



Stadt Ratzeburg Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 Teilbereich I

„südlich Seestraße, östlich Fischerstraße,
westlich Palisadenweg (Stadtsee)“

Verfasser: **petersen pörksen partner**
Architekten und Stadtplaner | bda
Kanalstraße 52
23552 Lübeck

Umweltbericht: TGP
Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
1.2	PLANGRUNDLAGE	4
1.3	PLANGEBIET	4
1.3.1	Lage im Stadtraum.....	4
1.3.2	Siedlungsanalyse	4
1.3.3	Verkehr	5
1.3.4	Ver- und Entsorgung.....	5
1.4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	5
1.4.1	Landesraumordnungsplan, 1998 (LROPI).....	5
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum I, 1998	5
1.4.3	Regionales Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg, 2000 (REK)	6
1.4.4	Flächennutzungsplan.....	6
2.	UMWELTBERICHT	7
2.1	ZIELE UND DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
2.2	RECHTLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	7
2.3	ALTERNATIVENBETRACHTUNG	8
2.4	BESTANDSBESCHREIBUNG UND BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.4.1	Schutzgut Mensch	8
2.4.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	10
2.4.3	Schutzgut Boden.....	18
2.4.4	Schutzgut Wasser.....	19
2.4.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	20
2.4.6	Schutzgut Landschaft	20
2.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.5	AUSGLEICHSMABNAHMEN	26
2.6	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	27
2.6.1	Relevante Tierarten und -gruppen	27
2.6.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	27
2.7	MONITORING	29
2.8	ANHANG: UMWELTBERICHT BILANZIERUNG	30
3.	PLANINHALT	32
3.1	DARSTELLUNG ZUKÜNFTIGER NUTZUNG	32
3.2	WESENTLICHER PLANINHALT	32
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	32
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
3.2.3	Haustypen/ Geschossigkeit, Bauweise	33
3.2.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	34
3.2.5	Baugestalterische Festsetzungen.....	34
3.2.6	Grünordnerische Festsetzungen	34
3.2.7	Maßnahmen zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
3.2.8	Verkehr	35
3.2.9	Immissionsschutz.....	35
4.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	36
4.1	AUSWIRKUNG AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	36
4.2	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	36
4.3	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	36
4.4	KOMPENSATION	36
5.	SONSTIGES	36
5.1	VER- UND ENTSORGUNG	36
5.2	DENKMALSCHUTZ.....	36
5.2.1	Archäologischer Denkmalschutz	36
5.2.2	Baudenkmalschutz.....	37
5.3	GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	37

Stadt Ratzeburg - Begründung Bebauungsplan Nr. 79 Teilbereich I
„südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“

5.4	GESCHÜTZTES BIOTOP	37
5.5	ALTLASTEN.....	37
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	38
7.	FLÄCHENBILANZ	39
8.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	40
9.	BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG.....	40
10.	ANLAGEN.....	40

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich I „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“ ist die Nutzungsaufgabe der alten Meierei in der Stadt Ratzeburg. Mittels des Bebauungsplanes soll eine standortgerechte Nachnutzung festgesetzt werden.

1.2 Plangrundlage

Als Katastergrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine digitale Katasteramtvorlage im M 1:500, die durch eine Vermessungsingenieurin mit topographischen Informationen am 20. Juni 2008 ergänzt wurde.

1.3 Plangebiet

1.3.1 Lage im Stadtraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 Teilbereich I liegt auf der südöstlichen Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg. Ratzeburg ist Kreisstadt des Kreises Herzogtum Lauenburg. Nordwestlich wird das Plangebiet durch die Seestraße, im Osten durch den Kleinen Küchensee/ Stadtsee und südlich durch den Parkplatz der Schwimmhalle „Aqua Siwa“ und einen Nutz- und Obstgarten begrenzt. Im Westen schließt der Geltungsbereich die Fischerstraße mit ein.

1.3.2 Siedlungsanalyse

Plangebiet

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Meierei, sowie drei nördlich davon gelegene Eigenheimgrundstücke und eine dahinterliegende, als Kinderspielplatz genutzte öffentliche Freifläche.

Im Südosten des Gebietes befinden sich das Grundstück eines Anglervereins sowie ein Tennisplatz. Im Südwesten grenzt ein Wohngrundstück an das Meiereigelände.

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke der Gemarkung 28/4, 30/9, 30/7, 30/12, 64/4, 64/5, 64/8, 64/9, 64/13, 64/15, 64/16, 64/18, 64/19, 65/2, 65/3, 65/4, 66/6, 68/4, 69/2, 69/3, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 73, 76, 77/1, 77/2, 86/1, 95/6, 95/7, 96/3, 96/4, 98/3, 98/4, 146/2, 146/6, 147, 161/77, 163/78, 272/63, 281/65 der Stadt Ratzeburg.

Die Flurstücke 28/3, 64/12, 68/2, 74, 75, 81/2, 84, 99/5, 99/6, 143, 149/2, 149/3, 164/78 sind teilweise betroffen.

Eigentumsverhältnisse

Das Gelände der ehemaligen Meierei, das Anglerheim sowie die nördlich und südlich gelegenen Eigenheimgrundstücke entlang der Seestraße befinden sich in privatem Besitz. Der Kinderspielplatz sowie der Tennisplatz und die übrigen öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind Eigentum der Stadt.

Topographie

Das Gelände fällt leicht in Süd-Ost-Richtung ab.

Ökologie / Freiflächen

Das Grundstück der ehemaligen Meierei ist im Bestand weitgehend versiegelt. Im Nordosten des Plangebietes sind Schilf und Weidengebüsch direkt an der Wasserkante zum Kleinen Küchensee nach § 25 LNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop im Plangebiet vorhanden.

Bestand im Geltungsbereich

Entlang der Seestraße und der Fischerstraße stehen drei private Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden. Auf dem Gelände der ehemaligen Meierei befinden sich Produktionsgebäude, welche bereits seit einiger Zeit brach liegen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich das Vereinshaus eines Anglervereins.

1.3.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist im Bestand im Nordwesten über die Seestraße und im Westen über die Fischerstraße zu erreichen. Über die Seestraße und über die Fischerstraße ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz (B 208) und an die innerörtliche „südliche Sammelstraße“ für den Pkw-Verkehr angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen, für die Wohnbebauung im Norden, über die Seestraße. Zum anderen wird der Bereich der ehemaligen Meierei über die Fischerstraße erschlossen. Das Gebäude des Anglervereins ist über eine Stichstraße, abgehend vom Schwimmhallenparkplatz, welche gleichzeitig auch als Parkfläche dient, an das Straßennetz angebunden. Der Schwimmhallenparkplatz ist einem Wohnmobilparkplatz angegliedert, an dem eine Entsorgungsstation angebunden ist.

Fuß- und Radwegenetz

Über den Schwimmhallenparkplatz erreicht man den Fußweg „Kurpark“ und die „Seepromenade“, welche zusammen mit dem Fuß- und Radweg „Palisadenweg“ einen Rundweg um den Kleinen Küchensee bilden. Außerdem verbindet noch ein Fuß- und Radweg südlich der bestehenden Wohnbebauung den Palisadenweg mit der Seestraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Markt“ der Stadt-/Regionalbusverkehrsbetriebe liegt in 350 m Entfernung vom Plangebiet, direkt am Marktplatz der Stadtinsel. Das Netz der Verkehrsbetriebe erschließt die Insel in Ost-West-Richtung und ermöglicht so auch das Erreichen des westlich gelegenen Ratzeburger Bahnhofes in ca. 2,7 km Entfernung.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens ist über das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Ratzeburg gewährleistet.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Landesraumordnungsplan, 1998 (LROPI)

Der Landesraumordnungsplan von 1998 beschreibt die Entwicklungsperspektiven für Schleswig-Holstein aus gesamteuropäischer räumlicher Sicht und ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2010 ausgerichtet.

Ziel ist es, Schleswig-Holstein als Ganzes und seine Teilräume in das europäische Umfeld noch stärker einzubinden und den Austausch mit anderen Räumen und Partnern vielseitig zu gestalten.

Der Landesraumordnungsplan soll dabei helfen einen Rahmen für Entwicklungsalternativen und -prozesse zur Verbesserung der Lebensbedingungen in ökologischer, ökonomischer, sozialer und kultureller Hinsicht aufzeigen.

Zur Stärkung der Konkurrenz- und Leistungsfähigkeit des Landes und seiner Teilräume im nationalen und europäischen Wettbewerb gilt es, die Kooperation zwischen den Kommunen innerhalb räumlich und funktional verflochtener Regionen zu erhöhen.

Die Stadt Ratzeburg wird durch den Regionalplan als „Unterzentrum mit Teilfunktionen von Mittelzentren“ bewertet. Um die Stadt werden Stadt- und Umlandbereiche festgelegt. Diese sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum I, 1998

Die Aussagen des Landesraumordnungsplanes werden ergänzt und konkretisiert durch die Regionalpläne. Nach § 4 LEGG (Landesentwicklungsgrundsätze-gesetz) ist das Land Schleswig-Holstein ausgehend von den Oberzentren und ihren Oberbereichen in fünf regionale Planungsräume aufgeteilt, für die unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen regionale Raumordnungspläne (Regionalpläne) aufgestellt wurden. Dabei wird Ratzeburg dem schleswig-holsteinischen Planungsraum I zugeordnet.

Ziel des Regionalplanes ist es, einen Entwicklungs-, Ordnungs- und Förderrahmen zu setzen, um die Funktionsfähigkeit der Region und ihres Naturhaushaltes zu sichern und zu stärken.

Zusätzlich zur traditionellen Verflechtung mit Hamburg soll den Zentren im Planungsraum eine besondere Bedeutung zukommen. Sie sollen im Sinne einer dezentralen Konzentration als eigenständige wirtschaftliche und kulturelle Schwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der Regionalplan stuft die Stadt Ratzeburg als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ein und formuliert als konkretes Ziel für Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktion von Mittelzentren neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt zukünftig vor allem den gewerblichen und touristischen Sektor weiter zu stärken. Die reizvolle Insellage und die zentrale Lage im „Naturpark Lauenburgische Seen“ bietet gute Voraussetzungen, die Funktion als Luftkurort, Wassersportzentrum und Tourismusort auszubauen.

1.4.3 Regionales Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg, 2000 (REK)

Die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, der Kreis Steinburg, der Wirtschaftsraum Brunsbüttel, die Freie und Hansestadt Hamburg sowie die niedersächsischen Landkreise Cuxhaven, Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb., Stade und Uelzen bilden gemeinsam die Metropolregion Hamburg. Diese soll zukünftig durch die formulierten Handlungskonzepte gegenüber nationalen und europäischen Konkurrenzregionen sich behaupten können.

Grundlage des Regionalen Entwicklungskonzeptes ist die trilaterale Zusammenarbeit dieser Metropolregion. Wichtig ist hierbei das Bewusstsein, dass wachsende Herausforderungen an die Region nur von der Kernstadt und den benachbarten Regionsteilen gemeinsam bewältigt werden können.

Die Zusammenarbeit ist der strategische Ansatz, um die aus der bestehenden Ländergliederung erwachsenden Gestaltungsprobleme in der Metropolregion zu lösen und sinnvolle Entwicklungen bezogen auf den gesamten Raum zu ermöglichen.

Die Standortfaktoren in der Gesamtregion müssen laufend optimiert, die internationalen, nationalen und regionalen Verkehrsverbindungen verbessert, ein identitätsstiftendes Regionalbewusstsein erzeugt und schließlich auch strategische Allianzen mit anderen europäischen Regionen eingegangen werden.

Ziel ist es, die Metropolregion Hamburg als einen vielfältigen Siedlungs-, Wirtschafts- und Landschaftsraum bei gleichberechtigter Teilhabe aller Teilräume an der Entwicklung zu sichern.

Die zentralen Orte in Niedersachsen und Schleswig-Holstein werden in ihrer eigenständigen Leistungskraft gestärkt. Über eine intensive Zusammenarbeit und funktionale Verknüpfung dieser Zentren untereinander und mit der Kernstadt Hamburg werden die regionale Infrastruktur optimal genutzt und wirtschaftliche Synergieeffekte für die ganze Region freigesetzt.

„Kern-Empfehlungen“ zur siedlungsbezogenen Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung sind das Leitbild der „Dezentralen Konzentration“, die Prinzipien der „Siedlungsachsen“ und der „Innerregionalen Vernetzung“.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Ratzeburg sieht im Bereich des neu zu beplanenden Gebietes eine Mischnutzung vor. Ausgenommen davon sind der öffentliche Spielplatz, der Tennisplatz sowie der Bereich des Anglerheims. Sie werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Ratzeburg sieht im Bereich des neu zu beplanenden Gebietes eine gemischte Baufläche vor. Ausgenommen davon sind der öffentliche Spielplatz, der Tennisplatz sowie der Bereich des Anglerheims. Sie werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Flächennutzungsplans der Inselstadt Ratzeburg ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Da im WA mischgebietestypische Nutzungen zugelassen sind, können die Festsetzungen des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan heraus als entwickelt angesehen werden.

2. Umweltbericht

2.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Ratzeburg beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen für eine Neuordnung des aufgegebenen Geländes der „Alten Meierei“ in der östlichen Altstadt zu schaffen. Dies erfolgt über den B-Plan Nr. 79 Teilbereich I. Hier soll ein Wohnprojekt mit 50-60 Wohneinheiten entstehen. Außerdem sollen die dort vorhandenen Grünflächen neu geordnet werden. Näheres ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der B-Plan 79 weist im Winkel zwischen Seestraße und Fischerstraße Wohngebietsflächen aus, die der Wohn- und eingeschränkt der gewerblichen Nutzung dienen sollen. Eine vorhandene Nutzung als Anglerheim wird als Sondergebiet festgesetzt. Im östlichen Teil, wo am Ufer des Kückensees der öffentliche Uferweg verläuft, wird in einer Breite von ca. 20 m eine Grünfläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die o.g. Straßen.



Abbildung 1: Geltungsbereich aus der Vogelschau

Der Geltungsbereich dieses Teilbereichs hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Der B-Plan grenzt an den Bebauungsplan Nr. 55 zum Ausbau der Seestraße an. Durch die planungsrechtlich mögliche Neubebauung ist von ca. 0,4 ha Vollversiegelung auszugehen. Dabei sind allerdings der Abriss und die Entsiegelung der Gebäude- und Hofflächen der im Geltungsbereich liegenden ehemaligen Meierei mit rd. 0,25 ha und weitere teilversiegelte Flächen gegen zu rechnen. Auch das Wohnhaus Fischerstraße 27 soll überplant bzw. abgerissen werden. Außerdem sind die vorhandenen Wohngebäude an der Seestraße zu berücksichtigen.

2.2 Rechtliche und planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet stellt der F-Plan für den nördlichen Planbereich „Gemischte Bauflächen“ und für den südlichen Planbereich „Grünflächen“ dar. Somit steht der Bebauungsplan Nr. 79 im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.

Der Landschaftsplan Ratzeburg (festgestellt Okt. 1997) stellt die Flächen im Geltungsbereich als bebaute Fläche und z.T. als Sonderbaufläche dar. Die Tennisanlage soll entfallen. Der gesamte Südostteil der Stadtinsel ist, mit Ausnahme des Solitär des Schwimmbades, mit einem durchgehenden breiten grünen Rand aus Parkanlagen (z.T. Kurpark) dargestellt. Der im Geltungsbereich befindliche Fußweg in Richtung Uferwanderweg ist als besonders bedeutsam herausgehoben.

Dem Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I, 1998) sind außer seiner Eignung für die Erholung keine Aussagen zum Geltungsbereich zu entnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im 50 m breiten Gewässerschutzstreifen (§ 26 LNatSchG). Ein Teil betrifft einen nach § 25 LNatSchG geschützten Biotop (Nr. 1 naturnaher Uferbereich des Sees; vgl. Plandarstellung).

2.3 Alternativenbetrachtung

Das Vorhaben befindet sich auf der historisch dicht besiedelten Altstadtinsel Ratzeburgs. Es ist ein übergeordnetes Ziel, die Stadtinsel im Kontrast zur umgebenden Landschaft mit Seen und Wäldern als kompakte Stadt zu erhalten. Die Bauleitplanung soll die Nachnutzung eines nicht mehr genutzten gewerblichen Bereiches regeln. Auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs wurden Vorentwurfsvarianten zur Höhenentwicklung und Bauform der Gebäude betrachtet. Grundsätzlich kam aus Gründen der Vorsorge (Lärmschutz) für den neuen Baukörper nur eine geschlossene Bauweise in Frage. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Varianten als nicht wesentlich unterschiedlich zu beurteilen. Allen Varianten ist gemeinsam, dass ein zusammenhängender Baukörper um einen gemeinsamen zum See hin ausgerichteten grünen Innenhof überwiegend in dreigeschossiger Bauweise (+ Staffelgeschoss) realisiert werden soll. Der Innenhof ist z.T. durch eine Tiefgarage unterbaut. Die letztlich dem B-Plan zu Grunde liegende Variante weist eine Tiefgarage auf, die wegen der Grundwasserverhältnisse in Teilbereichen als Vollgeschoss aus dem vorhandenen Gelände herausragt. Die Gebäudehöhen nehmen von der Ecke Seestraße / Fischerstraße nach Nordosten und Südosten in Richtung See ab.

In Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belangen wurde insbesondere auf die Höhenentwicklung im Gesamtensemble der Altstadtinsel und in Konkurrenz zum Baukörper des historischen Burgtheaters geachtet.

2.4 Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.4.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die alten Meiereigebäude, die bereits aufgegeben wurden und abgerissen werden sollen. Nördlich schließen sich entlang der Seestraße drei Einfamilienhäuser an. Zum See hin wird die Fläche für Sport und Erholung genutzt. Hier befindet sich der eingeschossige Bau eines Anglerheimes sowie ein Tennisplatz. Die im Nordosten des Geltungsbereiches vorhandene öffentliche Grünfläche ist als Spielplatz gestaltet.

Entlang des Seeufers führt der öffentliche Seeufer-Wanderweg. Ein Teil des Ufers ist durch Bootsstege genutzt. Diese Flächen liegen außerhalb der B-Plan-Grenze.

Die Seestraße, die dicht an den vorhandenen Einfamilienhäusern vorbei führt, verursacht Vorbelastungen durch das vorhandene Verkehrsaufkommen in Form von Luftimmissionen und Lärm. Der benachbarte Bebauungsplan (B-Plan Nr. 55) zum Ausbau der Seestraße ist bereits rechtskräftig.

Der Ausbau der Seestraße steht im Zusammenhang mit der Entlastung des Stadtzentrums vom Durchgangsverkehr. Hierzu wurde eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt (LAIRM CONSULT GMBH, 2007). Darin werden bezogen auf die Verkehrszahlen für 2020 drei Szenarien zugrunde gelegt: a) ohne bauliche und verkehrsordnerische Maßnahmen in der Seestraße, b) Ringstraßensystem und Verkehrslenkung c) Stufe b plus Ausbau der Seestraße. Die Ergebnisse zeigen, dass bezüglich des Feinstaubes in allen drei Prognose-Fällen der Immissionsgrenzwert für den Jahresmittelwert überall eingehalten wird, der Tagesmittelwert aber je nach Wetterlage an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten werden könnte. Dies wird jedoch durch die Hintergrundbelastung erklärt und kann durch örtliche Maßnahmen nicht verhindert werden. Die Belastungen in der Seestraße durch den Benzol-Ausstoß werden den zukünftigen Grenzwert ab 2010 nicht überschreiten. Für die übrigen Schadstoffe, wie Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Blei und Kohlenwasserstoffe sind Werte zu prognostizieren, die weit von den Grenzwerten entfernt sind. Das Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnnutzungen hinsichtlich der Luftschadstoffe wird deshalb nicht gestört.

Ein Lärmgutachten (ibs 2008, Gutachten Nr. 08-10-7) im Rahmen der Bauleitplanung zum B-Plan 79 wurde erstellt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme wird es während der Bauzeit zur Beeinträchtigung der Wohnqualität der benachbarten Wohngebäude und der Grünflächen kommen. Für die Pfahlgründung werden erschütterungsfreie Methoden angewandt. Durch das Einhalten der üblichen technischen Vorsorgemaßnahmen werden Lärm, Erschütterungen und Schadstoffausstoß auf ein Minimum begrenzt. Die Auswirkungen sind unerheblich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Erholungsflächen der Öffentlichkeit gehen durch die Maßnahme nicht verloren.

Durch die Errichtung einer geschlossenen Bebauung, die den Innenbereich und das Seeufer abschirmt, ist die Qualität der Wohn- und Erholungsfunktion im Plangebiet weiterhin als hoch einzuschätzen. Auf Kosten der vorhandenen monofunktionalen Tennisplätze werden zusätzliche öffentliche Grünflächen geschaffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Zunahme des Verkehrs auf der Seestraße wird sich durch das neue Wohnquartier nur unerheblich erhöhen. Von den 50 - 60 neuen Wohn- und wenigen gewerblichen Einheiten gehen für die benachbarten Wohn- und Mischgebiete keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf deren Wohn- und Aufenthalts- oder die Erholungsfunktion der benachbarten Grünflächen aus.

Für das WA-Gebiet gelten nach DIN 18005 folgende Vorgaben: tagsüber (6-22 Uhr): 55 dB(A) und nachts (22- 6 Uhr): 45 dB(A).

Das Lärmgutachten legt die Verkehrsprognosewerte für das Jahr 2020 zugrunde sowie den Planfall 2 des Verkehrskonzeptes zum Ausbau der Seestraße als südliche Sammelstraße bzw. innerörtliche Umfahrung der Innenstadt. Das Verkehrskonzept wurde im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55neu erstellt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 4. und 5. und damit letzten Bauabschnitt des Ausbaus der südlichen Sammelstraße mit Anbindung an den Königsdamm schafft. Im Gutachten Nr. 07-01-3 für den B-Plan 55neu wurden die Lärmimmissionen an den bestehenden Bebauungen längs der Seestraße berechnet und die Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen ermittelt.

Der Pkw-Durchgangsverkehr soll im berücksichtigten Planfall 2 vollständig über die südliche Sammelstraße geleitet werden. Der Lkw- und Busverkehr fließt dagegen weiterhin in beiden Richtungen über die Langenbrücker Straße durch die Innenstadt. Lkw > 3,5 t müssen den Weg durch die Innenstadt nehmen und dürfen (bis auf Anlieger) die südliche Sammelstraße nicht befahren. „Kleine“ Lkw zwischen 2,8 t und 3,5 t können die südliche Sammelstraße und die Innenstadtdurchfahrt nutzen.

Das aktuelle Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Häuser zu schaffen, sind passive bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden in Verbindung mit Lüftungstechnischen Maßnahmen sowie die Anordnung von Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen an den geschützten Innenhofseiten erforderlich. Wir empfehlen, die Grundrisse der Wohnungen, die an Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen IV - VI liegen, so zu gestalten, dass möglichst alle Aufenthaltsräume, in den Lärmpegelbereichen IV und V jedoch pro Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum sowie im Lärmpegelbereich VI mindestens ein Wohn- und ein Schlafraum an den geschützten Innenhofseiten angeordnet werden. Verbleibende Aufenthaltsräume an der Gebäudefassade im Lärmpegelbereich VI sollten keine Kinderzimmer sein.

Außerdem sollten in den Lärmpegelbereichen > IV mindestens Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Tagsüber können die Räume durch stoßweises Öffnen der Fenster belüftet werden. Im Lärmpegelbereich VI mit Überschreitung des Höchstwertes von 70 dB(A) tags sollten darüber hinaus auch sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden.“ (IBS, S. 11)

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- § Festsetzung von Baulinien zur See- und Fischerstraße sowie von Baugrenzen zum See
- § Festsetzung einer durchgehenden Abfolge von Grünflächen entlang des Uferwanderweges
- § Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und der privaten Grünflächen (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan)
- § Festsetzungen bezüglich der Vorsorge hinsichtlich der Lärmbelastung

2.4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Bei dem für eine neue Wohnbebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Meierei und ein Einzelhausgrundstück.

Zum B-Plangebiet gehören außerdem nördlich der Meierei drei weitere Einzelhausgrundstücke, eine Grünfläche am Stadtsee sowie eine Tennisanlage und das Gelände des Sportfischervereins.

Das Meierei-Gelände ist überwiegend befestigt und weist kaum naturnahe Bereiche auf. Naturschutzfachlich relevant ist eine Brachfläche im Osten, die von strukturreicher Ruderalvegetation und Pioniergehölzen (u.a. Weiden), eingenommen wird.

Am Fußweg zur Uferpromenade im Norden des Meierei-Geländes besteht im Übergang zur Tennisanlage ein älterer Baumbestand, darunter drei dicht zusammenstehende Rotbuchen (*Fagus sylvatica* Stammdurchmesser: 50 cm bis 100 cm bei mehrstämmiger Buche), die der geplanten Bebauung weichen müssen. Weitere Buchen und Birken befinden sich bis hin zum Uferweg. Parallel zum Uferweg befinden sich – z.T. eingewachsen in den Zaun der Tennisanlage – eine Reihe von 15 Birken (StU 20 – 40 cm).

Das Hausgrundstück südlich der Meierei weist einen großen, strukturreichen Garten auf. Der Gehölzbestand besteht u.a. aus zwei Linden mit einem Stamm-Durchmesser von ca. 60 cm. Gehölze bestehen außerdem in Form von Einzelbäumen in den Privatgärten im Norden, der Grünanlage (Spielplatz) und dem Gelände des Sportfischervereins.

Im Bereich der Grünanlage und des Sportfischervereins sind die Freiflächen als Rasen angelegt. Die Grenzen der genutzten Grundstücke werden durch niedrige geschnittene Hecken oder Zäune gebildet. Vorhandene Großbäume wurden im Bereich des Angelvereins gefällt oder unsachgemäß beschnitten (vgl. Abb. 2)

Das Seeufer ist grob zweigeteilt: im Norden ist es naturnah ausgebildet (Weiden, Schilf) und ist nach § 25 LNatSchG geschützt, im Süden verläuft parallel zum Wanderweg eine rote Berberitzenhecke (geschnitten), dahinter befindet sich zu den Boots Liegeplätzen hin eine Rasenfläche.

Tabelle 1: Entfallende Bäume

Nr.	Bezeichnung Baumart	Stammdurchmesser	Stammumfang	Ersatzbedarf
1	Fagus sylvatica (Rotbuche)	50 cm	160 cm	6
2	Fagus sylvatica (Rotbuche)	100 cm (mehrstämmig)	310 cm	12
3	Fagus sylvatica (Rotbuche)	70 cm	220 cm	9
4	Betula pendula (Sand-Birke)	40 cm	130 cm	5
5	Betula pendula (Sand-Birke)	30 cm	100 cm	4
6	Betula pendula (Sand-Birke)	30 cm	100 cm	4
7	Betula pendula (Sand-Birke)	40 cm	130 cm	5
8	Tilia platyphyllos (Winter-Linde)	60 cm	190 cm	8
9	Tilia platyphyllos (Winter-Linde)	60 cm	190 cm	8
10	Quercus robur (Stiel-Eiche)	40 cm	130 cm	5
11	Picea spec. (Fichte)	50 cm	160 cm	6
12- 22	Betula pendula (Sand-Birke); Problematik: eingewachsen in Zaun	10 - 20 cm	40 – 60 cm	10*
Bedarf Ersatzpflanzung				82

*Anmerkung: Minderung aufgrund der Vorschädigung

Faunistische Potenzialanalyse

Die Beurteilung des potenziellen Artenvorkommens basiert auf einer flächendeckenden Begehung zur Kartierung der für **Fledermäuse** relevanten Strukturen am 26.7.2008. Außerdem wurde das Meierei-Gebäude begangen. In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Im B-Plangebiet kommen folgende Arten potenziell vor:

Tabelle 2: Potenzielle Fledermausvorkommen im Planungsraum und die mögliche Nutzung

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2001)

Gefährdungskategorien: 2: stark gefährdet 3: gefährdet G: Gefährdung anzunehmen 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: Sommerquartiere

N: Nahrungsgebiete, Jagdreviere

WiQ: Winterquartiere

F: traditionelle Flugstraßen

P: Paarungsquartiere

Im Betrachtungsraum nachgewiesene Arten wurden **fett** gedruckt. Arten, deren Auftreten nicht völlig auszuschließen ist sind *kursiv* gehalten.

Art	RL SH	RL BRD	FFH-Anh.	Potenzieller (Teil)Lebensraum	Funktionen
<i>Fransenfledermaus</i> <i>Myotis nattereri</i>	3	3	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, N, F
<i>Kleine Bartfledermaus</i> <i>Myotis mystacinus</i>	G	3	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, N, F
Teichfledermaus <i>Myotis dasycneme</i>	2	G	II + IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, P, N, F
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	-	-	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen	N, F
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	3	V	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, WiQ, (P?), N, F
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	V	V	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gärten, Gebäude	Q, N
Zweifarbflügelmaus <i>Vespertilio murinus</i>	2	G	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, P, N
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	-	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, WiQ, P, N, F
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	D	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, WiQ, P, N, F
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	G	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen, Gebäude	Q, WiQ, P, N, F
Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	-	3	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen	Q, P, N
Kleinabendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2	3	IV	Seeufer, Gehölzstrukturen	P, N

Alle 12 potenziell im Betrachtungsraum auftretenden Fledermausarten 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.

Fledermäuse nutzen als Biotopkomplexbewohner verschiedene Landschaftsteile in unterschiedlichem Maße. Im B-Plangebiet befinden sich folgende Strukturelemente, die als Bestandteile des Gesamtlebensraumes der potenziellen lokalen Fledermausfauna eingestuft und die folgende Funktionen aufweisen können: (vgl. auch vorangehende Tabelle):

- § **Sommerquartiere:** in Rindenrissen oder/und Astlöchern an Bäumen, Spaltenquartiere in Gebäuden, Quartiere im Dachraum
- § **Paarungsquartiere:** Astlöcher in Bäumen, Hohlräume und Spalten in Gebäuden
- § **Jagdhabitats:** Bäume, Gärten, Seeufer

§ **Flugstraßen:** entlang der Fischerstraße zum See und im Weg zwischen Seestraße und Uferpromenade am Nordrand des Tennisplatzes

Das Gebäude der Meierei wird als Quartier von Braunen Langohren und von einer Pipistrellus-Art genutzt. Potenziell können hier fast alle in Tabelle 1 aufgeführten Arten Sommeroder/ und Paarungsquartiere haben (Teich-, Bart-, Rauhaut-, Zwerg-, Mücken-, Breitflügel-, Zweifarbfledermaus). An den Markisen, im Dach oder an Strukturen im Gebäude, wie z.B. hinter abgeplatztem Putz sind diverse Versteckmöglichkeiten vorhanden. Auch die Nutzung als Winterquartier ist durchaus denkbar und nicht auszuschließen.

Der ältere Baumbestand könnte Quartierstandort für mehrere Arten sein: Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser-, Fransen-, Bartfledermaus, Braunes Langohr, beide Abendseglerarten. Die Tiere können in Spalten oder hinter abgeplatzter Rinde potenziell Tagesverstecke finden. Bäume mit Höhlen sind offenbar nicht vorhanden.

Im Zusammenhang mit einer Kontrollbegehung in Bezug auf den Eremiten wurden die Bäume, die im Rahmen des Bauvorhabens nicht zum Erhalt vorgesehen sind, auf das Vorhandensein von Höhlen und Mulm besichtigt. Die beiden Linden sowie die entfallenden Buchen, Eichen und Birken besitzen nicht das relevante Alter oder aber sie weisen keine Höhlen mit entsprechend großem Mulmvorrat auf (Hr. Meyer, Stadt Ratzeburg).

In Abhängigkeit vom Nahrungsangebot kann das gesamte B-Plangebiet für alle potenziell auftretenden Fledermausarten als Jagdraum in Betracht kommen, von sehr hoher Bedeutung ist mit Sicherheit das ostexponierte Seeufer mit den Gehölzen (u.a. Birken).

Ausschlaggebend für die Besiedlung des Planungsraumes durch Brutvögel sind die Gehölze und Gebäude. Der nur im Norden vorhandene Röhrichtsaum wird bei der Potenzialanalyse nicht berücksichtigt. Er wird nicht verändert.

Aus Tabelle 2 ist zu entnehmen, dass potenziell 25 Arten im Planungsraum auftreten könnten. Nicht alle diese Arten werden aufgrund der geringen Größe das Gebiet tatsächlich besiedeln, jedoch ist aufgrund der vorhandenen naturnahen Strukturen im Umfeld des Meierei- Geländes von einer mäßig artenreichen Vogelwelt auszugehen. Die z.T hohe Störintensität im Bereich der Grün- und Erholungsanlage und der Privatgärten stellt eine Vorbelastung dar.

Seltene und gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Auch streng geschützte Arten sind auszuschließen.

Im Bereich des Meierei-Gebäudes existieren keine Schwalbennester. Im Gebäude hielten sich zwei Ringeltauben auf, die hier auch brüten könnten. Ansonsten sind als Brutvögel Haussperling und Bachstelze anzunehmen.

Die Brachfläche im Osten des Meierei-Gebäudes könnte von Feldsperling, Zaunkönig, Rotkehlchen, Amsel und Fitis besiedelt werden.

Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zilzalp können aufgrund des vorhandenen Baumbestandes vermutet werden.

Von Nisthilfen und (Halb-)Höhlen in und an Gebäuden profitieren die Meisen, ev. der Star, Haussperling sowie der Gartenrotschwanz.

Das Auftreten von Gelbspötter, Gartengrasmücke, Stieglitz, Elster und Rabenkrähe ist als eher fraglich einzustufen, jedoch nicht auszuschließen.

Als Nahrungsraum besitzt der Planungsraum im Gesamtverbund mit den seebegleitenden Grünflächen eine große Bedeutung. Die hier brütenden Vögel sind an die Nutzung der Flächen gewöhnt bzw. angepasst. So sind die Rasenflächen wesentlicher Bestandteil des Nahrungsraumes für die Amsel.

Tabelle 3: Potenziell im Betrachtungsraum auftretende Brutvogelarten

Art		RL SH	RL D	VRL	(Potenzieller) Status	BNat-SchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>				BV	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				BV	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				BV	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				BV	
Elster	<i>Pica pica</i>				NG	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V		BV	
Fitis	<i>Pylloscopus trochilus</i>				BV	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>				BV	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		V		BV	
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>				BV	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>				BV	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				BV	
Hauszsperrling	<i>Passer domesticus</i>	V	V		BV	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>				BV	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				BV	
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>		V		BV	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				BV	
Rabenkrähe	<i>Corvus c. corone</i>				NG	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V		NG	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				BV	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecola</i>				BV	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				NG	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				BV	
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>				BV	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				BV	
Zilzalp	<i>Pylloscopus collybita</i>				BV	

(Potenzielle) Arten
 gesamt: 34

BV potenzieller Brutvogel

NG potenzieller Nahrungsgast

fett kursiv streng geschützte Art (§§)

kursiv Art der Vorwarnliste RL-SH: Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste (Knief et al. 1995)

RL-BRD: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands Bauer et al. 2002) V Art der Vorwarnliste;

G Gefährdung anzunehmen

§§ BNatSchG: streng geschützte Art nach § 10 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. v. 3.4.2002

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) wurde in Ratzeburg auf der Stadtinsel in den vergangenen Jahren nachgewiesen. Er ist nach der FFH-Richtlinie als besonders geschützte Art

ausgewiesen, weil die Totholzstrukturen, auf die er angewiesen ist, sehr selten geworden sind und der Käfer sehr ortstreu ist. Die Bäume, die im Rahmen des Bauvorhabens nicht zum Erhalt vorgesehen sind, wurden deshalb auf das Vorhandensein von Höhlen und Mulm besichtigt. Die beiden Linden sowie die entfallenden Buchen, Eichen und Birken besitzen nicht das relevante Alter oder aber sie weisen keine Höhlen mit entsprechend großem Mulmvorrat auf.

Weitere Untersuchungen waren deshalb entbehrlich (Rücksprache Stadt Ratzeburg und Dipl. Biol. S. Gürlich, März 2009).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Über die B-Plan-Grenze hinaus hat das Vorhaben während der Durchführung der Baumaßnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Anwesenheit von Menschen, auf die manche Tiergruppen empfindlich reagieren, ist hier bereits unter der jetzigen Nutzung gegeben. Für die Gründung der neuen Gebäude werden erschütterungsfreie Verfahren angewandt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden vor allem Gebäude im Bereich der vorhandenen Versiegelungen der Meierei, aber auch dort, wo sich jetzt ein strukturreicher Privatgarten befindet, errichtet. Dagegen wird die strukturarme Tennisanlage durch ihre Umwandlung in eine Grünfläche aufgewertet. Hier werden jedoch auch Großbäume (10 St. Großbäume und 10 Birken, die in die Zaunanlage des vorhandenen Tennisplatzes eingewachsen und dadurch geschädigt sind) verloren gehen. Sie können durch das Heranrücken der Bebauung und den Rückbau vorhandener Zaunanlagen nicht erhalten werden. Im Bereich der vorhandenen Grünfläche (Kinderspielplatz) und der drei Grundstücke an der Seestraße können sich durch die Regelungen nur ausgesprochen geringfügige Veränderungen (z.B. Umbauten und Anbauten) ergeben.

Die Lage des B-Plangebietes in unmittelbarer Seenähe sowie die strukturreiche Umgebung von Ratzeburg ist gut geeignet, einem breiten Spektrum von Fledermausarten im gesamten Jahresverlauf Quartiere und Nahrungsgrundlage zu bieten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zur Zerstörung von (potenziellen) Quartieren kommen: Gebäude, Bäume. Quartiere in Bäumen konnten weitgehend ausgeschlossen werden. Trotzdem sollte vor dem Fällen eine erneute Kontrolle erfolgen. Durch den Abriss der Meierei gehen Sommerquartiere und potenzielle Winterquartiere verloren. Bedeutsamere Nahrungsräume (Seeufer) sind nicht betroffen.

Es werden neue Quartiere als Ausgleich für den potenziellen Verlust angebracht. Der Eingriff ist als allenfalls als mäßig schwer zu beurteilen.

Durch die geplante Bebauung gehen Brutvogelreviere verloren. Betroffen sind allgemein häufige und verbreitete Arten. Der Eingriff ist von geringerer Schwere.

Durch entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden und auf den Freiflächen können einige der potenziell betroffenen Arten auch nach der Bebauung Ansiedlungsmöglichkeiten erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Sollte die Uferpromenade verstärkt beleuchtet werden, kann es für die lichtempfindlichen Myotis-Arten zu Vergrämungen führen. Potenzielle Flugrouten sind nicht negativ betroffen. Weitere Effekte, werden durch die Neubebauung im Vergleich zum Bestand nicht entstehen. Eine Verschlechterung des Lebensraumes ist deshalb nicht zu erwarten.



Abbildung 2: Nördliche Verbindung zwischen Uferweg und Seestraße

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- § Rodung der entfallenden Gehölze außerhalb der Brutzeiten (nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März, § 34 Abs. 6 LNatSchG), es sei denn es werden in Baumhöhlen Fledermäuse nachgewiesen
- § Festsetzung von Grünflächen parallel zum Uferweg, Baumpflanzungen
- § Als Ersatz für den Verlust von Fledermauslebensräumen im Vorfeld des Eingriffs Ganzjahresquartiere an Gebäuden in der Nähe
- § Als zeitnahe Maßnahme: Ersatz der potenziellen Winterquartiere an den neu zu errichtenden oder benachbarten Gebäuden mit 8 Ganzjahresquartieren. Als vorgezogene Maßnahme 4 Flach- und 4 Rundkästen.
- § Abriss des Meiereigebäudes im Zeitraum September/Oktober



Abbildung 3: Verbindung Fischerstraße Seewanderweg



Abbildung 4: Verbindung Seewanderweg zur Seestraße am Tennisplatz

2.4.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Stadtinsel im Ratzeburger See, einer Endmoräneninsel. Bodengutachten des Ingenieurbüros Kuhrau für den Bereich zwischen der alten Meierei und dem Ufer des Ratzeburger Stadtsees liegen vor. Demnach befinden sich hier in der Deckschicht überwiegend Auffüllungen und schluffige oder humose Sande von mind. 1,4 bis 6,6 m Mächtigkeit. Darunter lagern wiederum Sande, auf geringmächtigen Torfen (v.a. im Bereich des vorhandenen Nutzgartens im Südosten des Geländes) oder auf Schluff. Insgesamt wird der Baugrund als sehr inhomogen beurteilt. Die Grundwasserstände liegen im Nordosten bei + 4,83 m NN und im Südosten bei + 1,61 m NN.

Die Untersuchungen der darunter liegenden Böden haben ergeben, dass es sich überwiegend um Z 2-Böden (nach LAGA) handelt. Diese Böden dürfen nur unter besonderen Vorgaben wieder eingebaut werden. Eine Altablagerung ist im Altlastenkataster des Kreises bekannt. Es wurde eine Hausmüllablagerung vermutet. Sie liegt weitgehend außerhalb der geplanten Bebauung in vorhandenen oder geplanten Grünflächen. Es wurden erhöhte Werte für PAK, Schwermetalle und Kohlenwasserstoffe festgestellt. Hier wurden deshalb weitere Untersuchungen erforderlich. Diese zeigen folgende Ergebnisse:

Beim Oberboden wurden keine erhöhten Schadstoffwerte festgestellt.

Es handelt es sich um eine kleinräumige Ablagerung mit geringfügigen Überschreitungen der Grenzwerte. Die Vermutung, dass es sich um bereits teilweise zersetzten Hausmüll handelt, hat sich durch die in Abstimmung mit dem Kreis durchgeführten Untersuchungen bestätigt. Die problematischen Bodenschichten liegen ca. 4-5 m unter GOK. Eine Gefahr für eine Bebauung und auch für eine Nutzung als Grünfläche/Kinderspielfläche geht von den Auffüllungen nicht aus. Der Prüfwert für den Pfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen, der in der BBodSchV festgelegt ist, wird nicht überschritten.

Es wurden außerdem zwei alte Tankanlagen festgestellt, die zurückgebaut werden müssen.

Die Flächen der Meierei sind überwiegend versiegelt (Gebäude, Betonplatten, Betonverbundpflaster, Asphalt). Die Vollversiegelung umfasst 2.500 qm, die Teilversiegelung rd. 1.200 qm. Der auf den Tennisplätzen vorhandene Grandbelag wurde ebenfalls untersucht und weist keine Auffälligkeiten auf. Er könnte nach einem Auffräsen auch im Gelände verbleiben und überfüllt werden.

Die Gutachten wurden von Ingenieurbüro Kuhrau mit Datum vom 18.11.2008 und 07.01.2009 vorgelegt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen auf den Boden gehen nicht über die eigentlichen Bauflächen hinaus. Auf eine ehemals geplante Aufschüttung des Geländes um die Tiefgarage herum wird verzichtet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Plangebiet wird Boden durch Tiefgarage, Gebäude und Nebenflächen überbaut und versiegelt. Dabei sind jedoch überwiegend bereits jetzt versiegelte oder teilversiegelte Flächen und vorbelastete Böden betroffen (s.o.). Der Bodenaushub muss abgefahren und einer genehmigten Verwendung zugeführt oder deponiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Neubebauung im WA 1 von ca. 0,35 ha Vollversiegelung (eine nach BauNVO normalerweise mögliche Überschreitung für Nebenanlagen um 50% wird per Festsetzung ausgeschlossen) auszugehen. Teilweise werden zur Zeit versiegelte Flächen entsiegelt (jetzige Tennisplätze). Im WA 2 wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung von 0,03 ha eine leichte Erhöhung bis auf 0,06 ha vorgesehen. Hier ist eine Überschreitung der GRZ allerdings möglich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Gebäudebeheizung oder die leichte Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist eine messbare Erhöhung der Bodenbelastung durch Stoffeinträge nicht zu befürchten. Das Gebiet wird zur Zeit unregelmäßig als Parkplatzfläche genutzt und auch die vorherige Nutzung der Meierei war nicht schadstoffneutral.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- § Begrenzung der maximalen Versiegelung durch eine Grundflächenzahl von 0,4 in WA 2 und 0,6 in WA 1. In WA 1 darf die GRZ um bis zu 20 % überschritten werden.
- § Ausführung der Fuß- und Radwege mit versickerungsfähigem Material (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan).

2.4.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden Grundwasserstände im Nordosten bei + 4,83 m NN und im Südosten bei + 1,61 m NN angetroffen. Das Grundwasser fließt von Nord nach Süd. Mit lokalem Stauwasser bei Regenperioden ist zu rechnen. Durch die vorhandene Bebauung und die nachgewiesenen Bodenbelastungen ist von einer Vorbelastung des Grundwassers auszugehen.

Die detaillierten Untersuchungen bezüglich der Altlastenverdachtsfläche unter den Tennisplätzen bzw. unter der öffentlichen Grünfläche haben ergeben, dass das Grundwasser nur sehr kleinflächig und vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte aufweist. Das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ist deshalb gering einzuschätzen. Zur Absicherung sollen im Bereich der Grünflächen zwei Pegelbrunnen eingerichtet werden, die eine jährliche Beprobung ermöglichen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein artesischer Brunnen zur Entnahme von Grundwasser.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Für den Bau von Kellern und Tiefgarage kann es zu örtlich und zeitlich begrenzten Wasserhaltungsmaßnahmen kommen. Die Tiefgeschosse werden als weiße Wanne ausgebildet, so dass keine dauerhaften Dränagen oder Grundwasserabsenkungen erforderlich sind. Aufgrund der Nähe zum See sind die Auswirkungen räumlich eng begrenzt und als nicht erheblich zu beurteilen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Überbauung / Versiegelung von größeren Flächen durch Gebäude und Nebenflächen sowie durch Teilversiegelung. Hier gehen Funktionen des Bodenwasserhaushaltes verloren. Innerhalb des Geltungsbereiches ist von einer Erhöhung des Versiegelungsanteils (Vollversiegelung von ca. 0,12 ha auszugehen (s. Boden).

Da eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über die Regenwasserkanalisation und einen in Kürze dort zusätzlich einzubauenden Sandfang geführt werden. Eine Drosselung der Einleitung ist aufgrund der Nähe zum See und der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Gebäudebeheizung oder die leichte Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist eine messbare Erhöhung der Belastung des Oberflächenwassers durch Stoffeinträge nicht zu befürchten. Das Gebiet wird zur Zeit unregelmäßig als Parkplatzfläche genutzt und auch die vorherige Nutzung der Meierei war nicht schadstoffneutral.

Es ist noch ungeklärt inwieweit der vorhandene Brunnen weiter genutzt werden soll. Dazu wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken.

Durch die Ableitung des Regenwassers in die Regenwasserkanalisation einschl. Sandfang kommt es nicht zu Verschlechterungen gegenüber dem jetzigen Zustand, sondern eher zu einer Verbesserung der Wassersituation.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- § Begrenzung der maximalen Versiegelung durch eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 (s.o)

- § Ausführung der Geh- und Radwege mit versickerungsfähigem Material (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan)
- § Keine Verwendung unbeschichteter Zinkdächer (Auswaschung in Gewässer)
- § Ordnungsgemäßer Rückbau des artesischen Brunnens bei Nichtnutzung

2.4.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Die Luftgüte im Planungsraum ist aufgrund der ländlichen Lage als gut einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind temporär und zu vernachlässigen.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es entstehen gegenüber der vorherigen Nutzung durch die Meierei keine zusätzlichen Emissionen von Schadstoffen. Eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch das Vorhaben wird nur in sehr geringem Maße erwartet, so dass von keiner deutlichen Zunahme von Schadstoffemissionen auszugehen ist.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- § Keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig.

2.4.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bisher durch eine gewerbliche Nutzung und Einfamilienhäuser geprägt. Allerdings grenzen in der Nachbarschaft auch großmaßstäbliche Wohngebäude an. Inzwischen ist die Meierei verlassen und dem Verfall preisgegeben. Die Freiflächen werden zum Parken benutzt. Die vorhandenen Einfamilienhäuser besitzen Nutz- und Ziergärten, zum See hin fügen sich die Freiflächen in das grünflächenbetonte Band entlang des Seeufers ein. Südlich des Geltungsbereiches überwiegen Obstbäume und Sträucher zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Nutzungen.

Der Geltungsbereich selbst weist einzelne Großbäume auf, die aufgrund ihrer Größe eine Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild besitzen.

Die Fläche liegt zum Teil im Gewässerschutzstreifen (§ 26 LNatSchG). Für eine Neubebauung ist deshalb ein Ausnahmeantrag nach Abs. 3 zu stellen.

Die Fläche ist von der gegenüberliegenden Uferseite aus sichtbar. Die Bebauung weist überwiegend rote Ziegeldächer auf. Ausnahmen sind die jetzigen Meiereigebäude und das Burgtheater (vgl. Kap.2.4.7).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen gehen nicht über die anlagebedingten Wirkungen hinaus.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die geplanten Neubauten verändert. Die bereits aufgelassene Meierei wird abgerissen.

Durch die Realisierung eines großen Baukörpers in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss, die stärker an die vorhandenen Straßen heranrückt, wird das Baugebiet verändert (vgl. Kap 2.4.7). Es wird jedoch eine große Grünzone in Richtung See erhalten. Um die Baumasse zum See hin und damit zu den Erholungsflächen am Ufer nicht zu massiv wirken zu lassen, wird die Bauhöhe der einzelnen Bauabschnitte gestaffelt. Der eingeschossige Anbau erhält ein Gründach.

Durch die noch abzustimmende Materialwahl (Kreisdenkmalamt) soll eine monumentale Wirkung vermieden werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu befürchten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- § Festsetzung von Grünflächen
- § Festsetzungen von wegbegleitenden Hecken und von Einzelbäumen
- § Begrünung der Tiefgarage

2.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Als Sachgut ist die Meierei zu sehen, die allerdings bereits verlassen und dem Verfall preisgegeben ist. Die übrigen Wohngebäude werden in die Planung einbezogen oder besitzen Bestandsschutz.

Es wurde vermutet, dass im Uferbereich bei Bodenarbeiten archäologische Besonderheiten (historische Stadtbefestigung) zu Tage treten könnten. Nach Untersuchungen vor Ort konnte jedoch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, Außenstelle Neumünster (Mail vom 15.01.2009 sowie Bericht über die archäologische Voruntersuchung (Projekt 2008/399) vom Januar 2009) keinerlei Hinweise auf archäologische Substanz von höherer Wertigkeit finden und so das Gebiet freigeben.

Ratzeburgs historische Stadtinsel besitzt zahlreiche Kulturdenkmale. Als besonderes, in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal, ist im Umfeld des Plangebietes das Burgtheater am Theaterplatz zu nennen. Das Gebäude, in dem auch Teile des Finanzamtes untergebracht sind, wurde 1817 ursprünglich als Wohnhaus (später als Brauerei) auf den Resten der alten Augustenburg bzw. der barocken Festung errichtet. Anbauten stammen aus der Mitte des 20. Jhdts.

Das Verwaltungsgebäude Fünfhausen 1 (ehemals Militärbaracke, Teil eines ursprünglich größeren Gebäudes) ist ebenfalls eingetragenes Kulturdenkmal. Das zweigeschossige Gebäude ist auf den Brauereiplatz ausgerichtet und besitzt einen breiten Querflügel.

Einfache Kulturdenkmale sind Fischerstraße 13, nördlich der Seestraße, sowie die Villa Fischerstraße 43, die eingebettet in einen großen Zier-, Obst- und Nutzgarten südlich des Planbereiches liegt. Sie ist um 1900 entstanden und verfügt mit ihrem vortretenden Zwerchhaus und dem Eingangsvorbau (Holz-Glas-Fassade) sowie mit ihren Krüppelwalmdächern und Dachschnuck über typische Elemente der Entstehungszeit.

Das kleine Gebäude in der Fischerstraße ist ein schlichter traufenständiger eingeschossiger Bau mit einem Bruchsteinsockel.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Bei den Arbeiten für den Bau der Wohngebäude und die dazugehörigen Gründungsarbeiten können archäologische Bodendenkmale nicht betroffen sein.

Für die Pfahlgründung werden erschütterungsfreie Methoden angewandt. Durch das Einhalten der üblichen technischen Vorsorgemaßnahmen werden Vibrationen auf ein Minimum begrenzt. Schwerlastverkehr ist bereits jetzt für alle Anlieger möglich. Zu einer Erhöhung des Schwerlastverkehrs kann es temporär während der Bauphase kommen.

Auswirkungen auf die Kulturdenkmale sind nicht zu besorgen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Besondere Kulturdenkmale wie das Burgtheater und das Verwaltungsgebäude besitzen einen Umgebungsschutz. Dies bedeutet, dass auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diesem Bereich liegt. Das Burgtheater ist das dominante prägende großmaßstäbliche Gebäude der südlichen Stadtinsel von Ratzeburg. Durch seine weiße Fassade und die dunkle Dacheindeckung bildet es einen starken Kontrast zu den anderen z.T. ebenfalls großen bzw. lang gestreckten Gebäuden im Umfeld. Von der gegenüberliegenden Uferseite des Stadtsees ergibt sich zur Zeit in Verlängerung des Fußweges zwischen der Meierei und den Gebäuden an der Seestraße ein Sichtkorridor, durch den deutlich der First und ein Anschnitt der nördlichen Fassade des Burgtheaters zu erkennen sind (vgl. Abb. 6). Direkt an das Burgtheater angelagert befinden sich eingeschossige Nebengebäude und im Vordergrund die vielfältig gestalteten und mit unterschiedlichen Dachformen ausgestatteten Einzelhäuser an der Seestraße, die zur Zeit kein dem historischen Gebäude angemessenes qualitativ hochwertiges Umfeld bilden. Das Burgtheater liegt auf einer NN-Höhe von rund 10 mNN und das Gelände fällt von hier in Richtung Süden und Osten schnell zum Seeufer hin auf 3,40 mNN ab. Es liegt 60 m vom Ufer entfernt. Die Firsthöhe beträgt 26,93 mNN und die Traufhöhe 21,84 mNN. Das höchste Gebäude östlich des Burgtheaters an der Fischerstraße entwickelt sich stufenförmig mit dem Geländegefälle von einer Firsthöhe von 23,04 bis auf 21,37 mNN.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf der Fläche der alten Meierei ein Gebäude mit einem seeseitig offenen und auf drei Seiten umbauten Freibereich. Der oben beschriebene Sichtkorridor wird dadurch verkleinert. Die entlang der Straße geschlossene Bebauung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Straße zukünftig eine höhere Verkehrsbelastung und Bedeutung aufweisen wird. Zum einen wird die Straßenführung damit betont und zum anderen wird der seenahe Bereich vor Lärm geschützt.

Durch die Festsetzung einer NN-bezogenen Bauhöhe, die unterhalb der Bauhöhe der vorhandenen Bebauung Fischerstraße liegt, werden der First und das obere Fenstergeschoss des Theaters in ihrer weitreichenden Wirkung nicht eingeschränkt und weiterhin zu sehen sein. Um die Wirkung der großen Baumasse des geplanten Gebäudes zu mindern, werden die einzelnen Bauabschnitte in der Höhe unterschiedlich gestaffelt festgesetzt: 23 mNN, 22 mNN, 20 mNN. Ein an der Ostseite des Gebäudekomplexes vorgeschobenes eingeschossiges Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach.



Abbildung 6: Blick auf den Planungsbereich von der anderen Seeseite aus

Von Westen kommend ergibt sich von der Schulstraße/An der Brauerei aus zur Zeit ein Blick am Burgtheater vorbei auf die Brache des Gewerbestandortes. Dies kann langfristig nicht als angemessenes Umfeld für das Kulturdenkmal betrachtet werden und ist auch städtebaulich als Missstand zu betrachten. Das geplante Gebäude wird aus dieser Blickrichtung nur teilweise wahrgenommen. Ein Konflikt mit dem Denkmalschutz tritt deshalb hier nicht auf. Wie dem Modellbild (Abb. 8) zu entnehmen ist, wurde versucht durch die städtebauliche Anordnung der Baukörper den Raum zu fassen und neu zu ordnen. Insgesamt ist dies als städtebauliche Verbesserung zu werten. Aufgrund der schwierigen Gründungsverhältnisse ist eine weitere Minderung der Baumasse und Bauhöhen nicht möglich, ohne dass die Wirtschaftlichkeit des Projektes gefährdet ist.

Das Kulturdenkmal Fünfhausen 1 liegt etwas zurückgesetzt zwischen den beiden Gassen „Amtsstieg“ und „Fünfhausen“. Hier ist kein direkter Blickbezug zur Neubebauung möglich. Der Umgebungsschutz ist deshalb kaum berührt.

Stadt Ratzeburg - Begründung Bebauungsplan Nr. 79 Teilbereich I
 „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“

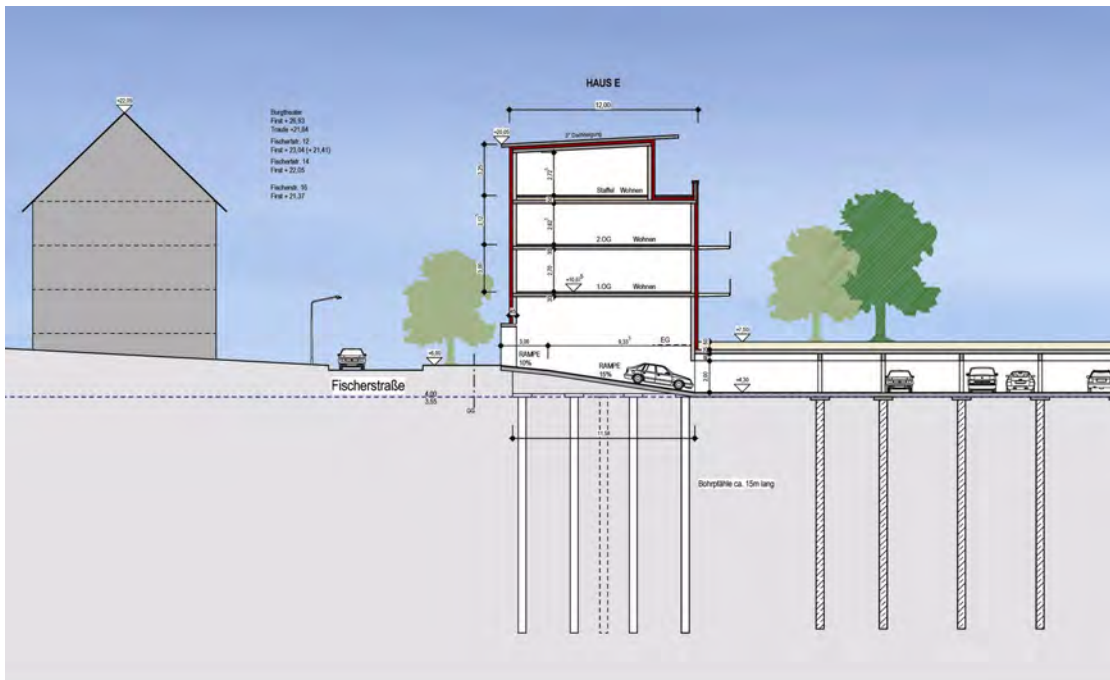


Abbildung 7: Prinzipschnitt durch die Fischerstraße (Quelle: Jost Rintelen Planer GmbH)

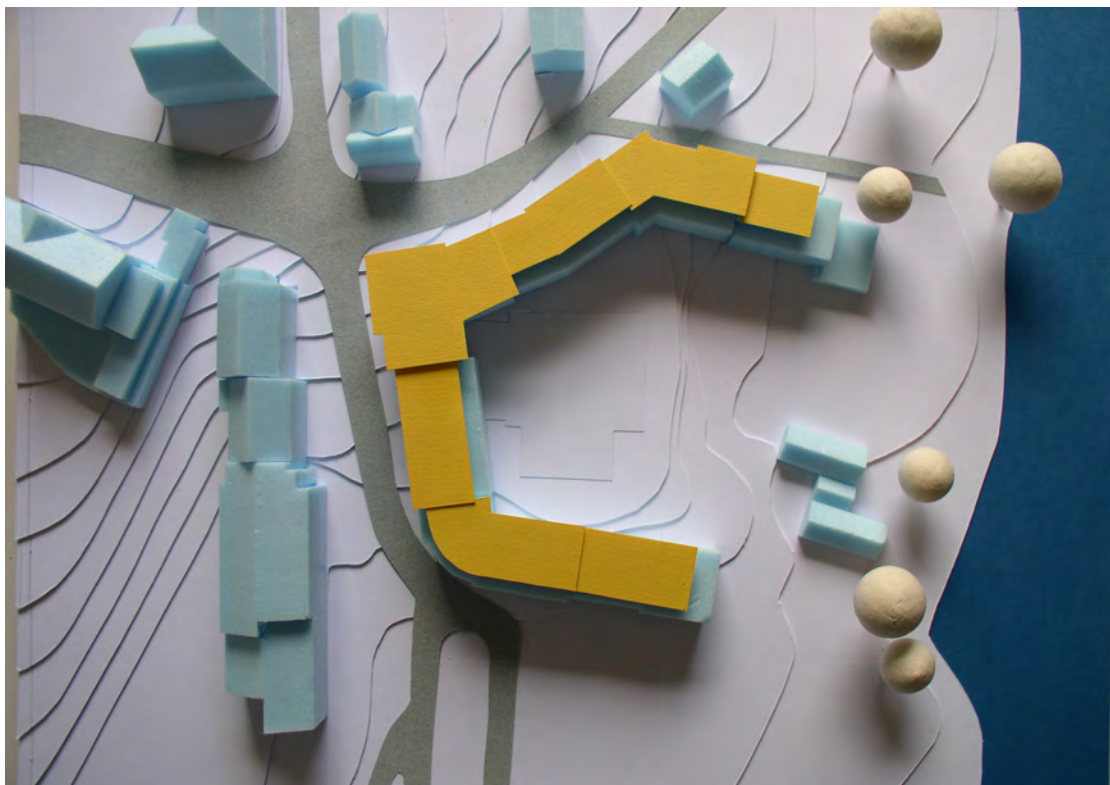


Abbildung 8: Modellaufsicht (Quelle: Jost Rintelen Planer GmbH)

Das einfache Kulturdenkmal in der oberen Fischerstraße liegt eingebettet in die straßenorientierte Bebauung und wird durch die Neubebauung im Geltungsbereich nicht in seiner Umgebung oder in seiner Wirkung gestört. Das Gebäude der Villa Fischerstraße 43 übt auf den Straßenraum keine Wirkung aus. Es liegt innerhalb des großzügigen Gartens und korrespondiert nicht mit weiteren Gebäuden. Ein direkter Bezug zum Burgtheater oder anderen historischen Gebäuden ist ebenfalls nicht gegeben. Der Garten liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird in seinem Bestand durch die Planung nicht verändert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu befürchten.



Abbildung 9: Blick von Westen (Ecke Seestraße/Fischstraße) in Richtung See

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- § Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 23 m NN
- § Ausschluss reinweißer und heller Fassadenfarben
- § Ausschluss von Kupfereindeckung (historischen Gebäuden/Kirchen vorbehalten)
- § Begrenzung der Neigung der Pultdächer
- § Dachbegrünung Flachdach

2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich im Plangebiet können der Abriss und die Entsiegelung der Gebäude und Hofflächen, die Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken sowie die Begrünung der Tiefgarage angerechnet werden, so dass der Ausgleichsbedarf weitgehend im Geltungsbereich erfüllt wird (vgl. Bilanzierung).

Nach § 10 BNatSchG streng geschützte Arten sind nach § 19 (3) BNatSchG bei Eingriffsplanungen besonders zu beachten. Zu überprüfen ist, ob für diese Arten unersetzbare (d.h. für das aktuelle Vorkommen unverzichtbare) Biotop zerstört werden. Solche Strukturen können z.B. Quartiere oder herausragende Nahrungsräume sein. Potenziell vorkommende streng geschützte Arten im Untersuchungsgebiet sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nämlich die Fledermäuse. Im Plangebiet können Tages-, Sommer- und Winterquartiere nicht mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen werden. Es wird deshalb für den Abriss der Meierei ein bestimmtes Zeitfenster berücksichtigt. Vorsorglich werden CF-Maßnahmen festgesetzt (Ersatzquartiere). Streng geschützte Vogelarten kommen im Gebiet, der Potenzialanalyse folgend, nicht vor.

Bei den Fledermäusen als auch bei Nahrung suchenden nicht streng geschützten Vögeln ist nur ein geringer Verlust der Nahrungsfläche für die Tiere, die als Nahrungsgäste auftreten, zu prognostizieren. Die vorhandenen Tennisplätze, die bedeutungslos sind, werden durch Gartenfläche ersetzt. Kleine Brachflächen werden entweder bebaut oder ebenfalls als

Gartenfläche gestaltet. Es gehen jedoch keine für die Tiere unersetzbaren Biotope verloren. Außerdem sind in der Umgebung des Vorhabens weitere naturnahe Uferflächen und extensiv gepflegte Grünflächen vorhanden. Die Bestimmungen des § 19 (3) werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um Bereiche ohne eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Sie sind durch vorhandene Nutzungen vorbelastet, so dass über den Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Tiere sowie Landschaft hinaus kein weiterer Ausgleich erforderlich ist. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 314 m² wird über das Ökokonto der Stadt Ratzeburg erbracht.

Der Kompensationsbedarf bezüglich der Ersatzpflanzung von 13 Bäumen ist auf einer externen Fläche bereitzustellen. Hier wird auf Standorte zurückgegriffen, die im Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg benannt sind (Salemer Weg). Weitere 10 Bäume werden im Geltungsbereich gepflanzt.

2.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

2.6.1 Relevante Tierarten und -gruppen

Eine relativ große Zahl unserer heimischen Fauna ist besonders und/oder streng geschützt. Die lediglich nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten können unter Heranziehen der Privilegierung von nach dem Baugesetzbuch zulässigen Vorhaben im § 42 Abs. 5 BNatSchG von der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgenommen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung muss die

§ europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie

§ alle europäischen Vogelarten

berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind dies:

§ Fledermäuse und

§ Brutvögel

2.6.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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.

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

Durch den Abriss des alten Meiereigebäudes gehen Quartiere und damit Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.

Für alle Arten wäre der Verlust von Quartieren durch das Fällen von Bäumen erheblich. Betroffen sind drei Buchen am Fußweg zur Uferpromenade und die Linden im Privatgarten südlich des Meierei-Geländes. Diese Bäume wurden im Zusammenhang mit der Überprüfung auf den Eremiten auf Höhlen untersucht. Es konnten dort keine Höhlen festgestellt werden (Meyer, Stadt Ratzeburg). Insofern sind durch den Wegfall dieser Bäume keine größeren Quartiere berührt, es könnten nur Tages-Unterschlupfe an abstehenden Rindenstücken betroffen sein. Werden die Bäume im Winter gefällt ist kein Tier betroffen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im Betrachtungsraum möglich. Für Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser werden als Ersatz von Sommerquartieren 1 Rund- oder 1 Flachkasten angebracht. Sinnvoll ist es, im gleichen Verhältnis zu den Rundkästen Vogelkästen anzubringen, weil eine frühzeitige Besiedlung der Fledermauskästen z.B. durch Meisen diese für Fledermäuse unbrauchbar macht (Fledermausnistkästen: 4 St.

Fledermausgrossraumhöhlen **Typ FGRH** Hasselfeldt aus Holzbeton (selbstreinigend); 4 St. Fledermausspaltenkästen **Typ FSPK** Hasselfeldt aus Holzbeton (selbstreinigend).

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm kommen auch als Winterquartier in Frage. Eine Kontrolle auf potenzielle Winterquartiere sollte im unbelaubten Zustand erfolgen. Hiernach kann eine Aussage zu möglichen Maßnahmen getroffen werden. Durch die Kontrolle auf das Vorkommen des Eremiten wurden die Bäume bereits auf Höhlen im Stammbereich untersucht. Winterquartiere können jedoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es handelt sich um 4 Bäume, die in Frage kommen.

Auch das Meiereigebäude selbst kommt als Winterquartier in Betracht. Dieses potenzielle Quartier geht durch den Abriss verloren. Als Ersatz für den Verlust wird im Vorfeld des Eingriffs ein Angebot zum Ausweichen geschaffen werden. Es wird vorsorglich 1 Ganzjahresquartier von **Schwegler „Großraumhöhle“** an einem Gebäude im Ort angebracht (Abstand max. 1-2 km). Als zeitnahe Maßnahme ist vorzusehen: Ersatz der Winterquartiere an den neu zu errichtenden mit 3 Ganzjahresquartieren, die in die Fassade eingebaut werden (Fassadenflachkästen mit Rückwand **Typ FFAK-R** (selbstreinigend von Hasselfeldt).

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es bleibt jedoch unsicher, ob durch die o.g. Maßnahmen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt, da Winterquartiere sehr traditionell aufgesucht werden und neue nicht ohne weiteres angenommen werden. **Somit liegt ein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG vor.** Eine Ausnahme nach § 43 (8) ist beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zu beantragen.

2. Treten Tötungs- oder Störungsverbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ein?

Für den Abriss des Meiereigebäudes wird der Zeitraum September/Oktober eingehalten. Dadurch wird vermieden, dass Wochenstuben- oder Winterquartiere betroffen seien könnten und Tiere getötet werden.

Um zu vermeiden, dass Tiere bei der Beseitigung von Bäumen getötet werden, sind unmittelbar vor dem Fällen Baumhöhlen mit einem Endoskop auf Besatz zu kontrollieren. Bäume über 50 cm Durchmesser sollten nicht zur Wochenstubenzeit (Mai bis August) gefällt werden.

3. Werden die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG erfüllt?

Werden die Zeitfenster zum Fällen der Bäume berücksichtigt und die vorgezogenen Maßnahmen durchgeführt, ist davon auszugehen, dass die Fledermausfauna ohne größere Beeinträchtigungen bleibt.

In Hinsicht auf mögliche Winterquartiere im Meiereigebäude ergibt sich jedoch die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung. Als Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist zu prüfen, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert. Da es sich um nicht geschlossene Winterquartiere handelt, die eine eingeschränkte Eignung aufweisen, ist nicht vom Auftreten großer Bestände auszugehen. Daher ist anzunehmen dass die Population insgesamt in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt. Eine Ausnahme kann unter Berücksichtigung der **europarechtlichen und nationalen Voraussetzung** nach gutachterlicher Auffassung erteilt werden, wenn die oben aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden.

Eine Ausnahmegenehmigung ist erforderlich.

Brutvögel

Gefährdete oder streng geschützte Vogelarten, die einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen wären, sind im Betrachtungsraum auszuschließen.

Alle anderen Arten können zu Gruppen zusammengefasst werden. In diesem Fall handelt es ganz überwiegend um gehölbewohnende Arten. Hinzu kommen Arten des Siedlungsraumes, die jedoch aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche nicht gesondert betrachtet werden. Bei den potenziell auftretenden Arten handelt es sich um allgemein häufige und verbreitete Arten, die jährlich einen neuen Nistplatz suchen.

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

Durch die geplante Bebauung gehen Brutreviere und damit Fortpflanzungs- und Ruhestätten in geringem Umfang verloren. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen auf der Grünfläche sind zum Teil geeignet, diesen Verlust zu heilen.

Somit ist ein Verbotstatbestand nicht gegeben. Eine Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG ist nicht notwendig.

2. Treten Tötungs- oder Störungsverbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ein?

Die Fällung der Bäume und die Rodung der Hecken erfolgt außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr. Somit kann eine Tötung von Individuen ausgeschlossen werden.

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

Die betroffenen Arten befinden sich landesweit betrachtet in einem günstigen Erhaltungszustand. Durch den vorübergehenden Verlust von Bruthabitaten wird sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtern. Bei den Hecken- und Baumpflanzungen handelt es sich um eine so genannte FCS (favourable conservation status)-Maßnahme, durch die der günstige Erhaltungszustand der Arten - längerfristig betrachtet - gesichert wird.

2.7 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 der Fledermäuse erfolgen (Zum ersten Mal zwei Jahre und zum zweiten Mal fünf Jahre nach Errichtung der Gebäude).

Unabhängig von der geplanten Bebauung sollen für die Überwachung der Altlast hinsichtlich einer potenziellen Gefährdung des Grundwassers zwei Pegelbrunnen eingerichtet werden. Hier ist in den nächsten Jahren eine jährliche Beprobung vorgesehen.

2.8 ANHANG: Umweltbericht Bilanzierung

Flächenbilanz - Bestand

Bestand	Bedeutung für den Naturschutz	Tatsächliche Größe in m ²	Ausgleichsfaktor bei Vollversiegelung
WA 1			
Garten mit Obstbäumen u.a.	mittel	607	0,5
Gehölze und Ruderalfluren, Rasen	mittel	1.383	0,5
Vollversiegelte Fläche	gering	2.513	0
Teilversiegelte Fläche	gering	1.277	
Summe		5.780	
WA 2			
Garten mit Obstbäumen u.a.	mittel	1.145	0,5
Vollversiegelte Fläche	gering	295	0
Summe		1.441	
Sondergebiet			
Gehölze und Ruderalfluren, Rasen.	mittel	232	0,5
Vollversiegelte Fläche	gering	354	
Summe		586	
Straße			
Gehölze und Ruderalfluren, Rasen.		9	0,5
Vollversiegelte Fläche		824	0
		833	

Ausgleichsermittlung Schutzgut Boden

WA 1 5.749 m ²	Bestand	Fläche in m ²	Entwurf GRZ 0,6 (zulässige Überschreitung um 25%) ¹	Fläche in m ²	Differenz in m ²	Ausgleichsbedarf
	vollversiegelt	2.513	vollversiegelt vollversiegelt für Nebenanlagen (0,075)	3.450 431	+937 +431	
	teilversiegelt	1.277	teilversiegelt für Nebenanlagen (0,075)	431	- 846	
WA 2 1.440 m²	vollversiegelt	295		576	+281	
	teilversiegelt	100		288	+188	
	Summe vollversiegelt	2.808			+1.649	x 0,5 = 824,5
	Summe teilversiegelt	1.377			- 658	*x 0,3= - 197,4
Summe Ausgleichsbedarf						825
Abzüglich Entsiegelung von teilversiegelten Flächen						- 197
Restsumme Ausgleich						628

Auf den Kompensationsbedarf von 628 m² kann die Dachbegrünung der Tiefgarage zur Hälfte angerechnet werden, aber nicht mit mehr als zur Hälfte des ermittelten Ausgleichsbedarfs. Die begrünte Fläche ist 915 m² groß. Maximal können davon lt. Erlass 314 m² angerechnet werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von:

$$\begin{array}{r}
 628,0 \text{ m}^2 \\
 - 314,0 \text{ m}^2 \\
 \hline
 314,0 \text{ m}^2 \text{ verbleibender Ausgleichsbedarf}
 \end{array}$$

Dieser Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Ratzeburg erbracht.

Das Konzept bezüglich des Ökokontos befindet sich zur Zeit in der Abstimmung zwischen Naturschutzbehörde und Stadtverwaltung.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden gilt damit als ausgeglichen.

Begründung: Aufgrund der geplanten Gestaltung der privaten Grünfläche und der nicht überbaubaren Flächen auf dem Grundstück des WA 1 wird davon ausgegangen, dass hier eine Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand erfolgt. Es entsteht ein durchgängiger Grünstreifen entlang des Seeufers.

Außerdem werden vorhandene Bodenbelastungen beim Aushub für das Bauvorhaben aus dem Gebiet verbracht und ordnungsgemäß deponiert. Der darüber hinausgehende geringe Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Ratzeburg erbracht.

Ausgleichsermittlung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die festgesetzten Maßnahmen gilt der Eingriff als kompensiert.

Begründung: Durch die zu erwartenden Eingriffe entsteht ein Bedarf von 82 zu pflanzenden Ersatzbäumen (vgl. Kap. 2.4.2). Diese Zahlenvorgabe gilt für Bäume mit einer Pflanzqualität von 2xv StU 10-12 cm. Die Kosten für Obstbäume liegen in dieser Pflanzqualität bei €225,00. Dies ergibt eine Gesamtsumme von € 18.450,00. Rechnet man diesen Betrag auf große Bäume um, ergeben sich bei Bäumen mit einem Stammumfang von 14-16 cm 41 Bäume, bei 16-18 cm 33 Bäume und bei 18-20 cm 24 Bäume. In WA 2 ist ein Baum dieser Größe festgesetzt worden, ebenso in WA 1 beidseits des zum See hinführenden Wanderweges (Baumtor). Weitere 8 Bäume können im Hofbereich bzw. im Bereich WA (1A) festgesetzt

¹ Anmerkung: erfahrungsgemäß werden nicht alle Nebenanlagen als Vollversiegelung ausgeführt. Deshalb werden hier nicht alle Flächen als voll versiegelt berechnet.

werden. Es verbleibt ein Defizit von 13 Bäumen. Dieses Defizit ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Es ist die Pflanzung von 13 Bäumen am Salemer Weg vorgesehen (Linden, Ahorne, Obstbäume als Hochstamm).

Für den Eingriff in die Quartiere und damit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und zeitnahe Maßnahmen festgesetzt worden, so dass zu erwarten ist, dass es hier nicht zu Verlusten kommen wird. Dies ist jedoch über Monitoringmaßnahmen zu überprüfen.

Zu Beginn der Baumaßnahme sind im Gebiet 4 Flachkästen und 4 Rundkästen für Fledermäuse anzubringen. Bei der Errichtung der neuen Gebäude sind dort zusätzlich mind. 3 Ganzjahresquartiere vorzusehen. Im Vorwege ist in der Nähe des Eingriffs ein Ganzjahresquartier als Großraumhöhle vorzusehen.

Bezüglich der **Brutvögel** werden keine weiteren **Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich.

Ausgleichsermittlung Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft

Hier werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Begründung: s. Kapitel 2.4.1, 2.4.4 und 2.4.5

3. Planinhalt

3.1 Darstellung zukünftiger Nutzung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, der aufgegeben Fläche der ehemaligen Meierei eine neue standortgerechte Nutzung für die Stadt Ratzeburg zuzuweisen.

Das ehemalige Meiereigebäude mit seinen Nebenanlagen wird rückgebaut und es entsteht eine neue, an der See- und Fischerstraße orientierte mehrgeschossige Wohnbebauung, mit einer Mischung aus Genossenschafts- und Eigentumswohnungen. Diese Bebauung bildet eine neue städtebauliche Raumkante aus und wertet gleichzeitig die Seestraße in ihrer Funktion und Bedeutung zu einer Wohnsammelstraße auf. Zusätzlich entsteht an der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes ein eingeschossiger Anbau. Dieser soll als Gemeinschaftsraum und Treffpunkt von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden. Ein Lageplan des Vorhabens liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Die Wohnbebauung, mit einem geringen Anteil an gewerblichen Flächen, öffnet sich zu einem großzügigen begrünten Innenbereich und zum Kleinen Küchensee, so dass die besondere Lage am Wasser optimal ausgenutzt wird. Dazu kommt die unmittelbare Nähe zur belebten Innenstadt, welche das Plangebiet für seine zukünftigen Bewohner und Investoren besonders reizvoll macht.

Insgesamt kommt es zu einer Aufwertung der Lebens- und Aufenthaltsqualität rund um das ehemalige Meiereigelände.

3.2 Wesentlicher Planinhalt

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Süden des Plangebietes, entlang der Seestraße und Fischerstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA_{1A-F}) vorgesehen, das Gebiet im Nordwesten des Geltungsbereiches mit den sich darauf befindlichen drei Eigenheimen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA₂) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes bzw. wegen der störenden Emissionen auf das Wohnumfeld im Geltungsbereich nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die übrigen Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (2) und (3) BauNVO werden nicht eingeschränkt, so dass in den WA's außer Wohnungen auch z. B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind, so dass eine gemischte Nutzung entstehen kann (gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO).

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich das Vereinshaus des Anglervereins. Dieser Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Anglerheim“ ausgewiesen, um das im Bestand vorhandene Vereinsgebäude zu sichern. Hier ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden zulässig, welche dem Vereinsleben dienen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für das WA 1 wird abweichend von § 17 (1) BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Grund hierfür ist die städtebauliche Randsituation auf der Altstadtinsel Ratzeburg. Sie erfordert eine verdichtete Bauweise und ein hohes Angebot an Wohnnutzung. Die hohe Grundstücksausnutzung korrespondiert mit der Nutzungsdichte der nordwestlich angrenzenden zentralen Bereiche der Inselstadt Ratzeburg. Für die geplanten Wohngebäude wäre eine GRZ von 0,4 ausreichend. Die Erhöhung der GRZ auf 0,6 ist erforderlich, um die geplante Tiefgarage, die teilweise bis zu 2 m aus dem Boden ragt und in diesen Teilen als Vollgeschoss auf die GRZ angerechnet werden muss, zu realisieren.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die Stellung der Gebäude wird sichergestellt, dass eine Innenhofsituation mit Öffnung zu öffentlich zugänglichen Grünflächen und dem dahinterliegenden See entsteht.

Die notwendigen Einstellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, so dass die verbleibenden Freiräume für eine Garten- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Infolge der baulichen Dichte sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten (vgl. Umweltbericht). Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung der GRZ von 0,6 im WA 1 nicht entgegen. Eine Überschreitung der GRZ von 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 (4) BauNVO um 20 % zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe – festgesetzt als Oberkante des Gebäudes, bezogen auf NN – nicht überschreiten.

Baugrenzen/Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Durch die Baulinie entlang der See- und Fischerstraße, an welcher angebaut werden muss, soll die Haupteinfahrtsstraße räumlich gefasst werden. Für eine klare Gebäudegliederung ist ausnahmsweise das Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie um 3,00 Meter zulässig.

Für die drei bestehenden Wohngebäude im nördlichen Plangebiet besteht Bestandsschutz. Das Recht des Eigentümers sein Grundstück nach seiner Verfügungsmacht zu bebauen bleibt unbenommen. Erst bei einer Neuerrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen auf den Grundstücken, sind die Festsetzungen für den Bereich WA 2 bindend.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Tiefgarage, die das Gelände lediglich unterbaut. Im WA 2 ist die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2.3 Haustypen/ Geschossigkeit, Bauweise

Die Planung sieht für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1_{A-F}) eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschossen vor. Ausnahme sind dabei die Bereiche des WA_{1C} und des WA_{1F}. Im Bereich des WA_{1C} soll als Betonung des Gebäudes und somit als städtebauliche Markierung an der Kreuzung Fischerstraße/ Seestraße eine drei- bis viergeschossige Bebauung entstehen. Im Bereich des WA_{1F} soll an der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes ein eingeschossiger, als Gemeinschaftsraum und Treffpunkt dienender Anbau errichtet werden.

Innerhalb des WA 2 wird die Anzahl der Vollgeschosse bei Gebäuden mit Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von weniger als 15° auf drei Vollgeschosse begrenzt. Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Ziel dabei ist es, unproportionierte hohe ausgebaute Dächer zu vermeiden, um so eine ruhige einheitliche Dachlandschaft zu erhalten.

Diese Bebauung im WA 1 soll in abweichender Bauweise errichtet werden. Hierbei gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise mit der Ausnahme gemäß § 22 (4) BauNVO, dass

auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig sind. Ziel ist es, dadurch eine einheitliche Fassade zu gestalten.

3.2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a darf innerhalb des WA 1_{A-B} und F und WA 2 an die Baugrenzen zum Fuß- und Radweg herangebaut werden; die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen beträgt hier 3 Meter. Ziel ist es dabei das geschlossene Ortsbild zu erhalten.

3.2.5 Baugestalterische Festsetzungen

Ortsgestaltungssatzung Insel

Im Geltungsbereich gilt die Ortsgestaltungssatzung Insel der Stadt Ratzeburg vom 06.12.1998. Zusätzlich sind für den Geltungsbereich z. T. abweichende baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO Schleswig Holstein neu getroffen worden.

Äußere Gestaltung der Fassaden, Balkone und Terrassen, Solarenergie

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg werden im WA 1 Balkone und Terrassen zur Straßenseite sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, in Abstimmung mit der Denkmalpflege zugelassen. Eingangsvordächer können aus Glas oder anderen leichten, transparenten Materialien zugelassen werden, dabei darf die Bautiefe das Maß von einem Meter nicht überschreiten.

Für die Farbsetzung der Fassaden im WA 1 sind gedeckte Farben in einem Helligkeitsbezugswert ähnlich dem des Ziegelmauerwerks zulässig. Reinweiß und andere sehr helle Farben sind ausgeschlossen. Auf diese Weise fügt sich der Baukörper in sein historisches Umfeld besser ein.

Dachformen, Dacheindeckung

Die im Plangebiet zulässigen Dachformen Flachdach und Pultdach, wobei die Neigung des Pultdaches nicht 15° überschreiten darf, weichen von der Ortsgestaltungssatzung ab, um die Umsetzung des hochbaulichen Entwurfes, der teilweise Staffelgeschosse vorsieht, zu ermöglichen. Für die Dacheindeckung wird folgende Festsetzung getroffen: Für die Dacheindeckungen im WA 1 sind Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) unzulässig, da dieses Deckungsmaterial auf den flach geneigten Dächern bautechnisch und gestalterisch ungeeignet sind. Glasierte und glänzende Ziegel sind nicht zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind zusätzlich Dacheindeckungen aus Metall (mit Ausnahme von Kupferdächern) in einer matten Materialfarbe oder begrünte Dächer zulässig. Dacheindeckungen aus Dachpappe sind unzulässig. Diese Festsetzung ist eng an der Ortsgestaltungssatzung angelehnt und enthält darüber hinaus Regelungen für die Eindeckung der im Plangebiet zulässigen Flach- und Pultdächer. Durch die Festsetzung werden der Einsatz von modernen Baumaterialien sowie die Begrünung von Dächern zulässig.

Für eine bessere Einfügung des WA 1 in das nähere Umfeld sind ferner Dachaufbauten, Kuppeln, Gauben, sowie Dachfenster unzulässig, da durch sie eine unruhige Dachlandschaft entstehen könnte.

Abstimmung mit dem Denkmalschutz

Abstimmungen über die Fassadenmaterialien und Fassadenfarben Einzelheiten werden ebenso im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalpflege abgestimmt.

3.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Anpflanzgebote von standortgerechten und heimischen Gehölzen auf den Grundstücken (Hecken zu den öffentlichen Geh- und Radwegen) sowie einzelne Laub- und Obstbäume soll die Neubebauung in das Ortsbild und die Lage am Kleinen Küchensee eingebunden werden. Fassade und Dach der Tiefgarage, die in den Innenhof der Wohnanlage hineinragen, werden begrünt, so dass eine Gartennutzung möglich ist und der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird.

Parallel zum Seeufer wird eine offene Grünzone festgesetzt, die den Uferwanderweg begleitet. Hecken oder Einzäunungen dürfen hier nicht direkt auf der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Es werden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

3.2.7 Maßnahmen zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Schutz von Fledermäusen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu Beginn der Baumaßnahme vorzusehen (im Gebiet 4 Flachkästen und 4 Rundkästen). Bei der Errichtung der neuen Gebäude sind dort zusätzlich 8 Ganzjahresquartiere zu berücksichtigen. Der im Geltungsbereich am Seeufer vorhandene geschützte Biotop ist zu erhalten.

3.2.8 Verkehr

Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen sind bestandsgemäß ausgewiesen. Teilflächen der Fischerstraße liegen im Plangebiet. Diese sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Um das Plangebiet weitgehend vom Kfz-Verkehr weiter freizuhalten und so eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu gewährleisten, werden die restlichen Straßen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung – Geh- und Radweg -ausgewiesen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Verkehrsfläche nördlich der drei Eigenheime ist zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zum Einsetzen von Booten belegt, um u.a. den Anglerheimmitgliedern den kürzesten Weg zur Slipanlage am Kleinen Küchensee zu ermöglichen.

Die Unterbringung des durch die Nutzungen im Plangebiet entstehenden ruhenden Verkehrs ist in einer Tiefgarage vorgesehen, die auf kurzem Weg von der Fischerstraße aus anfahrbar ist.

3.2.9 Immissionsschutz

Den Verkehrslärberechnungen des schalltechnischen Gutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 Teilbereich I liegen die Verkehrsprognosewerte für das Jahr 2020 zugrunde, die für den Planfall 2 des Verkehrskonzeptes zum Ausbau der Seestraße als südliche Sammelstraße bzw. innerörtliche Umfahrung der Innenstadt ermittelt wurden. Das Verkehrskonzept wurde im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55neu erstellt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 4. und 5. und damit letzten Bauabschnitt des Ausbaus der südlichen Sammelstraße mit Anbindung an den Königsdamm schafft.

Der Pkw-Durchgangsverkehr soll im Planfall 2 vollständig über die südliche Sammelstraße geleitet werden. Der Lkw- und Busverkehr fließt dagegen weiterhin in beiden Richtungen über die Langenbrücker Straße durch die Innenstadt. Lkw > 3,5 t müssen den Weg durch die Innenstadt nehmen und dürfen (bis auf Anlieger) die südliche Sammelstraße nicht befahren. „Kleine“ Lkw zwischen 2,8 t und 3,5 t können die südliche Sammelstraße und die Innensstadtdurchfahrt nutzen. Die Verkehrsprognose geht vom ungünstigsten Fall aus, dass alle „kleinen“ Lkw die südliche Sammelstraße nutzen. Die damit berechneten Lärmimmissionen beinhalten gegenüber einer anteiligen Berücksichtigung der „kleinen“ Lkw eine Sicherheit von 1 - 3 dB(A).

Entlang der parallel zur Seestraße liegenden Nordwestfassade des auf dem Grundstück der ehemaligen Meierei geplanten Gebäuderiegels betragen die horizontalen und vertikalen Spannen der berechneten Beurteilungspegel 71 - 73 dB(A) tags sowie 64 - 66 dB(A) nachts. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte sowie die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) angegebenen Höchstwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden überschritten.

Die von der Seestraße abrückenden Nordostfassaden sowie die Fassaden an der Fischerstraße sind ebenfalls noch von Orientierungswertüberschreitungen betroffen. Die Höchstwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden hier nicht überschritten.

An den zum Innenhof weisenden Fassaden sowie an den Gebäuden im südlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte eingehalten. Dem städtebaulichen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes wird hier entsprochen.

Durch die geschlossene Bauweise und die Gebäudeanordnung wird außerdem erreicht, dass die an der Nordwestfassade entlang der Seestraße von Überschreitungen der Höchstwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts betroffenen Häuser sowie die an den West- bzw.

Nordostfassaden von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Häuser über ausreichend geschützte Innenhoffassaden und Bereiche für Wohnnutzungen außen verfügen.

Die Errichtung von Wänden zum aktiven Schutz der zur Seestraße und Fischerstraße weisenden Gebäudeseiten ist aufgrund der unmittelbaren Lage der geplanten Gebäude an den Straßen nicht realisierbar. Um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Häuser zu schaffen, werden bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden in Verbindung mit Lüftungstechnischen Maßnahmen sowie der Anordnung von Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen an den geschützten Innenhofseiten festgesetzt.

Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelten und im Bebauungsplan Nr. 79.I festgesetzten Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile liegen auf der sicheren Seite und stellen einen erhöhten Wohn- und auch Bürokomfort an den Neubebauungen sicher.

Diese Festsetzungen beziehen auch die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Seestraße 17-21 ein, die als allgemeines Wohngebiet WA 2 überplant werden. Die Festsetzungen gelten hier für spätere Neu-, An- oder Umbauten. Die Festsetzungen sind als planungsrechtliches Instrumentarium unabhängig von den Anspruchsberechtigungen für Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden zu sehen, die sich immissionschutzrechtlich aus dem geplanten Ausbau der Seestraße zur südlichen Sammelstraße ergeben und im schalltechnischen Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55neu ermittelt wurden.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkung auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Durch die zugelassenen Gewerbeflächen und Versorgungseinrichtungen im Erdgeschoss könnten im Plangebiet Arbeitsplätze entstehen, die z. Zt. jedoch noch nicht beziffert werden können.

4.2 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Kosten der Planung werden zu 2/3 durch den Träger des Vorhabens getragen.

4.3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

4.4 Kompensation

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt weitgehend innerhalb des Geltungsbereichs. Die verursachten Eingriffe in Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild sind geringfügig. Es handelt sich um einen vorbelasteten Standort. Der Verlust von Bäumen kann nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden. Es sind deshalb für weitere anzupflanzende Bäume anderweitige Standorte zu finden oder ein finanzieller Ausgleich zu suchen (vgl. Umweltbericht).

5. Sonstiges

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem voll erschlossenen, innerstädtischen Bereich, alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

5.2 Denkmalschutz

5.2.1 Archäologischer Denkmalschutz

Es war vermutet worden, dass im Plangebiet archäologische Besonderheiten (historische Stadtbefestigung) vorhanden sein könnten. Nach Untersuchungen vor Ort wurde vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein, Außenstelle Neumünster (mit E-Mail vom 15.01.09 und Bericht über archäologische Voruntersuchung im Januar 2009) mitgeteilt, dass

sich hierfür keinerlei Hinweise finden lassen, das Gebiet ist deshalb freigegeben worden. (siehe Kapitel 2.4.7)

5.2.2 Baudenkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere bauliche Kulturdenkmale (u. a. Burgtheater, Verwaltungsgebäude Fünfhausen 1, Wohnhäuser Fischerstraße 13 und 43). Deshalb ist die hochbauliche Planung mit der Denkmalpflege der Stadt Ratzeburg abzustimmen. (siehe Kapitel 2.4.7)

5.3 Gewässerschutzstreifen

Im östlichen Geltungsbereich liegt der 50 m breite Gewässerschutzstreifen des Kleinen Kuchensees (§ 26 LNatSchG). In diesem Bereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Grundsatz nicht zulässig, Ausnahmen können jedoch zugelassen werden. Für das WA2 sowie für das SO Anglerheim werden Anträge gestellt.

5.4 Geschütztes Biotop

Im Uferbereich (nordöstliches Plangebiet) befindet sich ein nach § 25 LNatSchG geschütztes Biotop (Schilfbestand). Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten.

5.5 Altlasten Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Stadtinsel im Ratzeburger See, einer Endmoräneninsel. Bodengutachten des Ingenieurbüros Kuhrau für den Bereich zwischen der alten Meierei und dem Ufer des Ratzeburger Stadtsees liegen vor. Demnach befinden sich hier in der Deckschicht überwiegend Auffüllungen und schluffige oder humose Sande von mind. 1,4 bis 6,6 m Mächtigkeit. Darunter lagern wiederum Sande, auf geringmächtigen Torfen (v.a. im Bereich des vorhandenen Nutzgartens im Südosten des Geländes) oder auf Schluff. Insgesamt wird der Baugrund als sehr inhomogen beurteilt. Die Grundwasserstände liegen im Nordosten bei + 4,83 m NN und im Südosten bei + 1,61 m NN.

Die Untersuchungen der darunter liegenden Böden haben ergeben, dass es sich überwiegend um Z 2-Böden (nach LAGA) handelt. Diese Böden dürfen nur unter besonderen Vorgaben wieder eingebaut werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich einerseits der Altstandort „Alte Meierei“ und zum anderen eine Altablagerung.

Altablagerung:

Eine Altablagerung ist im Altlastenkataster des Kreises bekannt. Es wurde eine Hausmüllablagerung vermutet. Sie liegt weitgehend außerhalb der geplanten Bebauung in vorhandenen oder geplanten Grünflächen. Es wurden erhöhte Werte für PAK, Schwermetalle und Kohlenwasserstoffe festgestellt. Hier wurden deshalb weitere Untersuchungen erforderlich. Diese zeigen folgende Ergebnisse:

Beim Oberboden wurden keine erhöhten Schadstoffwerte festgestellt.

Es handelt es sich um eine kleinräumige Ablagerung mit geringfügigen Überschreitungen der Grenzwerte. Die Vermutung, dass es sich um bereits teilweise zersetzten Hausmüll handelt, hat sich durch die in Abstimmung mit dem Kreis durchgeführten Untersuchungen bestätigt. Die problematischen Bodenschichten liegen ca. 4-5 m unter GOK. Eine Gefahr für eine Bebauung und auch für eine Nutzung als Grünfläche/Kinderspielfläche geht von den Auffüllungen nicht aus. Der Prüfwert für den Pfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen, der in der BBodSchV festgelegt ist, wird nicht überschritten.

Durch die erstellten Gutachten des Ing. - Büros Kuhrau wurden im Bereich der Altablagerung Überschreitungen des Geringfügigkeitsschwellenwertes der LAWA als auch Überschreitungen des Wertes für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nach BBodSchV festgestellt.

Diese festgestellten Werte bilden allerdings nur eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Probenahme ab. Aus diesem Grund sind nach § 15 Abs. 2 BBodSchG weitere Beobachtungsmaßnahmen durch Niederbringung zweier 2 Zoll Pegelbrunnen mit Ringraumschüttung an den entsprechenden Punkte (MP 5 und MP 6) durchzuführen.

Hierdurch wird der weitere Verlauf der Schadstoffausbreitung dokumentiert. Die Beprobung hat einmal jährlich auf den durch den Fachdienst Abfall und Bodenschutz festgelegten Parameterumfang zu erfolgen.

Altstandort:

Bei einer Ortsbegehung des Altstandortes „Alte Meierei“ wurden zwei alte Tankanlagen (1. eingemauerter Tank 20 m³, vermutlich Schweröl und 2. Tank im Heizöllager 25 m³) festgestellt sowie mehrere Chemikalienebinde aufgefunden.

Die Tankanlagen müssen nach den folgenden Hinweisen stillgelegt werden:

1. Die Stilllegung muss durch einen nach § 19 I Wasserhaushaltsgesetz –WHG- zugelassenen Fachbetrieb erfolgen.
2. Gleichzeitig ist die ordnungsgemäße Stilllegung der Tankanlagen gem. § 19 i Abs. 2 Nr. 5 WHG i.V. mit § 23 Anlagenverordnung (VAwS) durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 22 VAwS prüfen zu lassen. Beide Termine sollten miteinander koordiniert werden und sind der zuständigen unteren Wasserbehörde (Frau Loose, Tel. 04541-888529) mitzuteilen.

Außerdem sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Die Abbrucharbeiten sind vor Ort durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten.
- Der Beginn der Abbrucharbeiten ist dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstrasse 2, 23909 Ratzeburg mindestens 1 Woche vorher mitzuteilen.
- Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Bauarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden.
- Durch ein Gutachten ist nachzuweisen, ob die aufgefundenen Platten Asbest enthalten. Wenn ja, sind diese ordnungsgemäß durch eine Fachfirma auszubauen und zu entsorgen.
- Sämtliche entstehenden Baugruben (Ausbau der Bereiche der Tanks) dürfen erst nach Freigabe durch den Fachdienst Abfall und Bodenschutz wieder verfüllt werden. Für die Abnahme der Baugruben ist eine Beprobung der Grubensohlen und –wände durch den begleitenden Gutachter in Anwesenheit des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz notwendig. Der Termin für die Beprobungen ist rechtzeitig bekannt zu geben.
- Sämtliche Chemikalienebinde sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zu zuführen und deren Verbleib beim Fachdienst Abfall und Bodenschutz nachzuweisen.

Die Flächen der Meierei sind überwiegend versiegelt (Gebäude, Betonplatten, Betonverbundpflaster, Asphalt). Die Vollversiegelung umfasst 2.500 qm, die Teilversiegelung rd. 1.200 qm. Der auf den Tennisplätzen vorhandene Grandbelag wurde ebenfalls untersucht und weist keine Auffälligkeiten auf. Er könnte nach einem Auffräsen auch im Gelände verbleiben und überfüllt werden.

Die Gutachten wurden von Ingenieurbüro Kuhrau mit Datum vom 18.11.2008 und 07.01.2009 vorgelegt.

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung (Boden und Bodenluft) sind lt. Gutachten insgesamt unauffällig und stehen den im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nicht entgegen. Da punktuell jedoch erhöhte Werte (PAK, KW, BTEX) vorliegen, wird gutachterlich empfohlen, aus Sicht des Grundwasserschutzes Beobachtungsbrunnen einzurichten.

6. nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Umgebungsschutzbereich der gemäß § 5 DSchG in das Denkmaltbuch eingetragenen Kulturdenkmale Burgtheater und Verwaltungsgebäude „Fünfhausen“ 1 (früher: „große Wallstraße“ 25). Alle baulichen Maßnahmen – auch Freiflächengestaltungen – im Gebiet des Bebauungsplans bedürfen

gemäß § 9 (1) 3. DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Landrat des Kreises Lauenburg).

7. Flächenbilanz

Baugebiet	Größe
SO Anglerheim	501,3qm
WA 1	5749,6 qm
WA 2	1440,1 qm
Allgemeines Wohngebiet	7189,7 qm
öffentliche Straßenflächen	864,5 qm
öffentliche Geh- und Radwege	1197,7 qm
Gesamt öffentliche Verkehrsflächen	2062,2 qm
private Grünflächen	1422,6 qm
öffentliche Grünfläche	1551,7 qm
Grünflächen	2974,3 qm
GESAMTER GELTUNGSBEREICH	12727,6 qm

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung

Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)

Baurechtserlass

Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

9. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde am 29.06.2009 durch die Stadtvertretung gebilligt.

Ratzeburg, den 23.07.2009.

(Siegel)

gez. Voß
Bürgermeister

10. Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan des Meiereigeländes

Anlage 2: Umweltgutachten des Ingenieurbüros Kuhrau