

# STADT RATZEBURG



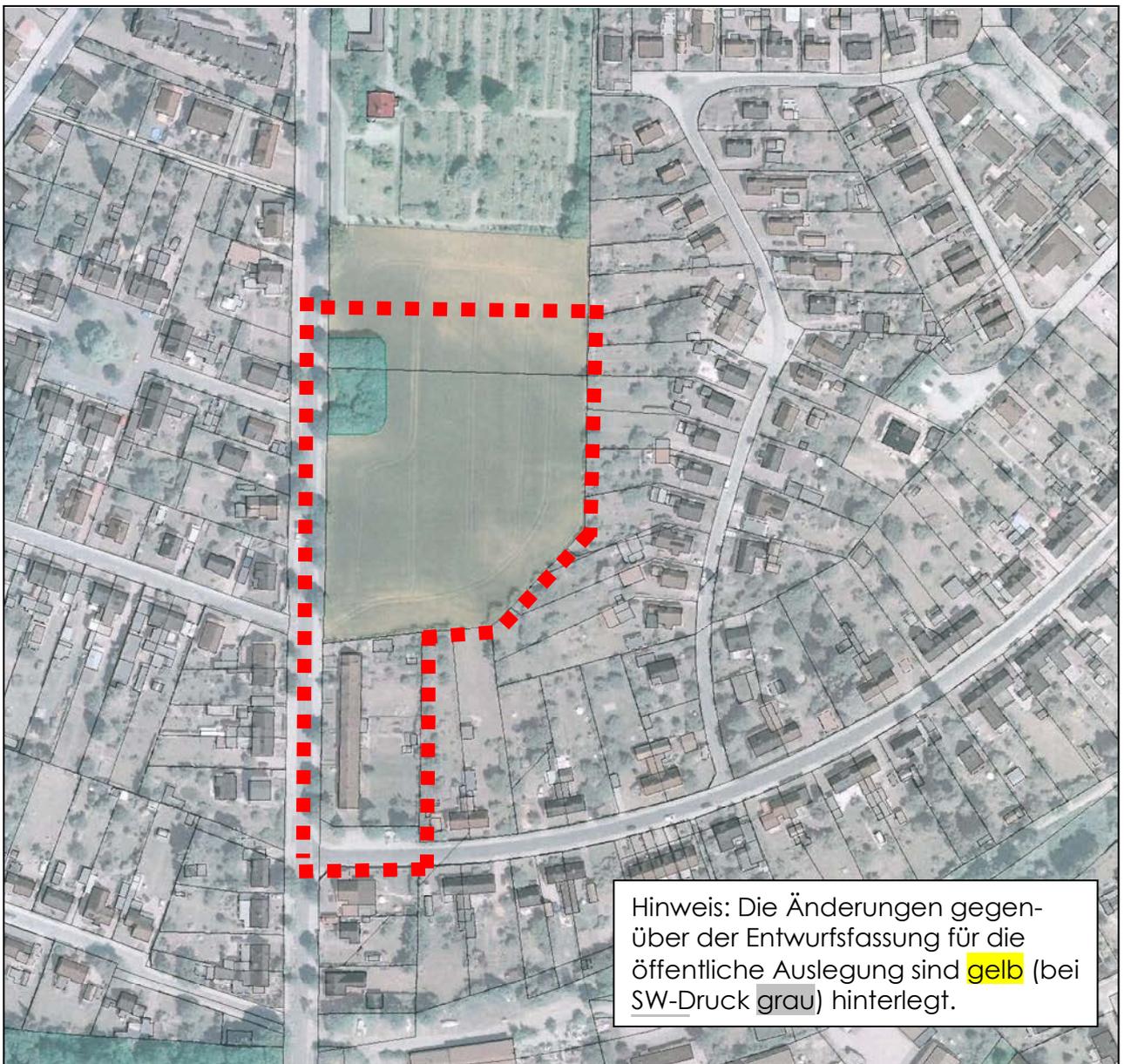
## 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 81

für den Bereich

**"Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich  
Königsberger Straße"**

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

### BEGRÜNDUNG



Hinweis: Die Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung sind **gelb** (bei SW-Druck **grau**) hinterlegt.

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

**ENTWURF VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 81</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	2
1.3 Planvorgaben	2
1.3.1 Regionalplan	2
1.3.2 Flächennutzungsplan	2
1.3.3 Landschaftsplan	2
1.3.4 Bestehendes Planungsrecht	2
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	3
1.5 Denkmalschutz	3
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>5</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	6
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>7</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	9
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen in pro Wohngebäude	13
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	13
4.6 Gestalterische Festsetzungen	15
<b>5. Erschließung</b>	<b>15</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	15
5.2 Ver- und Entsorgung	17
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
6.1 Immissionsschutz	19
6.1.1 Verkehrslärm im Plangebiet	19
6.1.2 Verkehrslärm im Bestand westlich der B 203	20
6.1.3 Sonstige Immissionen	20
6.2 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete	21
6.2.1 Verkehrsbelastung	21
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.3 Trauf- und Gebäudehöhen	21
6.2.4 Anzahl der geplanten Wohnungen	22
6.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege und des Artenschutzes	22
6.3.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse	22
6.3.2 Bestand Biotop und Nutzungstypen	23
6.3.3 Bestand artenschutzrechtlich relevante Arten u. artenschutzrechtliche Stellungnahme	25
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>8. Beschluss über die Begründung</b>	<b>38</b>

## 1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 81

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, (GVOBl. S. 425)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert Ges. v. 01.10.2019, (GVOBl. S. 398)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

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

Dies wird wie folgt begründet:

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

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

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

## 1.2 Plangrundlage

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

## 1.3 Planvorgaben

### 1.3.1 Regionalplanung

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

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1966 wurde zuletzt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 geändert.

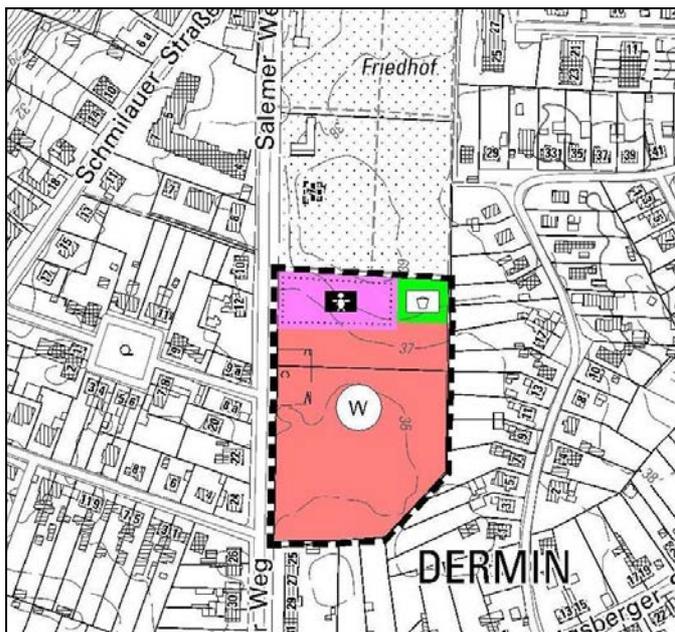


Abbildung 1: 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

Der Plangeltungsbereich ist hier mit Ausnahme einer Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Kita im Norden und einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

### 1.3.3 Landschaftsplan

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Stadt Ratzeburg aus dem Jahr 1997 ist das Plangebiet im Wesentlichen für eine mögliche Friedhofserweiterung vorgesehen. Auf der Fläche soll ein örtlicher Rundwanderweg verlaufen. Am nördlichen Rand der Fläche wird in dem Zusammenhang eine Ortsrandgestaltung für erforderlich gehalten.

ten. Die zusammenhängenden privaten Gartenflächen sollen erhalten und angereichert werden. Eignungsflächen für eine bauliche Entwicklung/Verdichtung werden im Landschaftsplan von der Stadt nur im Süden des Plangebiets gesehen. Für die Allee an der Seedorfer Straße sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Der Friedhof Seedorfer Straße gehört zu den innerstädtischen Grünschwerpunkten, die gemäß Leitbild des Landschaftsplanes gesichert werden sollen.

### 1.3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 81, der seit dem 18.04.2019 rechtskräftig ist. Eine Verkleinerung des B-Planes kann der folgenden Abbildung 2 entnommen werden.



Abbildung 2: Planzeichnung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 81 (Verkleinerung)

## 1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

## 1.5 Denkmalschutz

Der nördlich gelegene Friedhof ist mit Ausnahme des südlichen Bereiches durch eine Eintragung in die Denkmalliste als Kulturdenkmal geschützt.

In der folgenden Abbildung, die Bestandteil der Denkmalliste ist, ist der geschützte Bereich gekennzeichnet.



Abbildung 3: Auszug aus der Denkmalliste mit dem denkmalrechtlich geschützten Bereich des Friedhofes

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches am 03.02.2021 mit Vertretern des Kreises und u.a. auch dem Fachdienst Denkmalschutz und der Stadt wurde vereinbart, das Grundstück der KITA aus dem Geltungsbereich dieser Änderung herauszunehmen. Das bedeutet, dass für diesen Bereich der rechtskräftige B-Plan 81 weiterhin anzuwenden ist.

### Archäologischer Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt verweist regelmäßig auf § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens

nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 4:** Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle Stadt Ratzeburg)

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im östlichen Teil der Stadt Ratzeburg unmittelbar an der Seedorfer Straße (L203). Die Fläche des Plangebietes wird gegenüber dem Geltungsbereich des B-Planes 81 deutlich verkleinert und wie folgt abgegrenzt:

im Norden: durch die gemäß B-Plan 81 vorgesehene Kita und den geplanten Spielplatz unmittelbar südlich des Friedhofes der evangelischen Kirchengemeinde,

im Osten: durch die Bebauung an der Memeler Straße,

im Süden: durch die Königsberger Straße bzw. die vorhandene Bebauung an der Königsberger Straße.

im Westen: durch die Seedorfer Straße (Landesstraße L 203).

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,73 ha.

## 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern:

- Unmittelbar südlich des Friedhofes an der Seedorfer Straße liegt eine ca. 16.160 m<sup>2</sup> große baulich bisher nicht genutzte Fläche. Etwa mittig dieser Fläche, unmittelbar an der Seedorfer Straße, befand sich ein ca. 500 -600 m<sup>2</sup> großer Feuerlöschteich, der bereits vor vielen Jahren zugeschüttet wurde, aber durch eine vorhandene Eingrünung noch abzulesen ist (Siehe hierzu Abbildung 8). Die vorhandene Baumreihe (überwiegend Linden) an der Seedorfer Straße ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.
- Südlich davon befindet sich auf einem ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein 62 m langer Gebäuderiegel (Nr. 25 - 33) der Stadt Ratzeburg, in dem Sozialwohnungen untergebracht sind. Siehe hierzu Abbildung 5.



**Abbildung 5:** Rückwärtige Ansicht des 62 m langen Wohnblocks Seedorferstraße 25-33 (von der Königsbergerstraße aus gesehen) mit vorgelagerten öffentlichen Parkplätzen und Recyclingstation

Die sich östlich anschließenden Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches nördlich der Königsberger Straße und westlich der Memeler Straße werden als Wohngebiet genutzt. Hier stehen auf teilweise sehr tiefen überwiegend schmalen Grundstücken eingeschossige Einfamilienhäuser und teilweise auch Doppelhäuser, überwiegend aus den 50er bzw. 60er Jahren. Alle Grundstücke sind nur in einer Bautiefe unmittelbar an der jeweiligen Straßenverkehrsfläche bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als Gartenflächen genutzt. Für diese ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 eine bauliche Nachverdichtung.



**Abbildung 6:** Eingang zum nördlich angrenzenden Friedhofsgelände mit Parkplätzen und Zufahrt



**Abbildung 7:** Baumbestand an der Seedorfer Straße mit eingegrüntem Bereich des ehemaligen Feuerlöschteiches

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Stadt Ratzeburg hat im April 2019 den Bebauungsplan Nr. 81 als Satzung beschlossen, um eine Bebauung der ursprünglich als Friedhofserweiterungsflächen vorgesehenen Freifläche an der Seedorfer Straße zu ermöglichen.

In dem Planbereich sollten neben einer Kindertagesstätte und einem Spielplatz im Norden eine Bebauung zugunsten des Geschosswohnungsbaus für die Schaffung von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen entstehen.

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

Dieser Bebauungsplan Nr. 81 ist mit Datum vom 18.04.2019 rechtskräftig geworden.

Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war ein städtebauliches Konzept, das im Auftrage der Gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. als Bauträger von den Architekten Kienast und Kienast aus Mölln entwickelt wurde und ausführlich mit den Gremien der Stadt diskutiert und auch mitgetragen wurde.

Vor der Realisierung der geplanten Bebauung durch die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. hat diese einen eingeschränkten Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Der letztlich favorisierte und ausgewählte Entwurf weicht

allerdings in einzelnen Punkten von den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab, wurde aber dennoch von der Stadt befürwortet. B-Plan relevant sind hierbei im Wesentlichen die Verschiebung einzelner Baufelder sowie die Gestaltung der einzelnen Gebäude. Vorgesehen sind nunmehr maximal zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern und ausgebauten Dachgeschossen. Des Weiteren ist jetzt nahezu die komplette Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterirdisch in einer Tiefgarage vorgesehen, was von der Stadt und auch den Anliegern im Umfeld sehr begrüßt wird.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. bei der Stadt einen Antrag gestellt, den Bebauungsplan in den relevanten Punkten zu ändern. Der Erschließungsträger hat sich gleichzeitig dazu bereit erklärt, die zusätzlich entstehenden Planungskosten zu übernehmen.

Das vorgelegte neue Baukonzept (siehe hierzu Abbildungen 7 und 8) wird grundsätzlich von der Stadt befürwortet. Da es ohne eine Änderung des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden kann, soll der Bebauungsplan Nr. 81 für einen Teilbereich entsprechend geändert werden. Hierbei werden die Festsetzungen des B-Planes Nr. 81 für den geplanten Spielplatz und die bebauten Grundstücke an der Seedorfer sowie an der Memeler Straße nicht geändert, zumal hierfür kein Planerfordernis besteht.

Auch das Baufeld für die vorgesehene Kita unmittelbar im Norden am Friedhof wurde aktuell nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Kreis und der Denkmalschutzbehörde jetzt aus dem Plangeltungsbereich der 1. Änderung herausgenommen.

Das bedeutet, dass für diesen Bereich der rechtskräftige B-Plan 81 weiterhin anzuwenden ist.



**Abbildung 8:** Das neu geplante Quartier aus der Vogelperspektive (kbnk Architekten Hamburg)



**Abbildung 9:** Visualisierung des neuen Konzeptes von der Seedorfer Straße betrachtet (kbnk Architekten Hamburg)

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Wie bereits für den Ursprungsbebauungsplan will die Stadt Ratzeburg auch mit dieser Bebauungsplanänderung die Weichen für die Schaffung von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau stellen. So sollen hier an der Seedorfer Straße auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche voraussichtlich insgesamt etwa 112 Wohnungen entstehen. Hiervon sollen 50 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

Dazu sind 15 zusätzliche Wohnungen gegenüber dem Bestand auf dem Grundstück Seedorfer Straße Nr. 25 - 33 geplant. Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist ein Baukonzept, das von den Architekten kbnk aus Hamburg entwickelt wurde. Siehe hierzu die Abbildungen 8 und 9. Hierbei wurden die einzelnen Baufelder untereinander etwas verschoben. So wurden z.B. die Baukörper in den Baufeldern 2 und 7 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 81 dichter an die Seedorfer Straße verschoben, während das Baufeld 9 um 2,50 m weiter von der Seedorfer Straße abgerückt wurde. Stellplätze für die Gebäude in den Baufeldern 2 - 9 werden in einer Tiefgarage untergebracht, wodurch wesentlich mehr Freiräume zugunsten der zukünftigen Bewohner des Quartiers geschaffen werden können.

Als Ersatz für das vorhandene Gebäude Seedorfer Straße Nr. 24 - 33 wird in dem Baufeld 10 ein Ersatzgebäude mit 12 schlichten Wohneinheiten entstehen. Eine Baugenehmigung für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von knapp 300 m<sup>2</sup> liegt hierfür bereits vor. Die Stadt wird hinsichtlich der Dachform noch eine Umplanung vornehmen.

Unmittelbar südlich des bestehenden Friedhofes sollen eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Plangeltungsbereich wird in verschiedene Wohngebiete gegliedert. Unterschieden werden die Wohngebiete **WA 1** und **WA 2**, die unmittelbar von der Seedorfer Straße bzw. von einer neu geplanten Ringstraße als Einbahnstraße erschlossen werden. Diese Gebiete sind bisher mit Ausnahme eines eingeschossigen Gebäuderiegels im Südwesten an der Seedorfer Straße, der im Zuge der Realisierung der Planung entfällt, noch nicht bebaut.

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

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wie bereits im Kapitel 1.3.2 erläutert, wurde der Flächennutzungsplan bereits im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 81 geändert, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

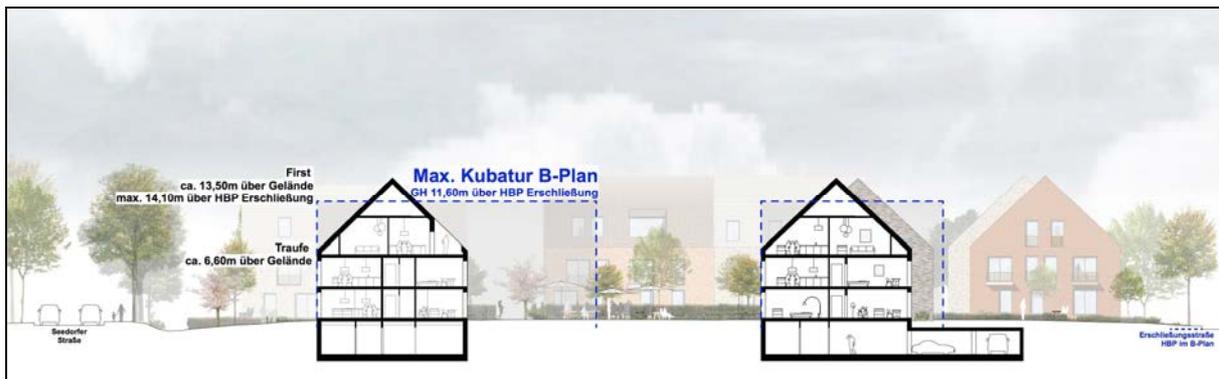
Basis für diese Bebauungsplanänderung ist ein Baukonzept, das von den kbnk Architekten aus Hamburg entwickelt wurde. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind grundsätzlich etwa 5 - 10% größer als die im Konzept konkret geplanten Baukörper. Dennoch entsprechen auch bei dieser B-Planänderung die festgesetzten Grundflächen (**GR**) umgerechnet lediglich einer GRZ von ca. 0,37 und einer GFZ von umgerechnet 0,75 für das Gebiet **WA 1** und einer GRZ von 0,38 und einer GFZ von 0,76 für das Gebiet **WA 2**. Sie liegen damit deutlich unterhalb der zulässigen Werte für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO<sup>1</sup>. Gegenüber den Festsetzungen im B-Plan Nr. 81 hat sich die GRZ damit etwas erhöht und die GFZ dagegen deutlich reduziert.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** wird bestimmt, dass Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO nicht angerechnet werden und somit bei der Ermittlung der **GR** unberücksichtigt bleiben. Dies gilt auch für Terrassen und Balkone, die die Baugrenzen überschreiten.

---

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

Zulässig für alle Baufelder sind jetzt max. 2 Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Damit ist die Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, der teilweise auch dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen vorsah, niedriger. Aufgrund der jetzt vorgesehenen geneigten Dächer, überschreitet die absolute Gebäudehöhe allerdings die im B-Plan 81 festgesetzten Gebäudehöhen im Bereich der Seestraße um bis zu 2,50 m bis zu 2,80 m. **Die Traufhöhen, deren Höhen in der Planzeichnung festgesetzt sind, dagegen sind deutlich niedriger als bisher.**



**Abbildung 10:** Systemschnitt durch das Baugebiet WA 1 mit Vergleich zu der ursprünglich geplanten Kubatur im B-Plan Nr. 81 (kbnk Architekten Hamburg)

Für die max. **zulässigen Gebäudehöhen** und **Traufhöhen** werden Werte über NHN angegeben, die in der Planzeichnung und im Text Teil B festgelegt sind. Hiermit **können die zulässigen Höhen** eindeutig bestimmt werden.

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 81 werden jetzt lediglich Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Festsetzung der Baufenster 2 - 10 in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** erfolgt auf der Grundlage des dieser Bebauungsplanänderung zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes. Siehe hierzu die Abbildungen Nr. 7 und 8 dieser Begründung.

Die Bebauung besteht aus einzelnen Baukörpern mit Satteldächern, welche die Dachformen der Umgebung aufnehmen. Die Dächer sind rechtwinklig zueinander verdreht, so dass zur Seedorfer Straße sowie auch innerhalb des Quartiers eine Mischung aus traufständigen und giebelständigen Häusern entsteht. Dadurch ergibt sich insgesamt eine ausgewogene Mischung. Zur Seedorfer Straße mit der geschützten Allee hin überwiegen die Traufansichten mit einer Höhe von ca. 6,60 m bis gut 7,00m. Diese liegen damit deutlich niedriger, als die der hier ursprünglich geplanten Gebäude.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.2** wird bestimmt, dass für Terrassen, Balkone sowie untergeordnete Bauteile, wie z.B. ein Treppenhaus bzw. ein Windfang eine Über-

schreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig ist.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der zueinander verdrehten Satteldächer ermöglicht die **textliche Festsetzung Nr. 4.3** auf der Rechtsgrundlage von § 31 Abs. 1 BauGB eine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden in den Baufenstern 2, 5 und 7 bis zu 0,3 H. Gesunde Wohnverhältnisse werden an diesen Stellen nicht beeinträchtigt, zumal die Wohnungen ausreichend belichtet werden und die hier vorgesehenen Wohnungen sich an den Ecken ohnehin nach zwei Seiten orientieren. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.4** wird auf Anregung des Kreises ergänzend geregelt, dass zwischen der festgesetzten Grünfläche **BS** und der Baugrenze die Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. Gartengerätehäuser oder Fahrradschuppen, nicht zulässig ist. Diese Regelung dient dem Schutz der sensiblen Bereiche in unmittelbarer Nähe der Grünfläche, aber auch der Erhaltung des Ortsbildes.

Wie bereits im Kapitel 3.1 beschrieben, wird die Lage einzelner Baufenster gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan teilweise verschoben. Dies gilt insbesondere für die Baufelder 2 und 7, die durch die vorliegende B-Planänderung deutlich dichter an die Seedorfer Straße rücken. Eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschütztes Biotopes erfolgt jedoch nach Auffassung der Stadt hierdurch nicht, weil

1. die ursprünglich vorgesehenen Stellplätze, die unmittelbar am Fuß der Kronentraufe der Linden an der Grünfläche festgesetzt waren, jetzt zugunsten einer Tiefgarage entfallen sind.

2. zwischen den Kronentraufen der geschützten Linden und den Baugrenzen jetzt ein Abstand zwischen 4 m und 6 m eingehalten wird, so dass sich diesbezüglich die Situation gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eindeutig verbessert hat. So wurde u.a. im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern des Kreises und der Naturschutzbehörde am 03.02.2021 im Rathaus einvernehmlich der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie (= Grundstücksgrenze) gegenüber der Entwurfsfassung als Ergebnis der Abwägung um einen Meter auf 9 m erweitert<sup>2</sup>.

3. aufgrund der verschobenen Baugrenzen keine Verbotstatbestände eintreten und Eingriffe in den Kronenbereich der Alleebäume durch die überarbeiteten Festsetzungen nicht erfolgen. Solche Eingriffe wären auch für die Stadt absolut inakzeptabel.

4. aufgrund der Standortfaktoren der betroffenen Bäume unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße für die einzelnen Bäume nicht von einem sehr großen Entwicklungspotenzial auszugehen ist und sich hier ohnehin kaum Kronen von deutlich mehr als 20 m entwickeln können.

---

<sup>2</sup> Da die 3 Bäume vor dem Baufeld 2 einen Abstand von bis zu knapp 1 m zur Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) haben, kann damit unter Berücksichtigung des auf 9 m erweiterten Abstands ein Maß von ca. 10 m zwischen Stamm und der Baugrenze, für den nördlichen Baum sogar bis ca. 11,50 m gewährleistet werden. Dies ergibt sich auch in Anlehnung an die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass vom 20.01.2027, Abschnitt 4 "Knicks im Innenbereich") Hier wird im 3. Punkt empfohlen, als Abstand zu baulichen Anlagen die Gebäudehöhe (H) zugrunde zu legen. Dafür wurde hilfsweise folgende Formel benutzt  $H = (\text{Gebäudehöhe} + \text{Traufhöhe}) : 2$ . Dies ergibt für das Baufeld 2  $13,50 \text{ m} + 6,60 \text{ m} : 2 = 10,05 \text{ m}$ . Siehe hierzu Abbildung 10 auf S. 11.

Die in diesen Bereichen an der Seedorfer Straße etwas engeren Gebäudestellungen kommen gleichzeitig der Wohnqualität im Blockinnenbereich zugute, da der Verkehrslärm von der Seedorfer Straße etwas besser abgeschirmt werden kann.

Das Konzept für diese bisher unbebaute Fläche löst sich bewusst wie bereits im Ursprungsbebauungsplan 81 von der eher kleinteiligen Bebauungsstruktur an der Memeler Straße, Königsberger Straße und der Seedorfer Straße, die hier nicht fortgeführt wird, aber dennoch gestalterische Elemente wie die geneigten Dächer, der umliegenden Bebauung aufnimmt.

Geplant ist hier eine etwas stärker verdichtete Bebauung zugunsten des Geschosswohnungsbaus mit maximal zwei Vollgeschossen. Hierdurch kann das Maß der Bodenversiegelung reduziert werden zugunsten einer größeren Anzahl von Wohnungen, die hier nicht als Eigentumswohnungen, sondern ausschließlich als Mietwohnungen entstehen sollen.

#### 4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

Für die Gebiete **WA 1** und **WA 2** wird eine Zahl der Wohnungen pro Gebäude nicht vorgegeben. Heute sind in dem Gebäude Seedorfer Straße 25 - 33 im Gebiet **WA 2** insgesamt 20 Wohnungen vorhanden. Als Ersatz für das vorhandene Gebäude wird in dem **Baufeld 10** ein Ersatzgebäude mit 12 schlichten Wohneinheiten entstehen. Eine Baugenehmigung für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von knapp 300 m<sup>2</sup> liegt hierfür bereits vor.

In dem **Baufeld 9** werden aufgrund der aktuellen Planung voraussichtlich etwa 22 Wohnungen entstehen. Somit können im Gebiet **WA 2** insgesamt voraussichtlich ca. 34 Wohnungen geschaffen werden.

In dem Gebiet **WA 1** werden unter Berücksichtigung der vorzuhaltenden Stellplätze voraussichtlich etwa 112 Wohnungen entstehen. Somit entstehen in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** zusammen voraussichtlich etwa 146 Wohnungen. Der ruhende Verkehr wird hierbei mit Ausnahme einiger oberirdischer Stellplätze zum Be- und Entladen bzw. für Besucher komplett in einer Tiefgarage untergebracht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es in der weiteren Konkretisierung der Planung durchaus noch Änderungen zu den oben genannten Wohnungszahlen möglich sind.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung unter **Ziffer 8.1** regelt, dass in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies bedeutet für das Gebiet **WA 1** 13 anzupflanzende Bäume und für das Gebiet **WA 2** 4 anzupflanzende Bäume vorzusehen sind. Die Zahl der anzupflanzenden Bäume für die Gebiete **WA 1** und **WA 2** hat sich damit gegenüber den Regelungen im B-Plan 81 etwas reduziert. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass jetzt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vorgesehen ist und sich in dem Zusammenhang die Anzahl potenziell geeigneter Standorte für

Baumpflanzungen deutlich reduziert hat. Grundsätzlich ist im Gebiet alternativ auch die Anpflanzung von Obstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zulässig. Auch hierbei sind heimische bzw. regionale Arten zu verwenden. Bei der Mehrzahl der Bäume sollte es sich jedoch um einheimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm handeln.

Zur Gliederung der Verkehrsfläche werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche einige Baumstandorte festgelegt, die auch zur Verkehrsberuhigung beitragen sollen. Von den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Abweichungen bis zu 5 m zulässig, um im Zuge des Straßenbaus flexibler auf Grundstückszufahrten oder Leitungstrassen reagieren zu können. Eine entsprechende Regelung enthält die **textliche Festsetzung Nr. 8.3**.

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

Hier sollen Linden (*Tilia cordata* Greenspire) gepflanzt werden. Dies ist in der **textlichen Festsetzung Nr. 8.4** geregelt.

Der vorhandene Baumbestand der als Biotop geschützten Allee an der Seedorfer Straße sowie der Baumbestand an der Königsberger Straße im Bereich der Parkplätze wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Bäume im Bereich der Einmündungen der Planstraße, die nicht erhalten werden können.

Zum Schutz der Lindenallee werden die Bereiche unmittelbar an der Seedorfer Straße gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als private Grünfläche "Baumschutz" **BS** ausgewiesen. Dies gilt auch für die Fläche an der Seedorfer Straße westlich des Baufeldes 10 im Gebiet **WA2**.

Die ursprünglich vorgesehenen Stellplätze an der Seedorfer Straße sind zugunsten einer Tiefgarage entfallen. Im Zuge der Baumaßnahmen und der Neuanpflanzungen werden gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte an der Seedorfer Straße geprüft. Um eine fußläufige Anbindung an die Seedorfer Straße zwischen den Baufenstern 2 und 5 und 7 sowie zwischen den Baufenstern 9 und 10 zu ermöglichen, enthält die **textliche Festsetzung Nr. 8.5** eine Ausnahmeregelung zur Querung der Grünfläche.

Die Festsetzung **Nr. 8.6** schließlich regelt, dass die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sowie Anpflanzungen auf Dauer zu pflegen und zu erhalten sind.

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

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. § 84 Abs. 3 LBO ermächtigt die Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvor-

schriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Die Stadt Ratzeburg hat so auch für diese Bebauungsplanänderung rahmensetzende gestalterische Vorgaben aufgenommen und die gestalterischen Vorgaben gegenüber den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes angepasst

Für die bisher unbebauten Bereiche an der Seedorfer Straße sollen die gestalterischen Vorgaben dazu beitragen, im Zusammenhang mit den Baukörperfestsetzungen auf der Grundlage des neuen städtebaulichen Konzeptes eine qualitativ hochwertige, eigenständige und homogene Architektur zu gewährleisten. Da die hier geplante Bebauung in enger Abstimmung mit zwei regionalen Bauträgern und der Kirche entsteht, beschränken sich die gestalterischen Vorgaben auf die Fassaden, Dachformen und Dachneigungen sowie auf die Art der Bedachung, der Nebenanlagen und Einfriedungen. Im Gegensatz zu den ursprünglichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 81 sind nun nur geneigte Dächer zulässig, zumal auch in den angrenzenden Wohngebieten diese Dachform prägend ist.

Um den Parksuchverkehr für die Anlieger zu minimieren, wird durch die Regelung Nr. 4 bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete **WA 1** und **WA 2** pro Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzuhalten ist. Dies kann bei Umsetzung des neuen Konzeptes auch problemlos umgesetzt werden. Eine Ausnahme gilt jedoch für das Baufeld Nr. 10 im Gebiet **WA 2**. Hier gilt diese Regelung nicht, da aufgrund der hier vorgesehenen Wohnungen für sozial schwächer gestellte Menschen, die zu 100% auf Sozialhilfe angewiesen sind bzw. z.T. aus der Obdachlosigkeit kommen, in der Regel davon auszugehen ist, dass hier Stellplätze im Verhältnis 1: 1 nicht benötigt werden.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch die Seedorfer Straße (L203) erschlossen. Wie bisher ist für die innere Erschließung eine Einbahnstraße als Ringstraße mit Anschluss an die Seedorfer Straße vorgesehen. Die Einfahrt ist unmittelbar südlich der Gemeinbedarfsfläche geplant, die Ausfahrt nördlich des Gebäudes Seedorfer Straße 25 - 33, gegenüber der Feldstraße. Um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auszuschließen, wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 81 die Erforderlichkeit einer Abbiegespur in der Seedorfer Straße untersucht. Die der Stadt vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Dänekamp und Partner aus Pinneberg vom 06.02.2019 kam hierbei zu dem Ergebnis, dass bauliche Anpassungen an der L 203 nicht erforderlich werden, da die Verkehrsqualität an dem nördlichen Knotenpunkt als sehr gut einzustufen ist und die Wartezeiten für Linksabbieger in das Plangebiet mit etwa 4,9 Sekunden sehr gering sind. Auch eine Signalisierung der Knotenpunkte ist nicht erforderlich und wird nicht empfohlen.

Da das Verkehrsaufkommen sich durch die geplante B-Planänderung sich insgesamt nicht verändert, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

Die bisher nicht überbaute Fläche südlich des Friedhofs wird zusätzlich durch eine Ringstraße als Einbahnstraße erschlossen, die langfristig auch die rückwärtigen

Grundstücke an der Memeler Straße erschließen kann. Innerhalb des Straßenraums werden wie auch in der ursprünglichen Planung 16 öffentliche Parkplätze untergebracht. Zusätzlich zu den Stellplätzen in den beiden Tiefgaragen werden voraussichtlich bis zu 20 oberirdische Stellplätze geschaffen. Da Tiefgaragen, die komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegen, nicht ausgeschlossen werden, sind sie einschließlich ihrer Zufahrten grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die Bereiche zwischen der festgesetzten Grünfläche **BS** und der vorderen Baugrenze an der Seedorfer Straße. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 5.1** .

Aufgrund der geplanten Parkplätze im Straßenraum ist es für zwei Bereiche erforderlich, die gegenüberliegenden Grundstückszufahrten um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Das ergibt sich durch die die Kurvenradien eines PKWs. Eine entsprechende Regelung hierzu enthält die **textliche Festsetzung Nr. 6**. Entsprechende Zu- und Abfahrten zu den Stellplatzanlagen bzw. zur geplanten Tiefgarage sind neben Bereichen ohne Zu- und Abfahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Im Rahmen der Bauanträge ist hierbei ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Eine entsprechende Regelung wurde als **örtliche Bauvorschrift Nr. 4**. aufgenommen.

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

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

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

Das vorhandene Buswartehäuschen an der Seedorfer Straße steht teilweise außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück. Der vorhandene Unterstand wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 81 aufgemessen und die öffentliche Verkehrsfläche mit einem Meter Abstand zum vorhandenen Unterstand festgesetzt. Somit sind bei Bedarf auch Wartungsarbeiten unabhängig von dem angrenzenden Baugrundstück möglich.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### Grundwasser

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

### Trinkwasserversorgung

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

### Schmutzwasser und Oberflächenwasser

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

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zwingend dort zurückzuhalten und zu versickern, da für die hier anfallenden Mehrmengen keine ausreichende Vorflut in den bestehenden Leitungen der Seedorfer Straße vorhanden ist. Diese Versickerungspflicht ergibt sich zudem aus den "Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten" des MELUND<sup>3</sup>.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und eines entsprechenden rechnerischen Nachweises ist eine Versickerung des Dachflächenwassers mittels Füllkörpergolen und Versickerungsmulden in dem Gebiet sicher möglich.

Auch der erforderliche Überflutungsnachweis kann geführt werden, da die Höhen der Freianlagen, der Gebäudeeingänge, der Tiefgaragenzufahrt, der Lüftungsschächte usw. entsprechend angelegt werden. Durch die Höhenunterschiede im Gelände entlang der Erschließungsstraße werden die neuen Gebäude einschließlich des herzustellenden Geländes angehoben, um eine schadlose Überflutung Grundstücks sicherzustellen. Dies hat Auswirkungen auf die Gebäudehöhen in Bezug auf die Straße, nicht jedoch bezogen auf das Geländeniveau des Grundstücks.

Die Freianlagen sollen grundsätzlich oberflächlich versickert werden. Nur für die Fahrflächen und Stellplätze auf der Ostseite des Grundstückes (Bereich Tiefgaragenzufahrt) ist eine zusätzliche kleine Versickerungsanlage mit vorgeschaltetem Reinigungsschacht vorgesehen.

Auch als naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme wird empfohlen, in dem Plangebiet vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

---

<sup>3</sup> MELUND - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen. Dies gilt auch für die in diesem Zusammenhang eingesetzten Behandlungsanlagen für das Oberflächenwasser.

### **Erdgas- und Stromversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Elektrizität durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist grundsätzlich möglich und für die schon bebauten Gebiete bereits gewährleistet. In der Nähe des Einmündungsbereiches für die Zufahrt der Tiefgarage im Gebiet WA 1 wurde in Abstimmung mit der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ein Trafostandort in der Planzeichnung festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 regelt hierzu, dass eine Verschiebung des Standortes bis zu 5m zulässig ist.

### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH).

Innerhalb des Plangebietes sind zugunsten des vorgesehenen Wohngebietes Unterflur-Entsorgungsstationen vorgesehen. Die AWSH erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der als öffentlichrechtlicher Entsorgungsträger fungiert, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen kann durch konzessionierte Anbieter gewährleistet werden.

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

### **Löschwasserversorgung**

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

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundsatz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Immissionsschutz

#### 6.1.1 Verkehrslärm im Plangebiet

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

Zu diesem Zweck wurde auf der Grundlage der Untersuchung für den B-Plan Nr. 81 eine überarbeitete detaillierte Lärmuntersuchung<sup>4</sup> erstellt, die das geänderte Bebauungskonzept entsprechend berücksichtigt. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis auf den Seiten 10 und 11 der Untersuchung bleibt festzuhalten:

#### **"Beurteilungspegel**

*Die Beurteilungspegel für das Plangebiet sind in den Lärmkarten der Anlage 4.1 für den Tageszeitraum und in Anlage 4.2 für den Nachtzeitraum dargestellt. (Diese sind auch auf der Planzeichnung als Nebenzeichnung 1 und 2 verkleinert wiedergegeben.)*

*Die WA-Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts sind im hinteren Teil des Plangebietes eingehalten. Überschreitungen ergeben sich für die erste Baureihe und für den Nachtzeitraum auch teilweise in der zweiten Baureihe. Im Fall der Realisierung der ersten Baureihe wird sich eine deutliche Schallabschirmung für die dahinter liegenden Bereiche ergeben. Damit beschränkt sich der von Verkehrslärm stark betroffene Bereich weitgehend auf die erste Baureihe.*

*Die Beurteilungspegel an den Westfassaden der Gebäude der ersten Baureihe liegen tags zwischen 60 und 62 dB(A) und nachts zwischen 53 und 55 dB(A). Damit sind die WA-Immissionsrichtwerte weit, und zwar um bis zu 7/10 dB(A) tags/nachts überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete sind um bis zu 3/6 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts sind dagegen deutlich unterschritten.*

#### **Passiver Schallschutz**

*Verlärmte sind insbesondere die der Straße zugewandten Fassaden. Von daher wird vorgeschlagen, in der ersten Baureihe schutzbedürftige Aufenthaltsräume möglichst nicht zur Straße zu orientieren. Dies gilt insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer.*

*Falls dies nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an die bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018).*

---

<sup>4</sup> Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Altenholz, Lärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Ratzeburg vom 16.10.2020. Die zitierten Auszüge aus der Untersuchung sind kursiv gedruckt.

**Korrespondierend hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 7.1 aufgenommen.**

*Um den hygienisch notwendigen Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, zählen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen auch entsprechend schallgedämpfte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer, wenn dort die nächtlichen Beurteilungspegel  $L_r = 45$  dB(A) oder mehr betragen.*

Hierzu wird die **textliche Festsetzung Nr. 7.2** aufgenommen.

*Bei Beurteilungspegeln von tags unter 57 dB(A) und nachts unter 45 dB(A) werden die schalltechnischen Anforderungen an die Fassaden bereits durch übliche Bauweisen sichergestellt, womit dort Anforderungen an den Schallschutz und entsprechende Festsetzungen entbehrlich sind.*

*Nachweise sind nach DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens zu führen."*

Gemäß **Textziffer 7.3** kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

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

**6.1.2 Verkehrslärm im Bestand westlich der B 203**

Die der B 203 nahegelegenen Gebäude sind durch den Verkehrslärm sehr stark vorbelastet.

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

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

**6.1.3 Sonstige Immissionen**

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

mutbare Belästigungen nicht anzunehmen. Die Schießsportanlage am Salemer Weg ist zudem fast vollständig eingehaust.

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

### **6.2.1 Verkehrsbelastung**

Es handelt sich bei der Seedorfer Straße um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine überörtliche Verbindungsstraße (Landesstraße). Für die bebauten Grundstücke besteht bereits eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm.

Die anzunehmende zusätzliche Belastung im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Belastung von gut 4.000 Fahrzeugen pro Tag (Stand 2015) ist eher überschaubar. Eine Erhöhung der Immissionen für die angrenzenden Wohngebiete durch die zusätzlichen Verkehre beträgt gemäß der vorliegenden Lärmuntersuchung lediglich bis zu max. 0,9 dB(A) beträgt. Diese Erhöhung ist marginal und liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A). (Verwiesen wird hierzu auch auf Kapitel 6.1 der Begründung und Kapitel 8.2 der Lärmuntersuchung).

Zudem hat sich die Situation gegenüber dem ursprünglichen B-Plan Nr. 81 verbessert, da die ursprünglich an der Seedorfer Straße vorgesehenen Stellplätze für die Wohnbebauung zugunsten einer Tiefgarage komplett entfallen sind. Hiervon profitiert nicht nur das Umfeld, sondern insbesondere auch die zukünftigen Mieter des hier entstehenden neuen Wohnquartiers

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auch das jetzt neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hat sich gegenüber dem B-Plan 81 verändert, es wurde insgesamt reduziert.

So hat sich zwar die festgesetzte Grundfläche um 310 m<sup>2</sup> erhöht, die Geschossfläche dagegen wurde um 2.290 m<sup>2</sup> reduziert.

Aufgrund der jetzt vorgesehenen zweigeschossigen Bauweise reduziert sich damit die Geschossflächenzahl insgesamt von ursprünglich 0,92 - im B-Plan Nr. 81 auf 0,75 und liegt damit sehr deutlich unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen 1,2 für Wohngebiete.

### **6.2.3 Trauf- und Gebäudehöhen**

Im Gegensatz zur Planung im B-Plan Nr. 81 sind in dem jetzt zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept mit Ausnahme der Kita, für die noch kein konkreter Entwurf vorliegt, ausschließlich Satteldächer vorgesehen. Obwohl die geplanten Baukörper nur zwei Vollgeschosse haben, erhöht sich die **Firsthöhe** (Gebäudehöhe GH) um etwa 2 m bis max. 2,60 m.

Aufgrund der geneigten Dächer ist die Wirkung der Baukörper jedoch eine andere, da die Traufe maßgeblich die Wahrnehmung bestimmt und die Satteldächer zurücktreten. Die **Traufhöhen** wiederum verringern sich um gut 2,50 gegenüber dem ursprünglichem Konzept, das dem B-Plan Nr. 81 zugrunde lag.

Die geplanten Gebäude an der Seedorfer Straße haben damit in etwa die gleiche Höhe wie die vorhandenen Bäume an der Straße, die zwischen 12 und gut 15 m hoch sind.

### 6.2.4 Anzahl der geplanten Wohnungen

In der Stadt Ratzeburg besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen.

Die geplante Anzahl von bis zu etwa 146 Wohnungen<sup>5</sup> im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird für verträglich gehalten weil:

- hier kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für nur eine Bevölkerungsschicht entsteht,
- hier ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten geplant ist,
- sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien vorgesehen sind,
- ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Mietwohnungen entstehen.

### 6.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes <sup>6</sup>

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

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

#### 6.3.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse

- Im B-Plangebiet erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung am 05.04.2018 nach dem Biotoptypenschlüssel SH (Stand Juni 2017), diese ist in Kapitel **6.3.2** dargestellt.
- Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften der Eingriffsregelung des BNatSchG nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind deshalb nicht anzuwenden. Dies gilt allerdings nicht für die als Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützte Baumreihe an der Seedorfer Straße. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind hier für vier im Zuge der Erschließung entfallenden Bäume Ersatzpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden die Kronentraufbereiche durch Grünflächen gesichert, in denen bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen werden.
- Durch die bauliche Realisierung ist davon auszugehen, dass einzelne Gehölze und andere Biotopstrukturen beseitigt werden und dadurch die Arten, die nach

---

<sup>5</sup> Hiervon sind heute 20 Wohnungen (Seedorfer Straße 25-33) bereits vorhanden, so dass es gegenüber dem Bestand heute um etwa 126 zusätzliche Wohnungen geht.

<sup>6</sup> Verfasser dieses Kapitels: Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17 (Ursprünglich erstellt für den B-Plan 81, im Zusammenhang mit dieser 1. Änderung des B-Planes zum Teil gekürzt, siehe auch Fußnote 4 auf Seite 23)

§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein können. Es kommen insbesondere folgende Gruppen in Betracht:

- Vögel
- Fledermäuse
- Eremit

Auf der Grundlage der erfolgten Bestandskartierung sowie einer Ortsbegehung wurden bereits im Laufe des B-Planverfahrens für den B-Plan Nr. 81 Bestandserfassungen der Vögel, Fledermäuse und des Eremiten durchgeführt sowie ein Artenschutzfachbeitrag ausgearbeitet.

Für die Untersuchungen wurde geeignetes Wetter berücksichtigt. Durch eine am frühen Morgen begonnene Begehung im Frühjahr konnte das Brutvogel- sowie Eremitenpotenzial im B-Plangebiet eingeschätzt werden, danach erfolgte eine Brutvogelkartierung mit entsprechender Kartendarstellung sowie weitere Untersuchungen zum Eremit. Für die Erfassung der Fledermäuse wurde durch zwei nächtliche Detektorbegehungen das Artenspektrum sowie die Raumnutzung der vorkommenden Fledermäuse ermittelt. Die Detektorbegehungen erfolgten mittels Sichtbeobachtungen und Batdetektoren im Zeitdehnungs-(Petterson D240x) sowie Frequenzmischverfahren (Petterson D100). Soweit möglich, wurden die Fledermäuse mittels Rufanalyse bis auf Artniveau identifiziert. Als Ergebnis erfolgte die schriftliche Darstellung des Artenspektrums sowie der ermittelten Raumnutzung (Jagdhabitats, Flugstraßen, Quartiere).

Auf der beschriebenen Datengrundlage erfolgte die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

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

### **6.3.2 Bestand Biotop- und Nutzungstypen<sup>7</sup>**

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

Die zentrale Fläche des B-Plangebietes wird durch eine Ackerfläche (AA) geprägt. Als einziges weiteres Strukturelement befinden sich hier am westlichen Rand des Ackers an der Seedorfer Straße ein kleines Gebüsch aus geköpften Eschen (HBy) mit einem Gestrüpp aus Brombeeren (RHr) in der Mitte (s. Abbildung 12); ein ruderaler Randstreifen am Acker (RHg) besteht an der Kante zum Friedhof im Norden.

An der Seedorfer Straße stehen größere Straßenbäume (überwiegend Linden, s. Abbildung 11), die als Teil einer geschützten Allee nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG einzustufen sind.

Die Zeilenbebauung an der Ecke Seedorfer/ Königsberger Straße (SBz) weist mit einer großen Rasenfläche (SGz) und nur einzelnen kleineren Bäumen eine geringe Strukturvielfalt auf.

---

<sup>7</sup> Dies Kapitel wurde aus der Begründung zum B-Plan Nr. 81 übernommen. Einzelne Abschnitte und Aussagen, die sich auf hier nicht erneut überplante Bereiche beziehen wurden herausgenommen.



**Abbildung 11** Blick von Norden am Friedhof auf die Ackerfläche, rechts die Seedorfer Straße

Insgesamt ist das B-Plangebiet durch eine geringe bis mittlere Wertigkeiten an Bio-  
toptypen gekennzeichnet. Die Obstbäume im Siedlungsgebiet außerhalb des Plan-  
geltungsbereiches dieser B-Planänderung bieten in ihrer Häufung ein gewisses fau-  
nistisches Potenzial, größere Laubbäume stellen nur die Straßenbäume an der See-  
dorfer Straße (Teilabschnitt einer Allee nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)  
dar.

### **6.3.3 Bestand artenschutzrechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Stel- lungnahme**

Es folgt eine Zusammenfassung des Gutachtens des Dipl. Biologen Björn Leupolt,  
vom 22.08.2018, das anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt  
Ratzeburg erstellt wurde und als Anlage 2 der Begründung zum B-Plan 81 beigefügt  
war.

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

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

#### **Fledermäuse**

Im Untersuchungsgebiet wurden während der durchgeführten Begehungen mit der  
Zwerg-, Mücken-, Rauhaut- und Breitflügel-Fledermaus sowie dem Großen Abendseg-  
ler und Braunem Langohr sechs Fledermausarten beobachtet. Die Zwerg- und die  
Mückenfledermaus waren während der durchgeführten Detektorbegehungen die

häufigsten Fledermausarten im Untersuchungsgebiet. Der Große Abendsegler wurde nur vereinzelt festgestellt. Hierbei handelte es sich um Überflüge. Die Breitflügel-, Rauhauffledermaus und das Braune Langohr wurden nur vereinzelt gesichtet.

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

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

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

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

### **Brutvögel**

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

Das Untersuchungsgebiet (siehe Abbildung 12) ist hinsichtlich Brutvögeln im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein durchschnittlich arten- und individuenreicher Lebensraum zu charakterisieren.

### **Baumbewohnende Käferarten**

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

Eine weitere artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferart ist der Große Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), der auch unter dem Namen Heldbock bekannt ist. Es wurden während der Untersuchung an den Bäumen keine typischen Bohrlöcher



**Abbildung 12:** Biotop- und Nutzungstypen im B-Plan 81 (Der rot umrandete Bereich gehört nicht zum Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 81)

oder -gänge gefunden, die auf einen Besatz durch den Großen Eichenbock schließen ließen. Auch ist das Potenzial der bestehenden Bäume als Habitatbaum für den Großen Eichenbock als gering anzusehen.

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

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

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

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

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

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

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

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

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

d. Hier nicht zu betrachten, keine Vorkommen.

### **Vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Wie oben dargestellt, sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Maßnahmen zu ergreifen. Zur Sicherung der arten-

schutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden folgende Hinweise in den B-Plan aufgenommen:

1. Ein Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen im Geltungsbereich des B-Planes sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02. zulässig. Zu einem anderen Zeitpunkt sind diese Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung durch Fachpersonal das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermaustages- oder Balzquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.
2. Vor dem Abriss von Gebäuden sowie notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe sechs Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten sowie für Nischen- und Höhlenbrüter ein Mix aus 10 Nisthöhlen an geeigneten Standorten fachgerecht und dauerhaft anzubringen („CEF-Maßnahme“).
3. Weiterhin sind fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermausspaltenkästen und Fledermaushöhlen) zur Kompensation potenzieller Balzquartiere im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe fachgerecht und dauerhaft anzubringen.

## 7. Flächenbilanz

<b>Größe des Plangeltungsbereiches</b>	<b>ca. 17.328 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet -WA-</b>	ca. 13.307 m <sup>2</sup>
davon : WA 1	ca. 10.248 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 2.911 m <sup>2</sup>
(Streifen für WA 3)	ca. 148 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)</b>	ca. 3.306 m <sup>2</sup>
davon: Planstraße einschl. öffentliche Parkplätze	ca. 1.828 m <sup>2</sup>
Seedorfer Straße (Bestand)	ca. 784 m <sup>2</sup>
Königsberger Str. einschl. Parkplätze	
Recycling und Verkehrsgrün	ca. 694 m <sup>2</sup>
<b>Private Grünflächen "Baumschutz"</b>	ca. 715 m <sup>2</sup>

## 8. Beschluss über die Begründung

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

Ratzeburg, den .....

.....

Gunnar Koech  
(Bürgermeister)

**Bearbeitungsvermerk:**

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

Güster, den .....

.....  
Hermann S. Feenders  
(Planverfasser)

**Stand: 23.02.2021 (Vorlage für den Satzungsbeschluss)**