehung nach Ende der Überwinterung bis zum Beginn der Fortpflanzung (d. h. im Zeitraum April bis Mai) bei warmer Witterung unter größtmöglicher Schonung abzufangen und auf artgeeignete an das Baufeld grenzende Bereiche bzw. die hergestellten Ausgleichsflächen umzusiedeln. Das Fangen und Umsetzen muss von im Hinblick auf die Aufgabe erfahrenen und sachkundigen Personen durchgeführt werden.

Bodeneingriffe (z.B. zur Entfernung von Stubben) sind erst nach Aufstellen des Reptilienschutzzaunes durchzuführen. Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Bauende dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen kann eine Tötung von Individuen ausgeschlossen werden, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht.

- Werden die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt?

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

7 Grünordnerisches Leitbild

7.1 Ziele im Hinblick auf Natur und Landschaft / Landschaftsbild

Die Erhaltung der Großbäume, insbesondere der Linden in der Nähe des Bahnhofsgebäude, dient der Erhaltung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbilds. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Eingrünung der Fläche und der Abschirmung zum Wohngebiet bei und dienen außerdem der Beschattung.

Innerhalb der Grünflächen sind im B-Plan Neupflanzungen vorgesehen. Diese dienen der Abschirmung der Wohnwagen-Stellplätze voneinander sowie von dem angrenzenden Wohngebiet und den Bahnanlagen. Die Gehölze tragen weiterhin zu einer für Tiere wichtigen Strukturvielfalt bei.

7.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bauzeitenregelung Brutvögel

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern stattfinden, also zwischen dem 01.10. und 28./29.02. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Fledermäuse

Um eine bauzeitliche Tötung und Verletzung durch die Gehölzeingriffe zu vermeiden, sind die Weiden daher außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 01.12. und 28.02., zu fällen.

Sollte bei der fachgutachterlichen Untersuchung der Bäume ein Winterquartierpotenzial festgestellt werden, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten: Zur Vermeidung von Individuenverlusten müssen im Eingriffsbereich vorhandene Baumhöhlen und -spalten im Herbst vor der Baufeldfreimachung kontrolliert (endoskopiert) werden. Kann ein Besatz geeigneter Höhlen bzw. Quartierstrukturen sicher ausgeschlossen werden, sind die Fällarbeiten entweder am selben Tag durchzuführen oder die Höhlen umgehend zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden. Bei positiver Besatzkontrolle muss das Vorgehen entsprechend der Nutzung der Baumhöhle angepasst werden. Erfolgt an einem weiteren Tag eine erneute Besatzkontrolle mit negativem Befund, kann die Baumhöhle verschlossen werden. Ist auch eine weitere Kontrolle positiv, besteht die Möglichkeit, die Höhle während der nächtlichen Aktivitätsphase oder mit einem Einwegverschluss zu verschließen.

Bei fachgutachterlicher Feststellung des Potenzials als Winterquartier bzw. Wochenstube nachgewiesen werden ist ein vorgezogener Ausgleich im Verhältnis 1:3 bzw. 1:5 in Form von Fledermauskästen zu leisten (nach LBV SH 2020). Die genaue Lage und Aufhängung der Kästen muss in Abstimmung mit einem Fachgutachter bzw. der öBB und der UNB erfolgen.

Vermeidungs- und Umsiedlungsmaßnahmen Haselmaus

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen während der Bauzeit ist die sachgerechte Gehölzentnahme / -pflege und die Vergrämung der Tiere im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme vorgesehen. Dafür sind die Gehölze im Winter außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum zwischen dem 15. Oktober und dem 28. Februar, zurückzuschneiden und die Stubben erst nach dem Ende der Überwinterung (ab Ende April) zu roden. Beim Rückschnitt der Gehölze ist durch das Befahren der unbefestigten Fläche mit schwerem Gerät zu verzichten, um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden.

Nach Rücksprache mit der UNB soll die Fläche im Jahr 2026 mit Nesttubes untersucht werden. Angetroffene Individuen könnten dabei auf die für den Ausgleich des Projektes vorgesehene

Ökokontofläche umgesiedelt werden. Das weitere Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Reptilien / Zauneidechse

Zur Vermeidung der Tötung von Reptilien während der Bauzeit sind Reptilienschutzzäune vor Beginn der Baumaßnahme aufzustellen und Individuen aus dem Baufeld abzusammeln und in artgeignete an das Baufeld grenzende Bereiche bzw. die hergestellten Ersatzhabitate umzusiedeln.

Da nach derzeitigem Planungsstand ein Teillebensraum der Zauneidechse überplant wird, ist dieser vor Baubeginn auszugleichen. Als Ersatzhabitate sollen bereits hergestellte Flächen, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme von BAT Agrar GmbH & Co KG nördlich der B 208 westlich der Bahngleise hergestellt wurden (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 7, Flurstück 205), mitgenutzt werden. Diese im räumlichen Verbund befindlichen Flächen werden aktuell auf den vorkommenden Besatz überprüft. Die Mitnutzung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen abgesichert werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung erfolgen in Abstimmung mit der UNB.

Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zur Verringerung der Störung von Fledermäusen ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (siehe dazu Kap. 8.3).

öBB

Für die Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung (öBB) vorzusehen (siehe dazu Kap. 8.3).

8 Geplante Maßnahmen / Empfehlungen für textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt der Gehölzreihe zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung aufgrund der abschirmenden Wirkung
- Erhalt von älteren Einzelbäumen und Gehölzbeständen, Schutz vor Befahren der Wurzelbereiche
- Fällen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode, nämlich zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März
- Baufeldfreimachung und Entfernung der Spontangehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen 01.10. und 28./29.02.
- Fällung der Weiden im Süden des Geltungsbereiches außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 01.12. und 28./29.02.
- Pflanzung von beerenreichen Gehölzen als Nahrungsangebot für Brutvögel
- Aufstellen von Reptilienschutzzäunen und Umsiedlung von Individuen aus dem Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung zum Erhalt landschaftsbildprägender Bäume und Grünstrukturen
- Pflanzen von Bäumen, Eingrünung des Wohnmobilparkplatzes
- Ausnutzung der vorbelasteten Fläche für Bebauung
- Ausführung der Wohnmobil-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Schotter (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan)
- Abführung und Reinigung des evtl. mittelbelasteten Oberflächenwassers und Versickerung auf dem Grundstück
- Schutz von Versickerungsflächen vor Befahren und Verdichten

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Ausgleichsflächen im Plangebiet stehen nicht zur Verfügung (vgl. Bilanzierung).

Es handelt sich bei den durch Eingriffe betroffenen Flächen um Bereiche mit mäßiger und hoher, aber definitionsgemäß um Flächen ohne eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die Flächen sind alle durch vorhandene und ehemalige Nutzungen vorbelastet. Der Ausgleich in das Schutzgut Boden wurde in Kapitel 5 ermittelt.

Es sind bei einer Biotopaufwertung Ausgleichsflächen in einer Größe von 2.282 m² erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung zu stellen sind. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto der Stadt Ratzeburg (Gemarkung Ratzeburg, Flur 7, Flurstücke 38/5 und 39/4).

Ausgleichsermittlung Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Bäume

Durch die Planung wird ein Ausgleich von elf Bäumen notwendig. Der Ausgleich erfolgt direkt im Geltungsbereich. In den Festsetzungen des B-Plans sind sieben Neupflanzungen vorgesehen. Mindestens vier weitere Bäume sind im Bereich der anzulegenden Grünflächen zu pflanzen.

Fledermäuse

Bei fachgutachterlicher Feststellung des Potenzials als Winterquartier bzw. Wochenstube ist ein vorgezogener Ausgleich im Verhältnis 1:3 bzw. 1:5 in Form von Fledermauskästen zu leisten (s. Artenschutzrechtliche Prüfung in Kap. 6).

Zauneidechse

Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitats außerhalb des Plangebietes anzulegen (s. Artenschutzrechtliche Prüfung in Kap. 6). Als Ersatzhabitats sollen bereits hergestellte Flächen, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme von BAT Agrar GmbH & Co KG nördlich der B 208 westlich der Bahngleise hergestellt wurden (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 7, Flurstück 205), mitgenutzt werden. Diese im räumlichen Verbund befindlichen Flächen werden aktuell auf den vorkommenden Besatz überprüft. Die Mitnutzung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen abgesichert werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung erfolgen in Abstimmung mit der UNB.

8.3 Vorschläge für Festsetzungen

Im Folgenden wird das Grünordnungskonzept anhand der einzelnen Maßnahmen und Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung der landschafts- und freiraumplanerischen Ziele ausgeführt gem.

Erhalt von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Großbäume und Gehölzflächen stellen einen hohen Wert für den Naturhaushalt dar. Aus diesem Grund und um ein hochwertiges Ortsbild zu erreichen, sollen bestehende Bestände soweit möglich geschont und erhalten werden.

Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die vorgesehenen Grünflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Erschließungs- und Nutzungskonzept auf S. 6). Als Großbäume sind Berg-Ahorn, Eichen und Birken anzupflanzen. Als Sträucher sind blüten- und beerenreiche Gehölze wie Schlehe und Weißdorn zu pflanzen.

Als Ausgleich für die im Rahmen der Planung zu fällenden Bäume sind mindestens elf Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen.

Die neugepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Großbäume und Gehölze stellen einen hohen Wert für den Naturhaushalt dar. Sie sind Nahrungsraum für Insekten und Vögel, dienen der Eingrünung der Fläche und führen zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Plangebiet sind Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin, bestenfalls von maximal 2.400 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und -Hochdrucklampen

zu. Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche, sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen sind zu vermeiden. Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Das Lichtniveau der Beleuchtung kann ergänzend über Zeitschaltuhren und/oder Dimmung bedarfsgerechte gesteuert werden. Hierbei sind die weiteren Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die soziale Sicherheit zu berücksichtigen.

Begründung

Eine nach unten gerichtete Beleuchtung und der Einsatz bestimmter Leuchtmittel reduziert die Lichtemissionen und die damit verbundenen Auswirkungen sowohl auf Menschen als auch die Fauna. Durch die angepasste Beleuchtung kann eine Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten so gut wie möglich vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen während der Bauzeit

Haselmaus

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen während der Bauzeit ist die sachgerechte Gehölzentnahme und die Vergrämung der Tiere im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme vorgesehen. Dafür sind die Gehölze im Winter außerhalb der Vegetationsperiode (im Zeitraum zwischen dem 15.10. und dem 28.02.) zurückzuschneiden und die Stubben erst nach dem Ende der Überwinterung (ab Ende April) zu roden. Beim Rückschnitt der Gehölze ist auf das Befahren der unbefestigten Fläche mit schwerem Gerät zu verzichten.

Nach Rücksprache mit der UNB soll die Fläche im Jahr 2026 mit Nesttubes untersucht werden. Angetroffene Individuen könnten dabei auf die für den Ausgleich des Projektes vorgesehene Ökokontofläche umgesiedelt werden. Das weitere Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

Fledermäuse

Um eine bauzeitliche Tötung und Verletzung durch Gehölzeingriffe zu vermeiden, sind Fällungen außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 01.12. und 28.02. durchzuführen.

Sollte bei der fachgutachterlichen Untersuchung der Bäume ein Winterquartierpotenzial festgestellt werden, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten: Zur Vermeidung von Individuenverlusten müssen im Eingriffsbereich vorhandene Baumhöhlen und -spalten im Herbst vor der Baufeldfreimachung kontrolliert (endoskopiert) werden. Kann ein Besatz geeigneter Höhlen bzw. Quartierstrukturen sicher ausgeschlossen werden, sind die Fällarbeiten entweder am selben Tag durchzuführen oder die Höhlen umgehend zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden. Bei positiver Besatzkontrolle muss das Vorgehen entsprechend der Nutzung der Baumhöhle angepasst werden. Erfolgt an einem weiteren Tag eine erneute Besatzkontrolle mit negativem Befund, kann die Baumhöhle verschlossen werden. Ist auch eine weitere Kontrolle positiv, besteht die Möglichkeit, die Höhle während der nächtlichen Aktivitätsphase oder mit einem Einwegverschluss zu verschließen.

Bei fachgutachterlicher Feststellung des Potenzials als Winterquartier bzw. Wochenstube ist ein vorgezogener Ausgleich im Verhältnis 1:3 bzw. 1:5 in Form von Fledermauskästen zu leisten (nach LBV SH 2020). Die genaue Lage und Aufhängung der Kästen muss in Abstimmung mit einem Fachgutachter bzw. der öBB und der UNB erfolgen.

Brutvögel

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern stattfinden, also zwischen dem 01.10. und 28./29.02. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

Reptilien

Die Bauflächen sind mittels mobiler Reptilienschutzzaune abzugrenzen. Die Zaune müssen einseitig querbar sein, damit potenziell im Baufeld vorkommende Tiere in die benachbarten Lebensräume abwandern können und neue Einwanderungen vermieden werden.

Vor Aufstellung des Reptilienschutzzaunes sind die Bauflächen vom Zentrum bis zu den Randbereichen während der Aktivitätszeit der Arten manuell zu mähen. Die Schnitthöhe beträgt mind. 10 cm, um ein mögliches Töten weniger mobiler Individuen zu verhindern. Weiterhin sind die Strukturen, die potenziell als Tagesverstecke bzw. Ruhestätten erschlossen werden können, behutsam zu beräumen. Parallel ist auf das Vorhandensein von Individuen zu kontrollieren. Um den Fangerfolg zu erhöhen, sind ggf. künstliche Verstecke bzw. Bodenfallen einzusetzen. Vorhandene Tiere sind mit mehrmaliger Begehung nach Ende der Überwinterung bis zum Beginn der Fortpflanzung (d. h. im Zeitraum April bis Mai) bei warmer Witterung unter größtmöglicher Schonung abzufangen und auf die Ausgleichsflächen umzusiedeln. Das Fangen und Umsetzen muss von im Hinblick auf die Aufgabe erfahrenen und sachkundigen Personen durchgeführt werden.

Ergänzend ist vor Baubeginn eine Kontrolle der Bauflächen durchzuführen und angetroffene Individuen umzusiedeln.

Bodeneingriffe (z.B. zur Entfernung von Stubben) sind erst nach Aufstellen des Reptilienschutzzaunes durchzuführen. Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Bauende dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Begründung

Zum Schutz der Fauna und zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

öBB

Für die Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung (öBB) vorzusehen.

Im Rahmen der Baubegleitung erfolgt eine Überwachung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer zulassungskonformen Baudurchführung und die Dokumentation des umweltrelevanten Bauablaufs. Dieses Vorgehen hat sich bewährt, da so z. B. sichergestellt werden kann, dass die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen baubegleitend vollumfänglich berücksichtigt werden. So können z. B. Bauzeitenbeschränkungen bereits bei der Bauablaufplanung berücksichtigt werden. Ebenso können bei Eintritt unvorhergesehener Umstände (z. B. Ansiedlung von Arten, welche zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung noch nicht vorhanden waren) angemessene Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen bzw. soweit notwendig weitergehende Erlaubnisse eingeholt werden. Die ökologische Baubegleitung ist durch qualifiziertes, fachkundiges Personal durchzuführen.

Begründung

Aufgrund der notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für verschiedene Artengruppen (Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse, Haselmaus) ist die Überwachung der vorgesehenen Maßnahmen durch fachkundiges Personal erforderlich.

Externer Ausgleich

Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 78 wird eine planexterne Ausgleichsfläche und -maßnahme festgesetzt: Geplant ist die Inanspruchnahme auf Ökokonto-Flächen der Stadt Ratzeburg (Ökokontofläche Ratzeburg, Gemarkung Ratzeburg, Flur 7, Flurstücke 38/5 und 39/4, 969 m²).

Als Ersatzhabitate für die Zauneidechse sollen bereits hergestellte Flächen, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme von BAT Agrar GmbH & Co KG nördlich der B 208 westlich der Bahngleise hergestellt wurden (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 7, Flurstück 205), mitgenutzt

werden. Diese im räumlichen Verbund befindlichen Flächen werden aktuell auf den vorkommenden Besitz überprüft. Die Mitnutzung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen abgesichert werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung erfolgen in Abstimmung mit der UNB.

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Flächen für den flächenhaften Ausgleich zur Verfügung. Dieser muss deshalb extern erbracht werden.

9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sollten hinsichtlich des Erhalts des Großbaumbestandes und der dauerhaften Sicherung der neugepflanzten Bäume erfolgen (fünf Jahre nach Herstellung des Fußweges und 5 Jahre nach Herstellung des Park+Ride-Platzes).

Zudem ist ein Monitoring der hergestellten Ersatzhabitate für die Zauneidechse durchzuführen, um die Funktionsfähigkeit der Maßnahme zu dokumentieren. Während der Aktivitätsperiode der Zauneidechse sind dabei regelmäßige Flächenbegehungen vorzunehmen, bei welchen alle hergestellten Strukturen nach Individuen abgesucht werden. Die Vitalität der Tiere, die Habitatnutzung und eine übermäßige innerartliche Konkurrenz ist zu überprüfen. Die Frequenz des Monitorings ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dementsprechend auszuführen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Vermeidung, Verminderung sind Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt und werden ausgeglichen:

Schutzgut Menschen

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die Bauvorhaben geht eine mäßig wertige Ruderalflur mit Spontangehölzen sowie ein Weidengehölz verloren. Der Ausgleich der Baumverluste erfolgt direkt im Geltungsbereich. Artenschutzrechtliche Konflikte nach BNatSchG ergeben sich unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht. Für die Zauneidechse ist nach derzeitigem Planungsstand eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig. Bei Feststellung des Quartierpotenzials für Fledermäuse im Weidengehölz ist hier ebenfalls ein vorgezogener Ausgleich zu leisten. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

Schutzgut Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer Erhöhung der überbaubaren Flächen. Der Eingriff ist als mäßig erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Bestand. Der Eingriff ist nicht erheblich.

Schutzgut Klima / Luft

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft kommt es bau- und betriebsbedingt nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen. Die anlagebedingten klimatischen Auswirkungen bleiben ohne spürbaren Einfluss auf das Klima. Der Eingriff ist nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Bau-, anlage- und betriebsbedingt führt das Vorhaben zu keinen negativen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die getroffenen Festsetzungen ist nicht mit negativen Auswirkungen in Hinblick auf die Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Ausgleichsmaßnahmen für die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Boden findet nicht innerhalb des Geltungsbereiches statt.

Zuordnungsfestsetzung:

Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 78 wird die folgende planexterne Ausgleichsfläche und -maßnahme festgesetzt: Geplant ist die Inanspruchnahme auf Ökokonto-Flächen der Stadt Ratzeburg (Ökokontofläche Ratzeburg, Gemarkung Ratzeburg, Flur 7, Flurstücke 38/5 und 39/4, 969 m²). Zurzeit finden hierzu noch Abstimmungen mit der UNB statt.

11 Quellen- und Literaturverzeichnis

- BIOPLAN (2008): Ratzeburg Bahnhof – Biotopkartierung, Faunistische Potenzialanalyse, Artenschutzrechtliche Prüfung, Vorläufige Fassung, Oktober 2008
- BIOPLAN (2025): Bebauungsplan Nr. 78 „Am Güterbahnhof“ Stadt Ratzeburg“ – Faunagutachten Brutvögel Reptilien 2024
- BORKENHAGEN, P. (2014): Rote Liste der Säugetiere Schleswig-Holsteins – Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MELUR)
- ECOS UMWELT NORD (2001): Orientierende Untersuchung Standort 5098 Ratzeburg, November 2001
- FACHDIENST NATURSCHUTZ RATZEBURG (2026): Info per Mail vom 15.01.2026
- KIEKBUSCH, J., HÄLTERLEIN, B. & KOOP, B. (2021). Die Brutvögel Schleswig-Holsteins-Rote Liste
- KLINGE A. & WINKLER, C. (2019): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste. –Landesamt f. Landwirtschaft, Umwelt u. ländliche Räume d. Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), Flintbek
- LÄRMKONTOR (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Am Güterbahnhof“ der Stadt Ratzeburg, Vorabzug
- LBV SH – LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. 2. überarbeitete Fassung. Kiel
- LLUR – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume (2018): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) – Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein, Stand Oktober 2018
- MEINIG, H.; BOYE, P.; DÄHNE, M.; HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S
- MELUR – MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung. Gültig bis 31.12.2028
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHRER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. Berichte zum Vogelschutz, 57
- STADT RATZEBURG (2023): Evaluierung von Standorten für Wohnmobilstellplätze, 20.01.2023
- TGP (2026A): Ratzeburg B-Plan 78 – Biologische Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Prüfung
- TGP (2026B): Ratzeburg B-Plan Nr. 78 „Am Güterbahnhof“ – Biotopbestand M 1:500

T:\02_PROJEKTE\1836_Ratzeburg_B_Plan_78\03_CAD\02_LUB\1836_Bestand\1836_Bestandplan_260331.dwg - 31. März 2026



Zeichenerklärung

- Gehölze und sonstige Baumstrukturen**
- Einzelbaum mit Angabe des Stammdurchmessers / der Höhe (in m)
 - Ahorn
 - Eiche
 - Kirsche
 - Linde
 - Weide
 - Gehölz aus Berg-Ahorn (dominant)
 - Gehölz, Pflanzung mit Spontangehölzen
- Siedlungsbiotope**
- Rasen
 - Asphalt
 - unbefestigte Flächen
- Ruderalflur und Spontanvegetation**
- Ruderalfluren, stark verbuschend, mit Störzeigern u. kleinflächig Trittfloren
 - Vegetation ehemaliger Gleisanlagen, ungestört, mit jungen Spontangehölzen (dominant Ahorn und Birke), krautige Vegetation: Arten der Raukenfluren, halbruderaler Halbtrockenrasen, sommerwarmer Säume und Trockenrasen
 - Brombeergestrüpp
- Sonstiges**
- Grenze B-Plan Nr. 78
- Grundlage: Vermessung Sprick & Wachsmuth

Änderung / Verteiler	Datum Änderung	Anz.	Datum Verteiler

**Ratzeburg B-Plan Nr. 78
"Am Güterbahnhof"**

Biotopbestand

Auftraggeber: Planwerkstatt Nord

M 1 : 500

Projekt-Nr.: 1836 Blatt - Gr.: 36 x 95,0	Plan-Nr. 1
bearbeitet	Datum: April 2026 Name: Stürmer
gezeichnet	Datum: April 2026 Name: Stürmer
geprüft	Datum: April 2026 Name: Julius
Lübeck, den 01.04.2026	

TGP

Trüper Gondesens Partner mbB
Landschaftsarchitekten BDLA

An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451. 79882-0
Fax 0451. 79882-22
info@tgp-la.de