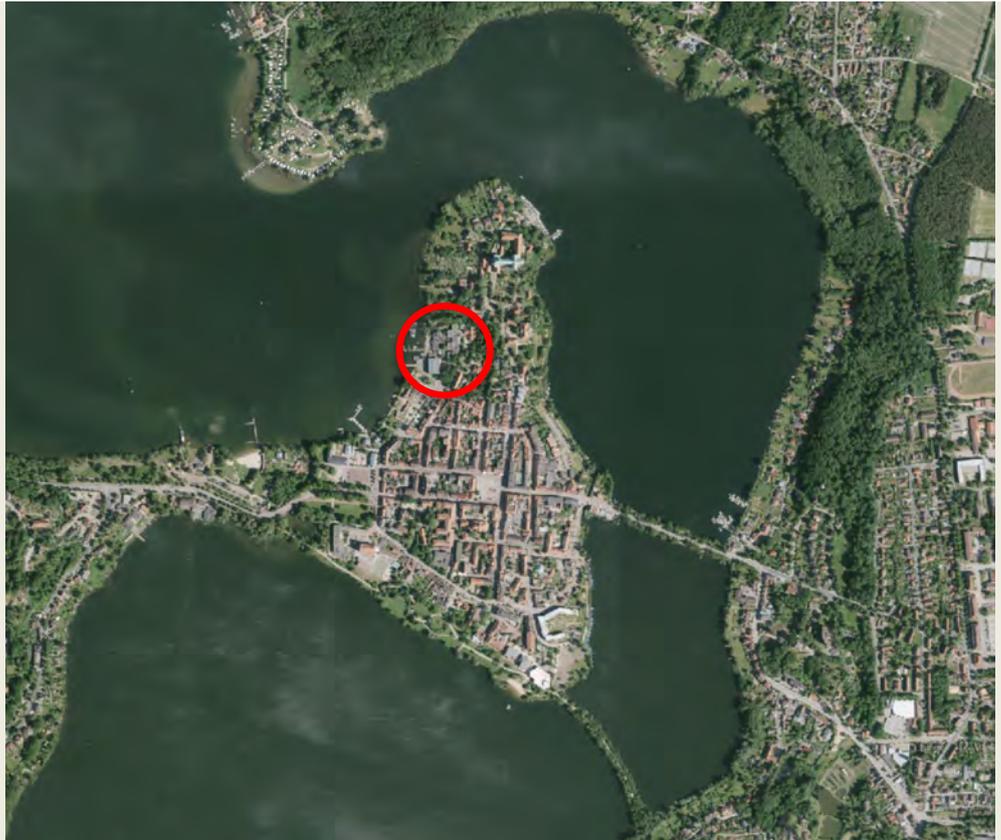


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Ratzeburg

für den Bereich:
„Ruderakademie – westlich Domhof, östlich Ratzeburger See“



Entwurf

14.09.2020 (Planungs-, Bau- und Umweltausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	4
3 Übergeordnete Planungen.....	5
4 Städtebauliche Begründung.....	7
4.1 Vorhaben.....	7
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf.....	8
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.5 Nebenanlagen.....	9
4.6 Gestaltung.....	9
5 Verkehr.....	10
6 Artenschutz und Grünordnung.....	10
7 Emissionen und Immissionen.....	12
8 Ver- und Entsorgung.....	12
9 Denkmalschutz.....	14
10 Kampfmittel / Altlasten.....	15
11 Bodenordnung.....	16
12 Flächenangaben.....	16
13 Kosten.....	16

Anlagen:

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr 82 „Ruderakademie – westlich Domhof, östlich Ratzeburger See“ im Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 18.05.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss nochmals bekräftigt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan, bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Schneider, Berkenthin. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wird eine Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB beurteilt.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 82 wird gemäß Beschluss vom 20.06.2017 sowie erneuten Beschluss vom 18.05.2020 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ratzeburg in zentraler Lage zwischen Dom und Ratzeburger See und ist mit der Ruderakademie bebaut, einem Bundesleistungszentrum für den Rudersport. Mit Ausnahme der Seeseite ist das Plangebiet von allen Seiten von Bebauung umgeben. Der Geltungsbereich wird aufgrund der umliegenden, z.T. dichteren Bebauung dem Innenbereich zugeordnet, so dass die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Durch den Bebauungsplan soll die nach § 34 BauGB bereits genehmigte Erweiterung des Bundesleistungszentrums planungsrechtlich abgesichert werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Auf Grund der Größe des Plangeltungsbereiches von lediglich rd. 7.000 m² ist das beschleunigte Verfahren zulässig.

Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei dem Bebauungsplan Nr. 82 ebenfalls nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 82 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden die artenschutzrechtlichen Belange abgearbeitet.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, des Vorhabens sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung:
Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB, Hamburg
- Artenschutz: Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen
- Beratung zur Ver-/ Entsorgung, Oberflächenentwässerung und Tiefbauplanung:
Wrage Herzog +Partner Ingenieure, Mölln
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept:
Brien Wessels Werning Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Lübeck

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,7 ha. Das Plangebiet liegt zentral in Ratzeburg auf der Nordwestseite der Domhalbinsel. Das Plangebiet umfasst die derzeitigen Baukörper der Ruderakademie des deutschen Ruderverbands und die westlich davon liegenden Steganlagen, für die einzelne Flurstücke gebildet wurden. Ebenfalls sind Teilflächen im Osten aufgenommen, die die Hanglage und Wegeverbindungen umfassen.

Direkt nördlich grenzt als Teil des größeren Gebäudeensembles das Freizeit- und Segelzentrum des CVJM an. Im Nordosten liegt ein Gebäude, das als öffentliche Kita genutzt

wird, im Südosten befindet sich die sogenannte Domkaserne, ein denkmalgeschützter Backsteinbau. Im Süden liegen mehrere Wohngebäude sowie der dem See zugewandte Bau der Jugendherberge Ratzeburg. Im Westen grenzt die Fläche des Ratzeburger Sees an.

Nördlich und östlich, topographisch oberhalb des Plangebietes der Ruderakademie gelegen, befinden sich mit dem Palmberg und Domhof und den dort vorhandenen Bauwerken zahlreiche eingetragene Kulturdenkmale.

Herauszustellen ist die topografische Situation im Plangebiet, dieses fällt um rund 5 m von Osten nach Westen zum See ab, so dass ein Teil des Bestandsgebäudes wie auch der Erweiterungsbau in das Gelände hineingeschoben ist.

Entlang des Hangs verläuft eine öffentliche Fußwegeverbindung, die im Südwesten vom Rathaus entlang des Sees in Richtung des Palmbergs und des Ratzeburger Doms führt.

Östlich und südlich im Geltungsbereich stehen zahlreiche Laubbäume.

Der Plangeltungsbereich wird heute überwiegend intensiv genutzt. Dieser ist in großen Teilen versiegelt, in ihm befinden sich die baulichen Anlagen der Ruderakademie sowie deren Stellplatzflächen. Zum See orientiert existieren eine große Steganlage und eine große Asphaltfläche, die zur Vorbereitung der Bootstrailer dient.

Die östliche Teilfläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Hanglage zur Domkaserne.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Ratzeburg strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des zentralen Standorts der Schwerpunktsportart Rudern des Olympiastützpunkts Hamburg/Schleswig-Holstein, des Bundesstützpunkts Ratzeburg/Hamburg des deutschen Ruderverbands und des Landesleistungszentrums des Ruderverbands S-H an, für die im Juni 2020 ein positiver Bescheid der Bauvoranfrage erteilt wurde. Die Erteilung der Baugenehmigung wird voraussichtlich im Oktober 2020 erfolgen.

Der Standort ist seit den 1950/60 Jahren weltbekannt, da in dieser Zeit zahlreiche Titel unter dem Trainer-Autodidakten Karl Adam errungen werden konnten, unter anderem Goldmedaillen bei den Olympischen Spielen.

Da der Stützpunkt mit seinen rund 4.400 m² Bruttogrundfläche nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Hochleistungssport und modernen Trainingsanforderungen gerecht werden kann, wird seit einigen Jahren eine Erweiterung des Bestandes durch teilweisen Rückbau und eine Nachverdichtung projektiert. Im Herbst des Jahres 2019 wurden Fördermittel in Aussicht gestellt, so dass die Planung zur Erweiterung umgehend aufgenommen wurde, um die Einreichung der vollständigen Antragsunterlagen bis zum 30.06.2020 sicherzustellen, die mit einem Bauvorbescheid bestätigt sein mussten.

Gegenstand der genehmigten Planungen ist die Erweiterung des Standortes auf rund 7.000 m² Bruttogrundfläche. Diese verteilen sich auf drei Geschosse, die sich von Westen in die Hanglage hineinschieben.

Im Souterrain, welches auf der Ostseite unterhalb des Geländeniveaus liegt, werden ein hochmodernes Rudermessbecken mit Diagnostik und Physiotherapie sowie Behandlungsräume sowie die Bootshallen vorgesehen. Zwischen den Baukörpern werden

Stellplätze und Fahrradabstellanlagen realisiert. Das Geschoss im Souterrain gilt als erstes Vollgeschoss

Im Erdgeschoss, dem zweiten Vollgeschoss, das ebenerdig vom Eingang im Osten betreten wird, werden neben einer Mensa neue Unterkünfte für die Sportlerinnen und Sportler sowie ein moderner Trainingsbereich um die Sporthalle errichtet. Die Nutzungen im Erdgeschoss überspannen die Stellplatzanlage im Souterrain.

Im Obergeschoss, dem dritten Vollgeschoss, werden Unterkünfte für die Sportlerinnen und Sportler errichtet. Diese wird auf den östlichen Gebäudekörper beschränkt.

Die östliche Hanglage zur Domkaserne wird überplant, um durch das derzeit für diese Fläche geltende Planrecht (B 3, 15. Änderung) und die Teilüberlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 82 planungsrechtliche Widersprüche auszuschließen. Im geltenden Planrecht wird für die im Bebauungsplan Nr. 82 vorgesehene Grünfläche ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das durch die Erweiterung der Ruderakademie nicht mehr vollständig realisiert werden kann.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 82 die planungsrechtliche Sicherung des bereits genehmigten Erweiterungsbaus der Ruderakademie vorzunehmen:

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie einer öffentlichen Grünfläche
- Berücksichtigung der besonderen Denkmalschutzbelange
- Definition der überbaubaren Grundstücksflächen
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Ratzeburg sind die Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I aus der Fortschreibung es Jahres 1998 festgelegt.

Ratzeburg ist gemäß des Landesentwicklungsplanes ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums¹. Ebenso lautet die Festlegung im Regionalplan für den Planungsraum I vom 16. Juli 1998 als ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuordnung nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ bietet sich in Ratzeburg durch „die reizvolle Insellage und die zentrale Lage im „Naturpark Lauenburgische Seen““ eine gute Voraussetzung, die Funktion als Wassersportzentrum auszubauen².

Mit dem Ziel, die Ruderakademie zu modernisieren und durch entsprechende Erweiterung auch für die Zukunft des Rudersportes eine langfristige Trainings- und Anlaufstelle zu schaffen, werden die regionalplanerischen Vorgaben eingehalten.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg stellt für das Plangebiet des

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Teil B, Kapitel 1.5, 1G, S. 30

² Fortschreibung 1998 Regionalplan für den Planungsraum I, S. 39

Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Zentrum für Kultur, Jugend und Sport dar.

Da die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan Nr. 82 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

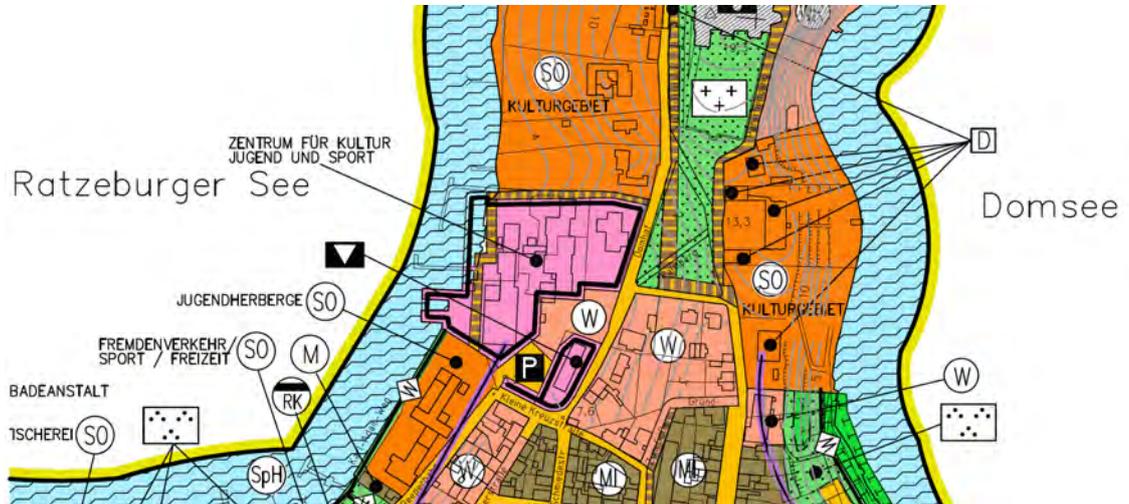


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg

Landschaftsplan

Der Plangeltungsbereich wird im Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg als eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Damit entspricht die Zielsetzung der Stadt den Darstellungen des Landschaftsplanes.

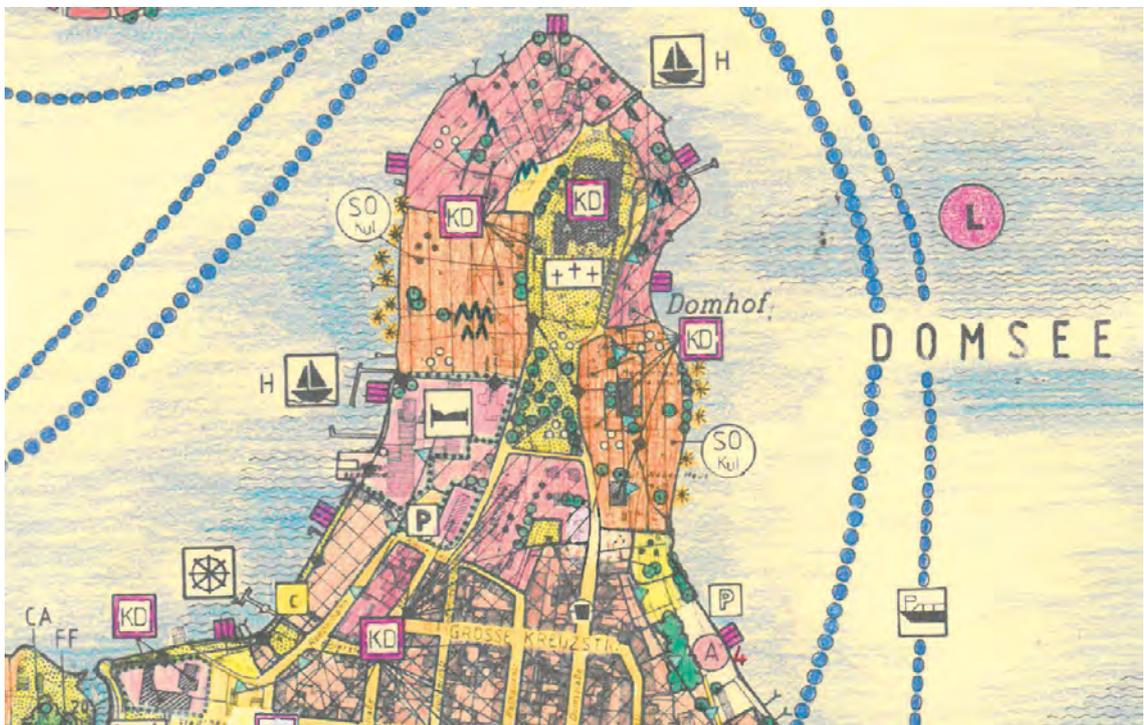


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Bestand der Stadt Ratzeburg

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Vorhaben

Das Vorhaben zur Erweiterung der Ruderakademie sieht die Erweiterung des Bestands um rd. 2.600 m² auf insgesamt 7.000 m² vor. Hierfür ist der Rückbau von einem Teil des Bestands erforderlich. Nachfolgend werden die Erweiterungen beschrieben, die zur Erächtigung des Standortes vorgesehen sind.

Im Souterrain als erstem Vollgeschoss, welches auf der Ostseite unterhalb des Geländeneiveaus liegt, werden im östlichen Baukörper ein hochmodernes Rudermessbecken mit Diagnostik und Physiotherapie sowie weiteren Behandlungsräumen errichtet. Im westlichen Baukörper werden unterhalb der vorhandenen Sporthalle im Erdgeschoss die Bootshallen ertüchtigt und modernisiert. Zwischen den Baukörpern werden Stellplätze und Fahrradabstellanlagen realisiert.

Im Erdgeschoss werden neben einer Mensa neue Unterkünfte für die Sportlerinnen und Sportler im Osten errichtet. Im westlichen Baukörper wird ein moderner Trainingsbereich um die Sporthalle errichtet, in dem neben einem Spinningraum ein Ergometerraum sowie ein Krafraum untergebracht werden, die sich um einen Sanitär- und Umkleidebereich verteilen. Die Nutzungen im Erdgeschoss überspannen die Stellplatzanlage im Souterrain.

Im ersten Obergeschoss werden im Ostteil des Neubaus Unterkünfte mit Schlaf-, Sanitär- und Aufenthaltsräumen für die Sportlerinnen und Sportler untergebracht. Diese verteilen sich auf einzelne Aufbauten, die jeweils versetzt auf dem östlichen Gebäudeteil angeordnet sind. Das Obergeschoss gilt als drittel Vollgeschoss.

In der Ausarbeitung der Unterlagen für die Genehmigung wurde seitens der Stadt als Vorhabenträgerin und den begleitenden Fachplanungsbüros ein besonderer Wert auf eine gute Einbindung in die Umgebung und den denkmalgeschützten Bestand gelegt.

Wenngleich die Bruttogrundfläche deutlich erhöht wurde, schafft es der Erweiterungsbau jedoch durch geschickte Anordnung der Erweiterungsflächen auf den einzelnen Geschossen eine vorwiegende Verdichtung im Innenbereich des Gebäudes vorzunehmen und Teile des Neubaus in die Hanglage unsichtbar zu integrieren, so dass diese von außen nur teilweise wahrnehmbar sein wird.

Die Erweiterung bleibt in ihrer Höhe unterhalb der maximalen Gebäudehöhe des Bestands, um dem Ziel der aus Denkmalschutzsicht erforderlichen Unterordnung gerecht zu werden. Auch die Farben und Materialitäten sind an den Bestand angepasst und damit als denkmalgerecht zu bewerten.

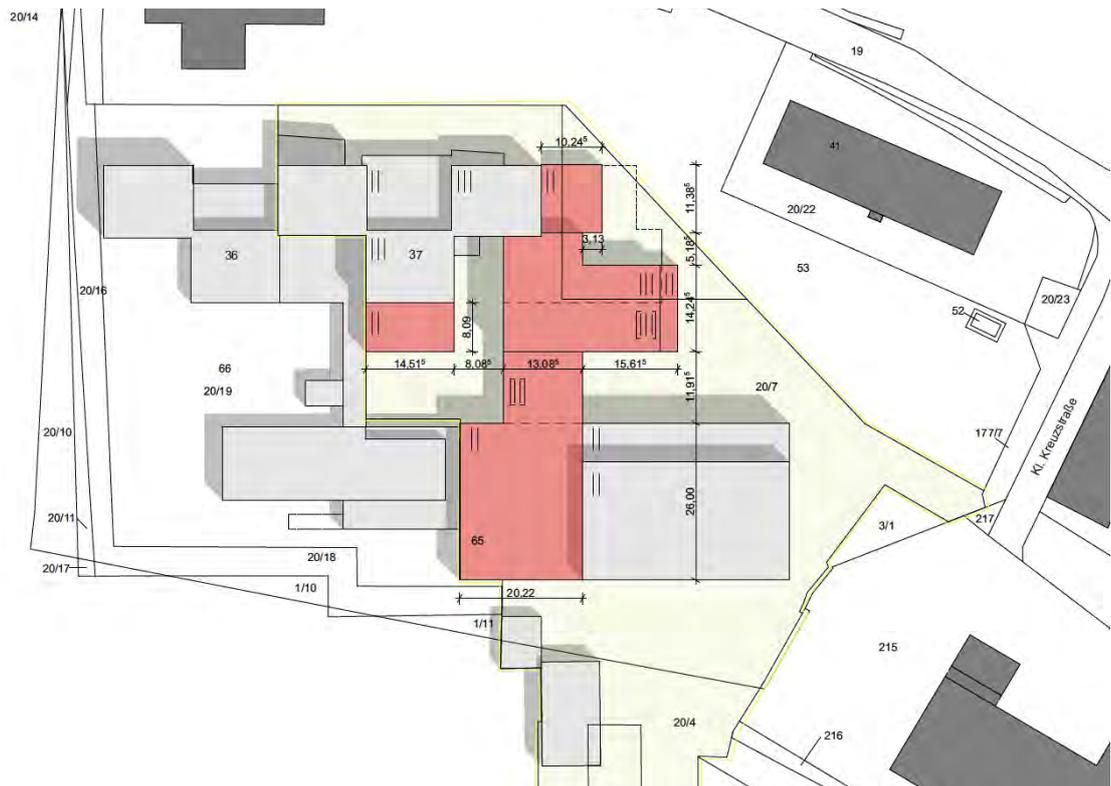


Abbildung 3: Lageplan des Bestands mit der in rot dargestellten Erweiterung (Streich Grage Architekten)

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen** festgesetzt.

Um die vorhandene Nutzung auch zukünftig zu sichern, wird ergänzend textlich festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sportliche Nutzungen zu Gunsten des Wassersports, Trainings- und Leistungszentren mit Beherbergungsfunktion, Sportakademien und Internate sowie Sporthallen zulässig sind.

Durch die Festsetzung ermöglicht die Stadt die Realisierung des genehmigten Vorhabens.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

In einer Gemeinbedarfsfläche sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zwingend erforderlich.

Bedingt durch die besonderen Anforderungen an die Lage, die insbesondere mit dem Denkmalschutz und der mit diesem notwendigen Vereinbarkeit einhergeht, sieht die Stadt Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als angemessen an, um auch gegenüber den Behörden, die im Genehmigungsverfahren des Vorhabens beteiligt waren deutlich zu machen, dass die Erweiterung nur dem genehmigten Vorhaben entspricht und keine weitere Aufstockung ermöglicht werden soll.

Aus diesem Grund werden Festsetzungen zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen.

Die Geschossigkeiten werden zeichnerisch festgesetzt und orientieren sich eng an dem genehmigten Vorhaben. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Bezug auf die zeichnerisch festgesetzten Geschossigkeiten als textliche Festsetzung formuliert. So

werden den festgesetzten Geschossigkeiten einzelne maximale Gebäudehöhen zugeordnet, die zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt als unterem Bezugspunkt zu ermitteln sind. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt orientiert sich an dem bestehenden Geländeniveau, gemessen an der südwestlichen Ecke des heutigen Gebäudebestandes.

Die maximalen Gebäudehöhen sind so begrenzt, dass diese dem genehmigten Vorhaben entsprechen, jedoch geringe Flexibilität im Hinblick auf die Ausführungsplanung und zukünftige technische Ergänzungen zulassen. Für letztere wird festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe für untergeordnete technische Gebäudeeinrichtungen wie Fahrstühle und deren Betriebseinrichtungen, Schornsteine, Lüftungen oder Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien um bis zu einen Meter überschritten werden dürfen. Diese Überschreitung erachtet die Stadt vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes auf der einen und der Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen oder zukünftig notwendiger Anpassungen auf der anderen Seite als städtebaulich verträglich.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist in einer Gemeinbedarfsfläche ebenfalls nicht zwingend notwendig. Die Stadt trifft jedoch aus vorgenannten Gründen entsprechende Festsetzungen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich eng an der Ausdehnung des bisherigen Bestands und der im Rahmen der positiv beschiedenen Bauvoranfrage eingereichten Planungsunterlagen und berücksichtigen ebenfalls den Bestandsbau nördlich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

4.5 Nebenanlagen

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Fläche festgesetzt, in der Nebenanlagen unzulässig sind. Diese liegt im Bereich östlich der überbaubaren Flächen. Damit sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen diesen und im südwestlichen Plangebiet zwischen Baukörper und Gewässer zulässig.

Ziel der Stadt ist es, die Nebenanlagen aus dem Hangbereich, in dem auch auf Nachbargrundstücken zahlreiche Großbäume stehen, herauszuhalten, um den Baumbestand zu schützen. Auf Grund der südlich und östlich im und entlang des Plangebietes verlaufenden Wegeverbindung sollen aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich keine Nebenanlagen entstehen. Zulässig ist in diesem Bereich jedoch die benannte Wegeverbindung mit entsprechend notwendigen Einbauten wie Stufen oder Absätzen sowie die Installation von Stadtmobiliar wie Bänken oder Abfalleimern sowie Beleuchtungen.

4.6 Gestaltung

Die Stadt Ratzeburg nimmt nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde keine gesonderten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO auf, da sämtliche Maßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes der denkmalrechtlichen Genehmigung unterliegen. Dies ist durch die Lage des Geltungsbereiches im Umfeld zahlreicher Denkmäler zu begründen (siehe Kapitel 9).

Die Stadt Ratzeburg hat im Jahr 1998 eine Ortsgestaltungssatzung beschlossen, die

üblicherweise auch für den Geltungsbereich Anwendung finden würde. Deren Anwendung wird durch eine textliche Festsetzung explizit ausgeschlossen, da der Bestand der Ruderakademie nicht durch die Satzung abgedeckt ist und sich der projektierte Erweiterungsbau eng am Bestand orientieren soll. Diese Vorgehensweise ist ebenfalls mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

5 Verkehr

Übergeordnete Erschließung

Der Geltungsbereich liegt zentral in Ratzeburg auf der Inselstadt und wird von der Straße Kleine Kreuzstraße erschlossen. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die Bundesstraße 208, die das Stadtzentrum querend in östlicher Richtung an die Schmilauer Straße (L202) anbindet, die südlich nach Mölln führt. In westlicher Richtung bindet die Bundesstraße 208 an die B 207 an, die in nördlicher Richtung an die BAB 20 anknüpft und in südlicher Richtung an Mölln vorbei zur BAB 24 führt.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt von Süden über die *Kleine Kreuzstraße* sowie die Straße *Reeperbahn*, von denen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 82 heranführt. Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Regenfall zwischen den Baukörpern der Ruderakademie vorgesehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches gibt es an der Zufahrt zum Grundstück einen Parkplatzfläche ausschließlich für Busse direkt an der *Kleine Kreuzstraße*. Anhänger und Gespanne können darüber hinaus auch vor der Boothalle zwischen Ufer und Gebäude abgestellt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich an der Bundesstraße 208 zwei Bushaltestellen, von denen mit zahlreichen Linien Fahrten in östlicher und westlicher Richtung vorgenommen werden können. Unter anderen verkehren hier die Linien 8501, 8502, 8750 und 875,1 die zum Bahnhof Ratzeburg und zum ZOB Mölln verkehren.

6 Artenschutz und Grünordnung

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Dipl.-Biologen Björn Leupolt, Heidmühlen eine Erfassung artenschutzrechtlicher Arten mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, für Details wird auf den Bericht verwiesen (*Der Bericht wird erst nach der letzten Begehung im September fertiggestellt, weshalb bislang lediglich ein Vorabzug vorgelegt und eingearbeitet wurde. Für die Auslegung und Beteiligung sind die Endergebnisse einzuarbeiten*).

Durch den zuvor beschriebenen Gebäudeteilabriss zu Gunsten des Erweiterungsbaus, für den ebenfalls die Fällung einiger Bäume notwendig ist, können Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten entstehen. Dies sind Fledermäuse, Vögel sowie

baumbewohnende Käferarten. Durch drei Begehungen von Mai bis Juni wurden die vorkommenden Brutvögel erfasst. Die Fledermäuse werden durch drei nächtliche Detektorbegehungen von Mai bis September erfasst.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden bei den durchgeführten Begehungen mit der zwerg-, Mücken-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus sowie dem großen Abendsegler fünf Fledermausarten beobachtet. Die Rauhautfledermaus gilt in Schleswig-Holstein als gefährdet, Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler besitzen aktuell einen ungünstigen Erhaltungszustand.

Grundsätzlich ist das Untersuchungsgebiet am Ratzeburger See als überdurchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum zu charakterisieren. Bei der Begehung wurde im unteren Geschoss zur Seeseite ein Wochenstubenquartier der Mückenfledermaus ermittelt. Der Gebäudeteil, an dem das Quartier entdeckt wurde, ist jedoch nicht von der Vorhabenplanung betroffen und wird deshalb nicht abgerissen.

Um negative Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden als artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Auf Grund des Vorkommens eines Fledermausquartieres in der Nähe des abzureißendes Gebäudes ist zum Schutz der Population ein Abriss nur außerhalb der Fledermaussommerquartierzeit zulässig, also zwischen 01.12. bis 28.02. eines Jahres. Innerhalb der Sommerquartierzeit ist ein Abriss nur dann zulässig, wenn dieser ausschließlich zur Tageszeit erfolgt und dabei die Ein- und Ausflughöfungen nicht mit Licht angestrahlt wird und der Anflugbereich des Quartiers freigelassen wird.

Eine weitere Maßnahme ist die ausschließliche Verwendung fledermausfreundlicher Leuchtmittel und die Vermeidung von Lichtimmissionen. Die Ausrichtung der Leuchten hat dabei so zu erfolgen, dass diese nicht in Richtung des Fledermaushabitats abstrahlen.

Grünordnung

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird kein gesonderter Umweltbericht erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, die zur Realisierung des genehmigten Bauvorhabens an der Ruderakademie durchgeführt werden müssen.

Der Plangeltungsbereich und die direkte Umgebung sind heute von zahlreichen Bäumen bestanden. Vorhanden sind vorwiegend Linden, Eichen, Birken sowie Ulmen. Die Bäume weisen Kronendurchmesser von 8 m bis zu 22 m auf. Wenngleich es das Ziel der Stadt ist, zur Realisierung des Vorhabens den Baumbestand möglichst umfassend zu erhalten, müssen einige Bäume für die Baumaßnahme gefällt werden. Ein entsprechender Fällantrag wurde im Zuge des Genehmigungsverfahrens gestellt.

Von 28 aufgenommenen Bäumen im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld müssen 11 Bäume zur Realisierung der Baumaßnahme gefällt werden. Dies sind im Hangbereich östlich und südlich des Bestands insgesamt 9 Bäume. Betroffen sind hier je eine Eiche, Ulme und Fichte, zwei Birken sowie vier Linden. Zwischen dem Gebäudebestand sind zwei weitere Linden bei Umsetzung des Bauvorhabens betroffen, von denen eine einen Schaden an der Zwiesel aufweist.

Innerhalb des Plangebietes setzt die Stadt die größten, ortsbildprägenden Bäume zum Erhalt fest. Diese sind bei natürlichem Abgang durch geeignete Ersatzpflanzungen entsprechend zu ersetzen.

Festgesetzt werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zwei Ulmen mit 12 m Kronendurchmesser, eine Buche mit 10 m Kronendurchmesser und eine Eiche mit 12 m Kronendurchmesser. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die das in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte allgemeine Wohngebiet überlagert, werden drei prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Dies sind eine Eiche mit 12 m Kronendurchmesser und zwei Birken mit 12 m und 18 m Kronendurchmesser. Da die weiteren Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches deutlich kleiner sind und deren Festsetzung im Hinblick auf den Platzbedarf eines wachsenden Einzelbaumes nicht sinnvoll ist, verzichtet die Stadt auf die Festsetzung weiterer Einzelbäume.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage von Wegen zulässig. Ebenfalls ist das Aufstellen von Stadtmobiliar zulässig. Beispiele hierfür sind Bänke und Bänke in Kombination mit Tischen, Mülleimer, aber auch Spielanlagen für Kinder. Die Auflistung ist nicht abschließend.

Der Fachdienst Denkmalschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg obliegt im Hinblick auf die Gestaltung ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Die zulässigen Eingriffe werden durch die städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Ein Ausgleich ist auf Grund der Verfahrenswahl nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gewässerschutz

Der Plangeltungsbereich liegt direkt am Ratzeburger See. Im Regenfall ist bei Planungen an Gewässern ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3c des Landesnaturschutzgesetzes ist ein Gewässerschutzstreifen nicht für Vorhaben einzuhalten, die sich im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB befinden. Dies trifft auf den vorliegenden Fall zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind demnach mit dem Landesnaturschutzgesetz verträglich.

7 Emissionen und Immissionen

Da das Plangebiet bereits heute umfassend genutzt und die Anlage durch Vergrößerung zwar erweitert wird, von dieser jedoch keine relevanten Veränderungen von Verkehren oder Nutzungen im Außenraum ausgeht, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausschluss von Emissionen oder Immissionen erforderlich.

8 Ver- und Entsorgung

Grundwasser

Für gegebenenfalls erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist ebenfalls bei der Nutzung von Erdwärme erforderlich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird wie im Bestand durch den Anschluss an das Rohrleitungsnetz der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH sichergestellt. Für ggf. notwendige Neuanschlüsse

oder Änderungen an den Hauptanschlüssen sind die Stadtwerke rechtzeitig in das Realisierungsverfahren einzubeziehen.

Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Entsorgungssysteme, die innerhalb des Plangebietes bei Umsetzung des Vorhabens ergänzt werden müssen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung DN 200 nach Süden in Richtung der Kleine Kreuzstraße geführt. Dort befindet sich ein Anschlussschacht über den das Schmutzwasser abgeleitet wird.

Gemäß dem Erlass vom 10. Oktober 2019 wurden die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ eingeführt. Ziel ist es zukünftig, den Fokus auf eine naturverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung zu legen. Hierzu wurde ein entsprechendes Gutachten durch das Büro Brien Wessels Werning, Lübeck erstellt.

(Ergebnis nach Vorlage für die Trägerbeteiligung/Auslegung zu ergänzen)

Wärme- und Stromversorgung

Der Geltungsbereich ist vollständig an das Stromnetz angeschlossen. Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Leitungen im Umfeld des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Plangebietes das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Elektrizität durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist möglich. Bei Änderung der Versorgungerschließung sind die Stadtwerke rechtzeitig in das Realisierungsverfahren einzubeziehen.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH). Die AWSH erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger fungiert, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Telekommunikation

Der Plangeltungsbereich ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Breitband durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist gewährleistet.

Belange des Brandschutzes

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Stadt für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu 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 Grundschatz 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 die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen.

Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann in der Regel derzeit im Straßenbereich unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig 96 m³/h Trinkwasser bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden aus dem Versorgungsnetz bereitstellen.

Diese Angabe basiert auf der aktuellen Rohrnetzrechnung und bezieht sich auf störungsfreie, nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Wasserversorgungsanlagen. Erfolgt die Trinkwasserentnahme zur Löschwasserversorgung, gilt dies für die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht für mehrere, gleichzeitig auftretende Großbrände.

9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Domhofs der Stadt Ratzeburg. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche eingetragene Kulturdenkmale sowie einfache Kulturdenkmale, wie aus der nachfolgenden Abbildung hervorgeht.

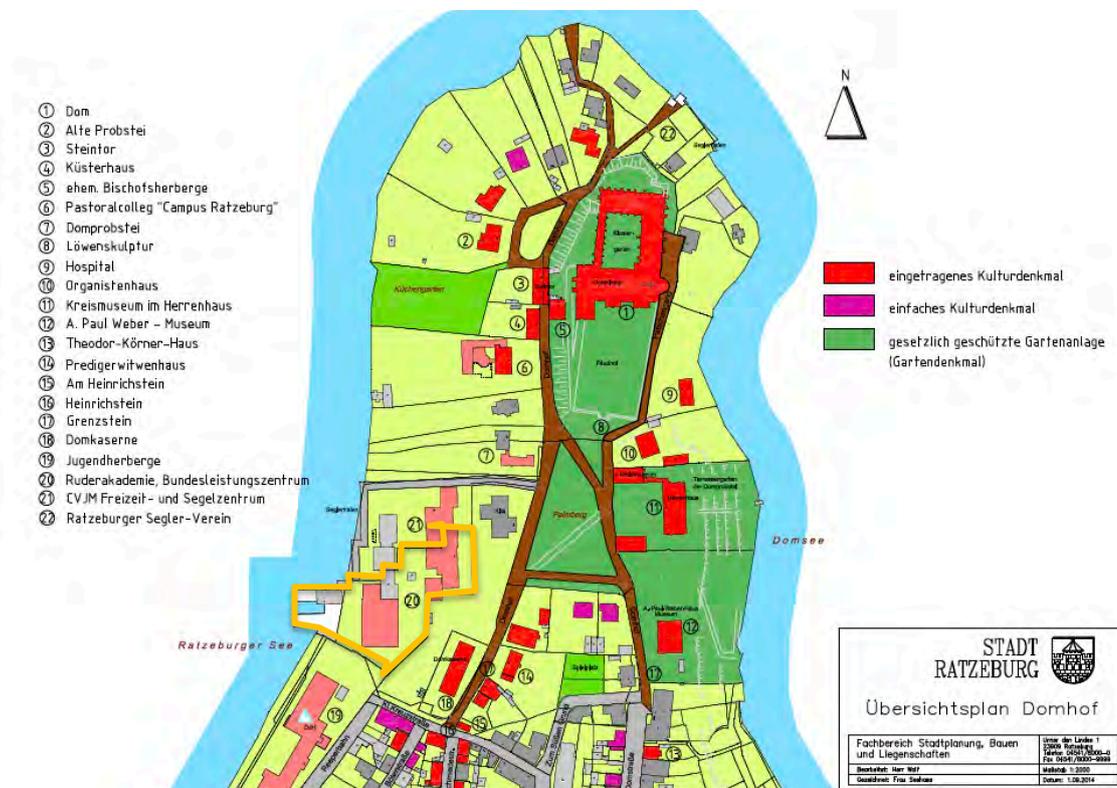


Abbildung 4: Übersichtsplan Domhof, Stadt Ratzeburg, 2014 mit gelb dargestelltem Geltungsbereich

Direkt südöstlich angrenzend liegt das eingetragene Kulturdenkmal „Domkaserne“. Dahinter liegen weitere eingetragene Kulturdenkmäler wie z.B. das „Predigerwitwenhaus“. Östlich liegt hinter dem Palmberg das „Herrenhaus“, das ebenfalls ein eingetragenes Kulturdenkmal darstellt.

In geringer Entfernung liegen nördlich das „Pastoralkolleg“ sowie „Steintor“, „Küsterhaus“ und die ehemalige „Bischofskaserne“. Nordöstlich befindet sich die „Domkirche“.

Sämtliche Veränderungen im Umfeld zu den eingetragenen Kulturdenkmälern sind geeignet, um den Eindruck der Denkmäler wesentlich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurde ein denkmalschutzrechtlicher Hinweis auf § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz aufgenommen, dass Vorhaben grundsätzlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung unterliegen.

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich die Stadt oder die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

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 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 nach der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10 Kampfmittel / Altlasten

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Die Stadt Ratzeburg wurde im Jahr 2015 aus der Liste der Kommunen mit erhöhtem Kampfmittelverdacht zur Kampfmittelverordnung gestrichen.

Dennoch sind Zufallsfunde von Munition bei Bauarbeiten nie gänzlich auszuschließen. Bei Munitionsfunden ist unverzüglich die Arbeit einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Die Fundobjekte sind am Fundort zu belassen.

Im Jahr 1946 stellte die Ratzeburger Kraftverkehrsgesellschaft, die das Gebiet um die heutige Ruderakademie lange Jahre als Betriebshof nutzte, einen Antrag auf Genehmigung zur Errichtung eines Behälters für Dieselmotorkraftstoffe für die Adresse Domhof 36-37. Diese Tankstelle für Dieselmotorkraftstoffe wurde genehmigt. Eine ungefähre Verortung dieser Tankstelle ist unter Berücksichtigung der Dokumente des Altstandortes möglich. Diese liegt nach Auswertung des Bild- und Kartenmaterials nördlich der ehemaligen Domkaserne auf dem Flurstück 53, welches im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 im betroffenen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wird. Diese Eigenbedarfstankstelle wurde durch die Ratzeburger Kraftverkehrsgesellschaft bis 1966 genutzt. Danach wurden die Anlagen zurückgebaut und verlagert.

Im Rahmen der Vorbereitung der Erweiterung der Ruderakademie wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, für die 11 Sondierbohrungen im April 2020 durchgeführt wurden. Hierbei wurden auch chemische Analysen gemäß LAGA TR-Boden an drei Mischproben durchgeführt. Die Zusammenstellung der Mischproben wurde anhand der zur

Vorhabenrealisierung erforderlichen Tiefen der auszuhebenden Bodenmassen orientiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Mischproben 1 einen erhöhten PAK-Gehalt aufwies (westlicher Geltungsbereich), die Mischprobe 2 einen erhöhten Zinkgehalt im Eluat (Bereich zwischen den überbaubaren Flächen) und die Mischprobe 3 durch einen leicht erhöhten TOC-Gehalt charakterisiert ist. Im Ergebnis kann der Aushub grundsätzlich wiederverwertet werden. Das Material der Mischproben 1 und 2, das gem. LAGA der Einbauklasse Z2 zugeordnet wurde, darf nur unter einer wasserdichten Oberfläche verbaut werden. Die Untersuchung von Baukontor Dümcke kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Materialien um nicht gefährlichen Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes handelt.

Aus diesem Grund erachtet die Stadt keine weiteren Maßnahmen für erforderlich sind, da das Gutachten eine Ungefährlichkeit des Bodens bestätigt.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

12 Flächenangaben

	Fläche in ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,7
Grünfläche „Parkanlage“	0,1
Geltungsbereich gesamt	0,8

13 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Kosten für das Planverfahren.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg am __.__.__. gebilligt.

Ratzeburg, den __.__.__.

Siegel

()

Bürgermeister

Anlage Pflanzliste

Für neu zu pflanzende Bäume sind folgende Arten zu nutzen:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzungen sind in folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:

Stammumfang 14/16 cm, in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware auf vorgegebenen Standorten sowie innerhalb der Verkehrsflächen mindestens 6 m².