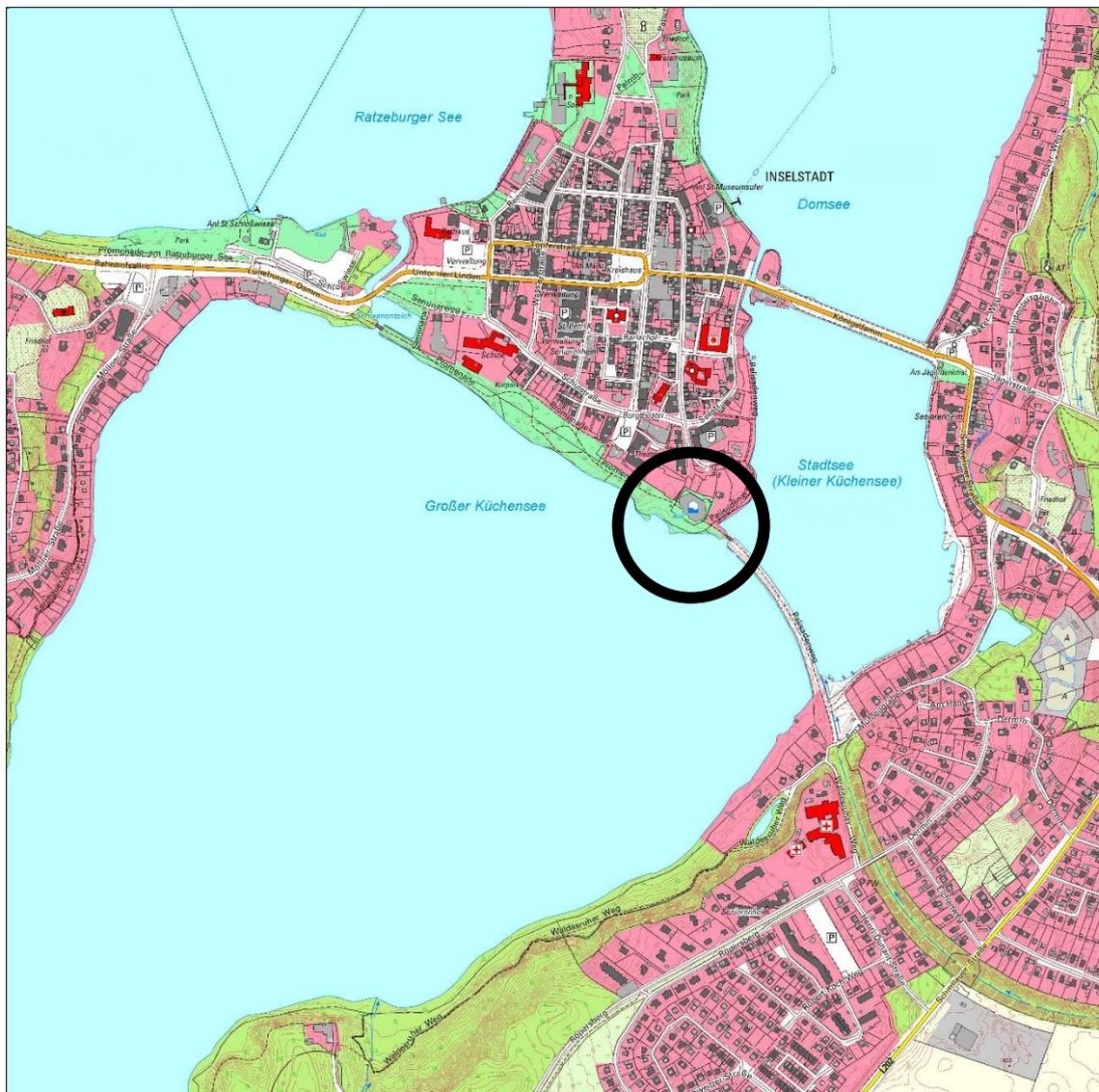


Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtsees,
nördlich des Küchensees der Stadt Ratzeburg.



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	7
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	9
2.3	Landschaftsrahmenplan	9
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	9
2.5	NATURA 2000-Gebiete	10
2.6	Landschaftsplan	11
2.7	Flächennutzungsplan	12
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	13
2.9	Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB mit integriertem Städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK)	14
2.10	Sanierungsgebiet	15
3	Bestandssituation	16
3.1	Städtebauliche Situation.....	16
3.2	Verkehrliche Erschließung	16
3.3	Natur und Umwelt	17
3.3.1	Vegetationsbestand	17
3.3.2	Topografie.....	18
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	18
3.3.4	Altlasten	18
3.3.5	Natur- und Artenschutz	18
3.3.6	Gewässerschutzstreifen	19
3.3.7	Orts- und Landschaftsbild	19
3.4	Denkmalschutz	19
3.5	Eigentumsverhältnisse	20

3.6	Ver- und Entsorgung	20
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung	21
4	Planung	22
4.1	Ziele und Zweck der Planung	22
4.2	Flächenbilanz	22
4.3	Städtebauliches Konzept.....	22
4.4	Erschließung und Stellplätze	24
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	24
4.6	Ver- und Entsorgung	24
4.7	Immissionsschutz.....	24
5	Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	25
5.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2	Verkehrsflächen	25
5.3	Grünflächen	25
5.4	Wasserflächen	25
6	Nachrichtliche Übernahmen	25
7	Umweltbericht	26
7.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Flächennutzungsplaninhalte.....	26
7.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.	27
7.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen.....	27
7.2.2	Fachplanerische Grundlagen	29
7.3	Beschreibung und Bewertung des Basisszenarios und der Umweltauswirkungen	33
7.3.1	Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit.....	34
7.3.2	Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften).....	35
7.3.3	Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	36
7.3.4	Schutzgut Biologische Vielfalt	40
7.3.5	Schutzgut Fläche	40
7.3.6	Schutzgut Boden.....	41
7.3.7	Schutzgut Wasser	44

7.3.8	Schutzgüter Klima und Luft	45
7.3.9	Schutzgut Landschaft.....	45
7.3.10	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	47
7.3.11	Wechselwirkungen	48
7.3.12	Kumulierende Wirkungen	48
7.3.13	NATURA-2000 oder sonstige Schutzgebiete.....	49
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	49
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose).....	49
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
7.7	Zusätzliche Angaben.....	53
7.7.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	53
7.7.2	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen.....	53
7.7.3	Gutachten und umweltbezogene Informationen	54
7.7.4	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	54
7.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	54
7.9	Referenzliste der Quellen.....	54
8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	54
9	Kosten/Finanzwirksamkeit	54
10	Beschluss	55

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 30.11.2021
- BBS Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg, B-Plan 79 Teilbereich II „Aqua Siwa“, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Bestandsbeschreibung, Stand 13.04.2023
- Fledermaus-Rausch Umweltgutachten: Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermäusen und Fledermausquartieren im Gebiet B-Plan 79 II „Aqua Siwa“ in Ratzeburg, Stand: 12.04.2023

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Das bestehende Schwimmbad „Aqua Siwa“ weist eine überregionale Bedeutung für den Sport- und Freizeitbetrieb auf. Leider kommt es dieser Bedeutung aufgrund von veralteter Technik, fehlender Barrierefreiheit, schlechter räumlicher Aufteilung und eines akuten Sanierungsstatus nicht gebührend nach und soll daher neu errichtet werden. Im Fokus der Neuplanung steht dabei die Ausrichtung als modernes Sport- und Familienbad für die Nutzung durch Vereine, Initiativen und Bürger:innen.

Im Zuge der Neuerrichtung sollen auch der Kurpark, der Kleinbahndamm und das Ufer des Ratzeburger Sees aufgewertet und so das Schwimmbad unter Berücksichtigung der übergeordneten Wegebeziehungen in das Stadtbild integriert werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierzu hat die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg bereits am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II für das Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtsees, nördlich des Kuchensees der Stadt Ratzeburg beschlossen.

Im Jahre 2020 erfolgte die Auslobung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes mit Ideenteil „Aqua Siwa“ - Ratzeburg Neubau einer Schwimmhalle am Kuchensee. Im Rahmen des Realisierungswettbewerbes sollte eine Neuordnung des gesamten Bereiches als Grundlagen für eine direktere Wegeführung der Kurparkpromenade zum Kleinbahndamm und eine gestalterische Aufwertung des Eingangsbereiches in den Kurpark geschaffen werden. Der Schwimmhallenneubau und seine angrenzenden funktionalen Ergänzungen sollten flächenoptimiert gestaltet und sowohl in ökologischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht nachhaltig geplant werden.

Der Siegerentwurf dieses Wettbewerbes stellt nunmehr die Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes dar.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,97 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 6/10, 6/13, 6/24 tlw., 64/8, 74, 77/1, 77/2, 79/2 - 79/9, 79/11, 79/12, 81/1 - 81/3, 84, 84/9, 85, 86/1 tlw., 100 tlw., 102 tlw., 102/17, 102/21, 134 tlw., 149/6 tlw., 161/77, 163/78, 164/78, 164, 165, 166/81, 189 tlw., 193, 195, 197, 199 tlw., 296/102, 304/79, 305/81, 310 tlw., 311 tlw. und 317 tlw. jeweils auf der Flur 15 der Gemarkung Ratzeburg.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- den Stadtsee („Kleiner Kuchensee“) im Osten,
- den „Großen Kuchensee“ im Westen,
- die Wohnbebauung „Fischerstraße 16-20“ im Westen und

- die Wohnbebauung „Fischerstraße 25 und 27“ sowie das Gebäude des Sportfischer - Verein Ratzeburg e.V. 1925 (Palisadenweg 1) im Norden.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, welcher einen Bestandteil der Begründung darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 stellt die Stadt Ratzeburg ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 100 km Radius des Mittelzentrums Mölln dar. Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Ratzeburg und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar.

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Zudem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Der angrenzende Ratzeburger See stellt eine wichtige Biotopverbundachse auf Landesebene und damit einen Vorbehaltsraum bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um entwicklungs- beziehungsweise Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Die Stadt Ratzeburg wird in dem Regionalplan für den Planungsraum I als „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ innerhalb eines Gebietes mit der Kennzeichnung „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und innerhalb eines im Regionalplan dargestellten „Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Ratzeburger See wird zudem als „Gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar“ dargestellt.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ufer des Ratzeburger Sees werden, das bebaute Stadtgebiet ausgenommen, als Schwerpunktbereiche des Biotopverbundes dargestellt.



Abb. 2: Darstellung des Biotopverbundsystems; Grüne Flächen = Schwerpunktbereiche Biotopverbund (Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-391)“. Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-304)“. Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwälder über.

In einem Abstand von 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch (FFH DE 2330-351). Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.

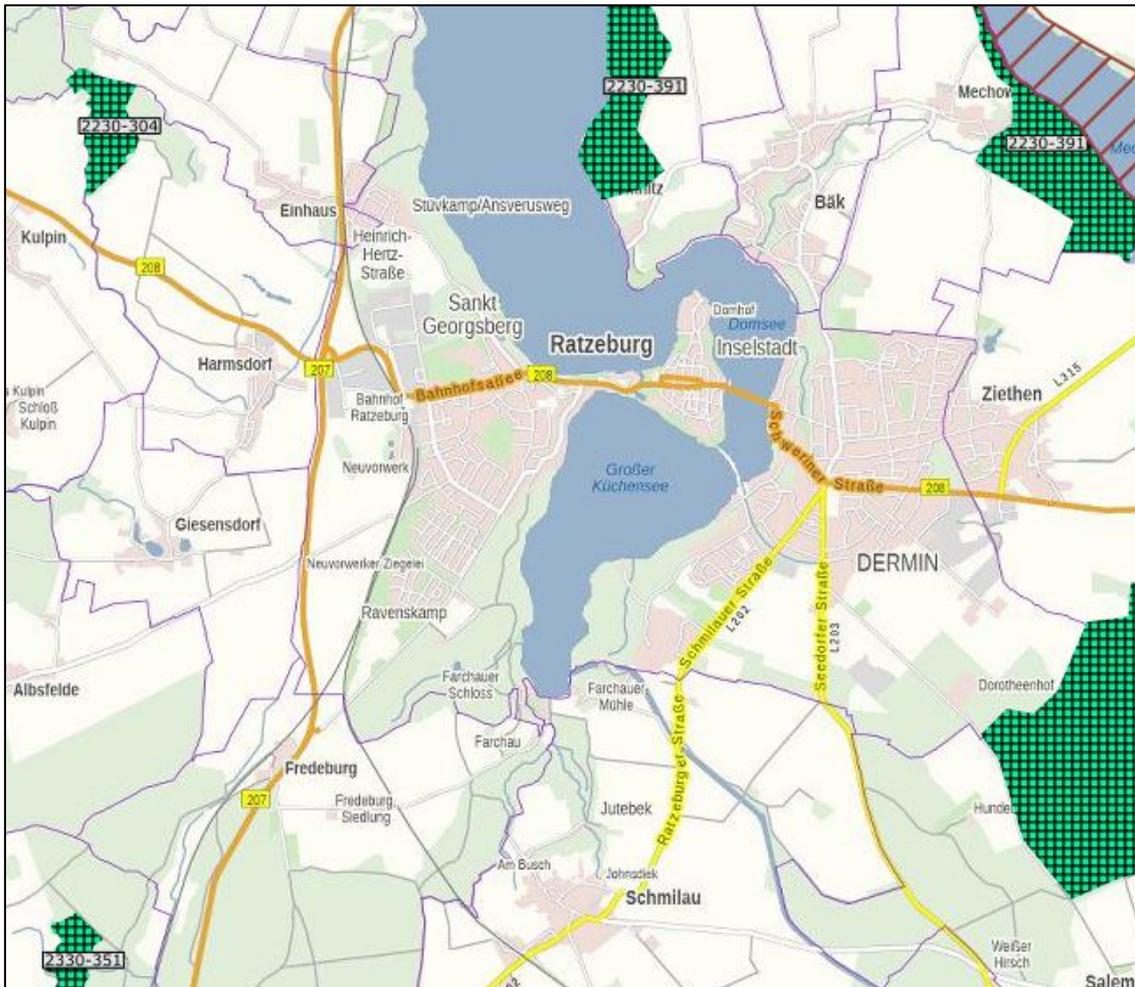


Abb. 3: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Stadtgebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft mit ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln. Das Plangebiet gehört hierbei zum Naturraum „östliches Hügelland“, dem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage festgelegt. Der östliche Uferbereich des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) wird als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung dargestellt. Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung bei.

2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 24. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das südliche Plangebiet mit dem Bestandsgebäude des „Aqua Siwa“ wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flächen nördlich des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes.

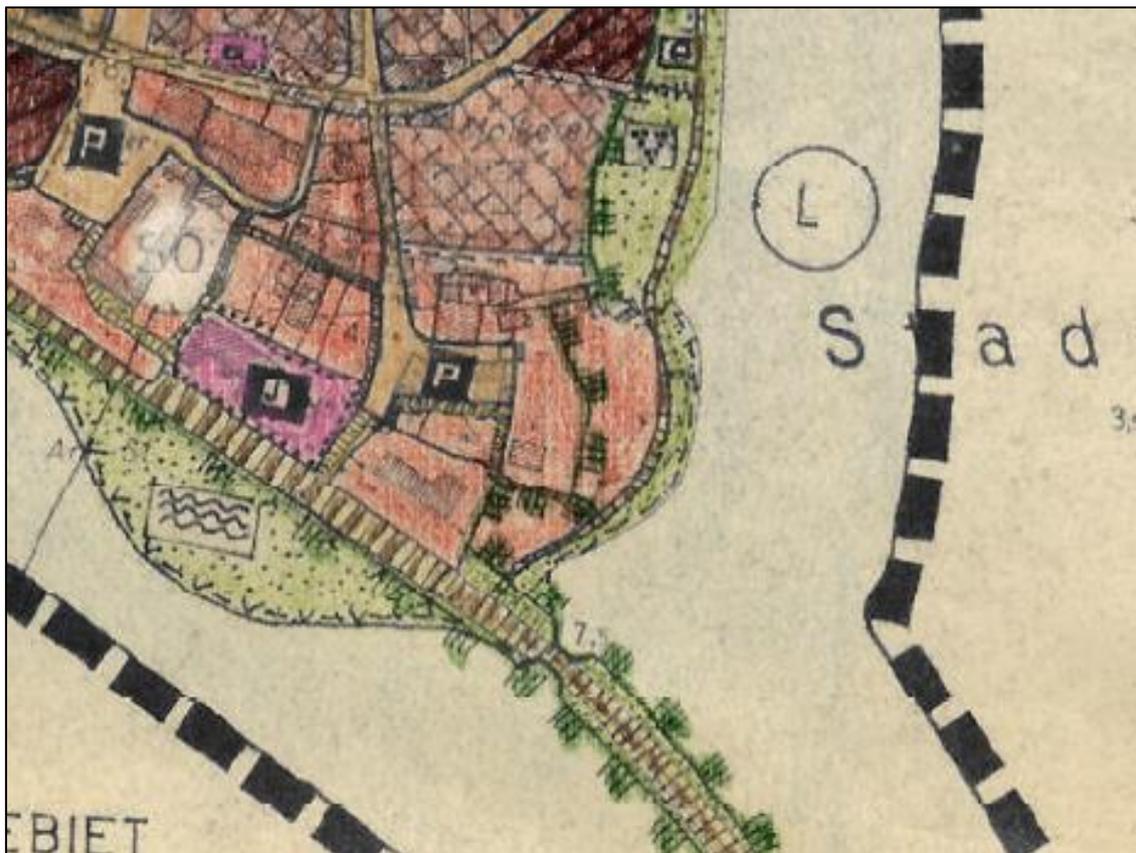


Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg (1967)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1967 stellt hierbei einen Wanderweg entlang des Ufers dar. Das eigentliche Ufer wird als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ dargestellt. Zudem werden die Flächen des aktuellen Standortes des Schwimmbades sowie die östlich gelegenen Flächen als Sondergebiet (SO) ohne eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung dargestellt. Nördlich des Schwimmbades befindet sich zudem die Darstellung eines öffentlichen Parkplatzes.

Die Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränken sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes auf eine gemischte Baufläche im nördlichen Bereich. Diese Darstellung wurde durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als dem Jahre 1992 umfasst die Flächen nördlich des aktuellen Standortes des Schwimmbades. Hier findet sich die Darstellung „Ruhender Verkehr (Öffentliche Parkfläche)“. Östlich dieser Fläche wird entlang des Ufers die Darstellung „Grünfläche“ sowie die Begrenzungslinie des 50 m breiten Erholungsschutzstreifens gemäß § 40 des damaligen Landschaftspflegegesetzes dargestellt.

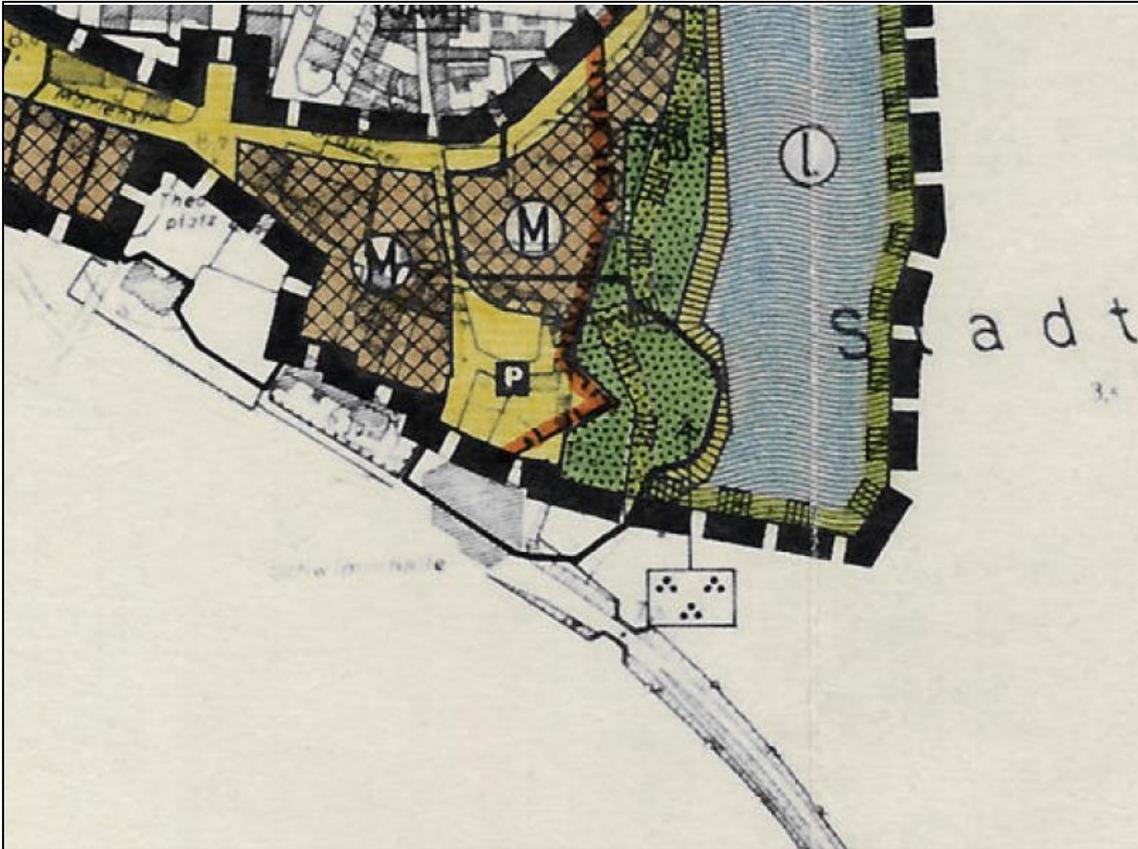


Abb. 5: Auszug: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg (1992)

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Bebauungspläne

Für den ersten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee) erfolgte bereits zuvor die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher im Juli 2009 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt die Flächen nördlich des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II zu großen Teilen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 fest. Zusätzlich wurde am östlichen Rand ein „Sondergebiet Anglerheim“ festgesetzt. Die Flächen entlang des Stadtsees (Kleiner Küchensee) sind als „private Grünflächen“ und „öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt.

Nordwestlich angrenzend befinden sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Fischerstraße, Jugendherberge und Burgtheater“ mit der Festsetzung eines

Mischgebietes mit Gebäudehöhen von 13,50 m bis 16,50 m ü. NN bei maximal vier Vollgeschossen und einer maximalen Grundfläche von 830 m².

Südwestlich angrenzend befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Ehemalige Jugendherberge, Fischerstrasse 20“ mit Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Gebäudehöhen von maximal 18,55 m ü. NN. und maximal drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg.

Die Stadt Ratzeburg bezeichnet in dieser Satzung ein Gebiet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Abbruch, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Diese Satzung gilt unbeschadet der bestehenden Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern und baulichen Ensembles nach den Vorschriften des Denkmalschutzrechts.

Auch nach Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes gelten daher weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes.

2.9 Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB mit integriertem Städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK)

Am 17. März 2014 hat die Stadtvertretung Ratzeburg die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ beschlossen. Zuvor ist Ratzeburg mit dem Programmjahr 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städten und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden. Maßnahmen können in diesem Programm gefördert werden, wenn sie der künftigen Sicherung und Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen, bürgerliches Engagement fördern und/oder Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände vorsehen. Dazu wurde in den Jahren 2013 und 2014 das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland“ erarbeitet.

Die Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die Ziele des Zukunftskonzeptes zu konkretisieren und soweit erforderlich anzupassen und zu ergänzen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden nach Baugesetzbuch die vorhanden städtebaulichen Gegebenheiten sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme dargestellt.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist die Grundlage für eine Gesamtmaßnahme und legt die Entwicklungsziele für den südlichen Inselrand fest. Es benennt die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Das Leitbild und die Entwicklungsziele wurden in einem Rahmenkonzept konkretisiert, welches nach thematischen Handlungsschwerpunkten gegliedert ist, die sich auf sechs räumliche Handlungsschwerpunkte beziehen.

Die Handlungsschwerpunkte „Aqua Siwa“ und der „Kurpark“ betreffen die Fläche des Plangeltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes.

Hierbei werden folgende Ziele formuliert:

Aqua Siwa

- Erhalt und Weiterentwicklung der wasserbezogenen Sportnutzung
- Erweiterung der wasserbezogenen Freizeitangebote
- Neuordnung der Wegeführung der Kurparkpromenade und des Kleinbahndamms
- Barrierefreie Anbindung des Palisadenweges an den Rundwanderweg des kleinen KÜchensees
- Flächenoptimierung des Schwimmhallenneubaus und seiner funktionalen Ergänzungen
- Erhalt und ggf. Erweiterung der Angebote des ruhenden Verkehrs

Kurpark

- Aufwertung des Kurparks als verbindendes und prägendes Element des südlichen Inselrandes
- Schaffung eines für alle Generationen nutzbaren Parks durch Erweiterung der Sport- und Spielangebote, die Verbesserung der Funktionalität der Badestelle, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Schaffung barrierefreier Zugänglichkeiten
- Verbesserung der Erschließungssituation u.a. am Aqua Siwa
- Schaffung von Sichtbeziehungen zwischen Kurpark und Altstadt
- Barrierefreie und sichere Gestaltung der Radwegeverbindung durch den Kurpark
- Vorsehung eines Orientierungs- und Leitsystems und neue Beleuchtung
- Erhaltung der Angebote des ruhenden Verkehrs und Schaffung von Abstellmöglichkeiten für MIV und Radverkehr an den Eingängen des Kurparks.

2.10 Sanierungsgebiet

Im Jahr 2017 hat die Stadt eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ beschlossen. Das Sanierungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadtinsel und bezieht die Flächen des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes sowie

weitere angrenzende Flächen ein, die zwischenzeitlich von der Stadt erworben wurden. Ziel ist die Neuordnung des Gesamtbereiches und der Neubau einer Schwimmhalle.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich ist durch den bestehenden Hallenbau des Schwimmbades „Aqua Siwa“ geprägt, welcher 1974 eröffnet wurde und der damaligen Formsprache entspricht. Ergänzend findet sich ein öffentlicher Parkplatz, welcher auch der Erschließung des Aqua Siwa dient, sowie ein Wohnmobilstellplatz. Am Großen Kuchensee befindet sich die Badestelle „Am Aqua Siwa“, die an den Kleinbahndamm angrenzt. Dieser stellt eine wichtige Wegeverbindung innerhalb der Stadt dar. Sichtbeziehungen vom Kurpark in die historische Altstadt sind aufgrund der Baulichkeiten nicht gegeben.

Außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Ratzeburg wird im Bereich der Altstadtinsel vor allem durch den historischen Gebäudebestand geprägt, der sich im nördlichen Bereich zum Domhof und allseitig zu den Uferbereichen auflockert. Markante Punkte im historischen Stadtgebiet sind der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Kuchenseeuferes, die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und das Burgtheater mit Theaterplatz. Die Stadtinsel ist eingebettet in den Ratzeburger See und die bewaldeten Ufer auf der gegenüberliegenden Seeseite.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zumeist Geschosswohnungsbau mit bis zu vier (Voll-)Geschossen aus unterschiedlichen Entwicklungszeiten.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist zunächst über die Fischerstraße an die überordneten Straßen Seestraße und „An der Brauerei“/Schulstraße angebunden. Diese sind im weiteren Verlauf an die Bundesstraße B 208 angebunden, welche das Stadtgebiet an das überörtliche Straßennetz anbindet.

Diese stellt eine Verbindung zu der Ostseeautobahn A 20 im Norden über die Anschlussstelle Groß Sarau sowie zu der A 24 im Süden über die Anschlussstellen Talkau und Hornbek her.

Fuß- und Radwege

Der südliche Bereich der Stadtinsel verfügt über wichtige Verbindungsfunktionen erholungsrelevanter Orte in der Stadt und ist auch selbst bedeutend für die Erholungsfunktion. Über den Kleinbahndamm und den Kurpark wird eine steigungsarme Verbindung zwischen Vorstadt und Sankt Georgsberg hergestellt. Dieser Rad- und Fußweg stellt

auch einen Bestandteil übergeordneter Radwegeverbindungen in benachbarte Gemeinden dar.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an den öffentlichen Nachverkehr befindet sich in einer Entfernung von 350 m zentral auf der Stadtinsel in Form der Haltestelle „Ratzeburg, Markt“. Neben Regionalbussen fahren auch Stadt- und Schulbusse die Stadtinsel an. Die zentrale Umstiegs-Haltestelle liegt nach dem Umbau des Marktplatzes jedoch am Rathausplatz/Unter den Linden in ca. 550 m Entfernung zum Plangeltungsbereich.

Ratzeburg ist hierbei an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen. Angebunden sind die Bus-Überlandlinien nach Hamburg-Wandsbek (8700), Lübeck (8710), Mölln (8710 und 8750), Ahrensburg (8730), Bad Oldesloe (8740) und Schwerin (35).

Die Buslinien ermöglichen den Anschluss an den ca. 2,3 km entfernten Bahnhof der Stadt Ratzeburg.

Der nächste regionale Flughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist ca. 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Hamburg-Fuhlsbüttel mit einer Entfernung von ca. 70 km zum Stadtgebiet.

Ruhender Verkehr

Auf der Stadtinsel gibt es neben Parkplätzen im Straßenraum auch mehrere Parkplatzanlagen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, welcher zudem der Erschließung des Aqua Siwa dient, jedoch nicht direkt diesem zugeordnet, sondern unabhängig nutzbar ist. Neben dem öffentlichen Parkplatz befindet sich zudem ein Stellplatz für Wohnmobile mit ca. 12 Stellplätzen.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur erfolgte im August 2021 eine Bestandsaufnahme¹. Der Bestand wurde anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) aufgenommen.

Im Plangeltungsbereich sind gemäß Kartierung Biotope verschiedener Wertstufen vorhanden. Zum einen kommen Biotope ohne Biotopwert vor, wie beispielsweise voll- und teilweise versiegelte Verkehrsflächen. Zum anderen sind Urbane Gebüsche mit nicht heimischen Arten, Ziergehölze, artenarme Rasenflächen, strukturarme Gärten, eine Badestelle und ein Spielplatz vorhanden, die einen sehr niedrigen Biotopwert aufweisen. Urbane Gebüsche heimischer Arten und Brombeerfluren weisen einen niedrigen Biotopwert auf. Mittlere Biotopwerte werden den Einzelbäumen und urbanen Gehölzen

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 30.11.2021

heimischer Baumarten, wie auch ruderalen Staudenfluren feuchter Standorte und Feuchten Hochstaudenfluren zugeschrieben.

Der Große Kuchensee und der Stadtsee (Kleiner Kuchensee) zeichnen sich als Eutrophe Stillgewässer mit Seeröhricht und Flachwasserbereichen aus und sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt.

3.3.2 Topografie

Das Gelände des Plangeltungsbereiches verfügt über Höhen von 3,40 m ü. NHN bis 5,45 m ü. NHN. Die Hochpunkte liegen dabei am Sockel des Schwimmbades und fallen von dort zu allen Seiten hin ab, wobei der größte Höhenunterschied in Richtung Ufer zu verzeichnen ist. Der Mittelwasserstand des Ratzeburger Sees liegt bei 341 cm Pegelnullpunkt (PNP).

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Grundstück ist derzeit bereits teilweise durch die Gebäudesubstanz, die Nebengebäude und die Wegeflächen voll- und teilversiegelt.

3.3.4 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich I, der nördlich an den geplanten Plangeltungsbereich anschließt, wurden Altlastenuntersuchungen veranlasst. Das Ufergelände zwischen der Alten Meierei und dem Ufergelände ist als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. In einem ersten Schritt wurden 2008 Bodensondierungen durchgeführt und dadurch lokal begrenzt erhöhte PAK- und MKW- Konzentrationen gemessen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes wurden weitere Untersuchungen notwendig, die 2009 in Form einer Grundwassersondierung durchgeführt wurden. Im Grundwasser konnten nur vereinzelt erhöhte PAK- und MKW- Gehalte nachgewiesen werden. Das Gefährdungspotential für das Grundwasser wurde daher als gering eingestuft. Gleichzeitig wurde die Empfehlung formuliert, zwei Messstellen zur regelmäßigen Überwachung der Grundwasserqualität einzurichten. Zu diesem Zweck wurden zwei Passivsammler im An- und Abstrom der Altablagerung in der Nähe des Uferbereiches eingesetzt.

Auf Grundlage der gesammelten Ergebnisse konnte der Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden - Oberflächengewässer ausgeräumt werden, so dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Ziel der Aufstellung des Bauleitplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Neubaus des Schwimmbades „Aqua Siwa“. Hiermit verbunden ist eine (geringfügige) Verlagerung des Baukörpers des Schwimmbades an den Uferbereich des Stadtsees (Kleiner Kuchensee). Sowohl das

Bestandsgebäude als auch der geplante Neubau befinden sich innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens entlang der Uferlinie des Großen Kuchensees und des Stadtsees (Kleiner Kuchensee).

Im weiteren Verfahren erfolgt daher eine detaillierte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

3.3.6 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Kuchensees und des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von > 1 Hektar bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Gleichwohl können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die Erteilung der Ausnahme erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Ratzeburg und der zuständigen Fachbehörde des Kreises. Zur Umsetzung des geplanten Neubaus des Schwimmbades ist eine entsprechende Ausnahme erforderlich.

3.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Insellage mit dem Spannungsfeld aus der bebauten „steinernen“ historischen Altstadtinsel, den Wasserflächen des Großen Kuchensees, dem Stadtsee (Kleinen Kuchensee) dem Domsee und dem Ratzeburger See sowie den einrahmenden bewaldeten (naturnah wirkenden) Ufern. Durch diese verfügt das Orts- und Landschaftsbild über eine starke Relief- und Strukturvielfalt.

Der Plangeltungsbereich fügt sich in die historischen Stadtstrukturen ein und zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Grünanteil durch den südlichen Uferrand des Kurparks und der Badestelle aus.

3.4 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich keine Baudenkmale im Plangeltungsbereich. Gleichwohl bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG „die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen“ der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es ist im weiteren Planungsverlauf im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu prüfen, ob die geplante Bebauung geeignet ist, sich beeinträchtigend auf die Baudenkmale der Stadt Ratzeburg auszuwirken.

Bodendenkmale

Die südliche Altstadtinsel befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes mit der Gebietsnummer 1. Gebiete dieser Art sind Flächen, von denen bekannt ist oder die Vermutung nahe liegt, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwähnung in etwaigen Denkmallisten.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Ratzeburg.

3.6 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

3.7 Immissionsschutz

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen).

In dieser Richtlinie ist u.a. eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in der Bahnhofsallee 46 ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs.1 S. 2 StörfallIV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf die Konvention der StörfallIV mindestens 550 m beträgt. Entsprechend sind innerhalb dieses Abstandes bestimmte Nutzungen zum Schutz der Allgemeinbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor schweren Unfällen eines Betriebsbereiches nicht zulässig.

Die Entfernung des Betriebes zur geplanten Sondergebietsnutzung beträgt rund 2,5 km. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht erwarten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II die planungsrechtliche Grundlage für den geplante Neubau des Schwimmbades „Aqua Siwa“. Durch die vorliegende Planung wird somit keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

Durch die Aufstellung der Bauleitpläne sind daher keine Auswirkungen auf bestehende Betriebe, welche unter die Seveso-III-Richtlinie fallen, zu erwarten.

3.8 Weitere infrastrukturelle Versorgung

Auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg und den angrenzenden Stadtteilen finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher soziale und touristischer Infrastruktureinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung Ratzeburg und der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg finden sich Kindergärten, Bildungseinrichtungen, Kirchen und Museen.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des Großen Kuchensees befindet sich das Klinikgelände des DRK-Krankenhauses. Dieses ist über den Kleinbahndamm mit dem Plangebiet fußläufig verbunden.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus des Schwimmbades auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg.

Nicht zuletzt wurden im Zuge der Erarbeitung der „Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ der Stadt Ratzeburg im Jahre 2017 das folgende Leitbild und die Entwicklungsziele definiert:

„Der Südliche Inselrand mit seinen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünräumen hat nicht nur für Ratzeburg, sondern auch die umliegenden Gemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese Orte sollen dazu anregen, sich zu bewegen, aktiv zu sein und zu bleiben - körperlich und geistig. Sei es beim Spaziergang um den Kleinen Kuchensee, beim Schwimmkurs im modernen Sportbad, auf dem E-Bike durch den Park, am Badestrand oder bei einem Debattierkurs im Bildungs- und Kulturzentrum.

Dieses Aktivsein soll für alle Generationen und unterschiedlichen Bedarfe und Möglichkeiten ausgerichtet sein. Zukunft aktiv gestalten ist auch ein Ausdruck der aktiven Bürgerschaft Ratzeburgs, die die künftige Entwicklung der Insel mitgestalten und Verantwortung übernehmen möchten.“

Dieses Leitbild und die Entwicklungsziele stellen den Handlungsrahmen der zukünftigen integrierten Gebietsentwicklung dar.

Der Neubau der Schwimmhalle stellt hierbei eine Schlüsselmaßnahme des Konzepts dar, die den Auftakt für eine weitreichende Neugestaltung und Aufwertung des Kurparks und des Uferbereichs des Kuchensees bildet.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	2,97 ha
Sonderbaufläche „Sport- und Freizeitbad“ (SO)		1,23 ha
Verkehrsflächen		0,13 ha
Grünflächen		0,57 ha
Wasserfläche		1,04 ha

4.3 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dem Siegerentwurf des hochbaulichen Realisierungs-Wettbewerbes der Architekten Venneberg, Zech und Partner aus dem Jahre 2020.

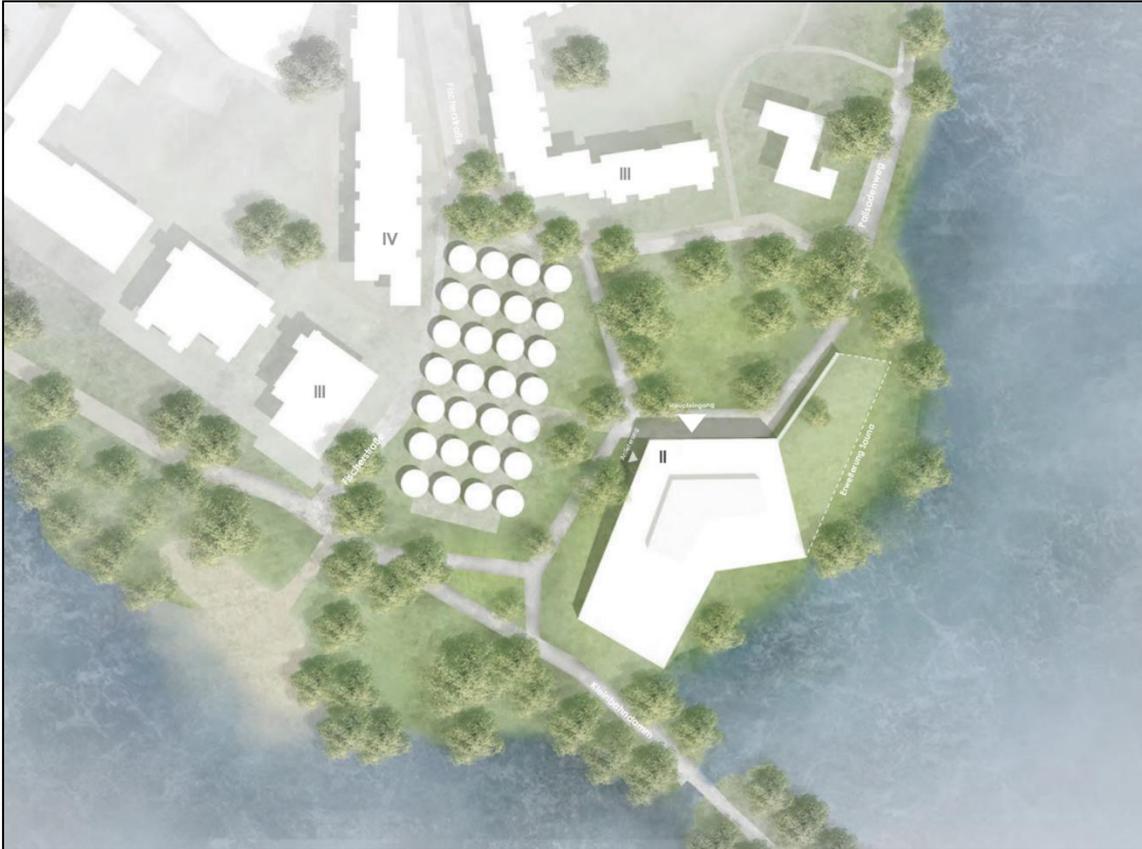


Abb. 6: Auszug aus dem Siegerentwurf der Architekten Venneberg, Zech und Partner, Hannover
(Stand: 2020)

Zielstellung des Wettbewerbes war es, ein Konzept für ein modernes Sport- und Familienbad für die Nutzung durch Vereine, Initiativen und aller Bürger:innen zu entwickeln. Der Neubau soll als zeitgenössisches Schwimmbad mit einem großen Becken mit 25 m Bahnen und Hubboden und einem kleineren Kurs- und Lehrschwimmbekken sowie einem optionalen Saunabereich ein breitgefächertes Sport- und Freizeitangebot abdecken.

Das Städtebauliche Konzept und die Ausrichtung des Neubaus wurden hierbei aus der ufernahen Lage, den übergeordneten Wegeverbindungen und dem baulichen Ablauf entwickelt. Wichtiger Ansatz ist hierbei, dass der jetzige Schwimmhallenbetrieb bis zur Inbetriebnahme des neuen Gebäudes aufrechterhalten werden kann. Demgemäß ist der Neubau bewusst nicht auf dem bestehenden Standort geplant, sondern östlich versetzt.

Der ausgewählte Siegerentwurf kombiniert hierbei die Anforderungen des Raumprogrammes mit der Lage am Seeufer. Der Baukörper rückt an den See heran und lehnt sich mit seinen umlaufenden Terrassen über das Wasser. Das Konzept sieht vor, den vorhandenen Uferweg am Stadtsee zu verschwenken und das Schwimmbad in die erste Reihe zu setzen.

Durch die geplante Geländemodellierung auf Höhe des Kleinbahndamms entstehen sowohl neue Qualitäten für das Gebäude als auch für den Kurpark und deren Vernetzung.

Als vorbereitenden Bauleitplan setzt der Flächennutzungsplan zunächst nur den Rahmen für eine spätere Entwicklung. Das zugrundeliegende Wettbewerbsergebnis stellt hier nur einen ersten konzeptionellen Ansatz der geplanten Entwicklung dar, welcher durch das Planungsrecht ermöglicht werden soll.

4.4 Erschließung und Stellplätze

Das Städtebauliche Konzept sieht die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die bestehende Erschließung der Fischerstraße vor. Die Stellplätze werden ebenso an gleicher Stelle realisiert, die auch die bestehende öffentliche Stellplatzanlage einnimmt. Vor dem Gebäude selbst finden zudem Fahrradstellplätze.

Die fußläufige Anbindung orientiert sich dabei an der vorhandenen Wegeführung, wurde allerdings in Hinblick auf die übergeordnete Wegeverbindung Kleinbahntrasse - Kurpark und der Schaffung einer repräsentativen Eingang Situation für das Schwimmbad optimiert. Der bestehende Uferweg entlang des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) wird hierbei zugunsten einer direkten Anbindung des Schwimmbades an den See verlegt und nunmehr westlich den der geplanten Bebauung vorbeigeführt. Durch diese Verlagerung erfolgt zudem eine Verbesserung der Barrierefreiheit, da nunmehr der Höhenunterschied zum Kleinbahndamm weiter aufgefangen werden kann. Die Lage des Weges wird im weiteren Verfahren konkretisiert und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht nur einen teilweisen Erhalt bestehender Gehölstrukturen entlang des Stadtsees vor. Insbesondere der Kurpark soll als verbindendes und prägendes Element des südlichen Inselrandes eine Aufwertung erfahren. Weiterhin stehen für diesen auch die Schaffung einer für alle Generationen gegebenen Nutzbarkeit durch Erweiterung der Sport- und Spielangebote, die Verbesserung der Funktionalität der Badestelle, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die Verbesserung der Radwegeverbindung und Schaffung barrierefreier Zugänglichkeiten im Fokus.

4.6 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Nachverdichtung erfolgt keine grundlegende Änderung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend genutzt. Wenngleich die Schwimmbadnutzung attraktiver werden soll, ist hieraus nicht mit einer relevanten Veränderung der Lärmwerte zu rechnen. Auch durch die geplante Neuordnung der Stellplätze erfolgt keine signifikante Erhöhung der Nutzungsintensität.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher weiterhin von einer Verträglichen Nutzung des Plangebietes ausgegangen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Gleichwohl handelt es sich bei der geplanten Anlage um eine Sportanlage im Sinne der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung - 18. BImSchV). Ergänzend sind die Hinweise zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) zu beachten.

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung ist durch entsprechende Immissionsschutzgutachten die Verträglichkeit der geplanten Bebauung nachzuweisen und ggf. durch bauliche Maßnahmen am Gebäude zu sichern.

5 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II erfolgen weitere konkretisierende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungen.

5.2 Verkehrsflächen

Der bestehende Fuß- und Radweg entlang des Großen Kuchensees wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“ dargestellt. Dies entspricht der heutigen Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.3 Grünflächen

Die bestehende Grünfläche entlang des Großen Kuchensees wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestelle“ dargestellt. Dies entspricht dem heutigen Bestand. Hierbei wird bewusst auf die Darstellung z.B. einer Sonderbaufläche „Strandbad“ (oder ähnliches) verzichtet, um die natürliche Nutzung dieser Badestelle zu unterstreichen.

5.4 Wasserflächen

Die vorhandene Wasserfläche wird im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Dies entspricht der heutigen und geplanten Nutzung.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Kuchensees und des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich

erweitert werden. Gleichwohl können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die Erteilung der Ausnahme erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Ratzeburg und der zuständigen Fachbehörde des Kreises. Zur Umsetzung des geplanten Neubaus des Schwimmbades ist eine entsprechende Ausnahme erforderlich.

Die Grenze des 50,0 m Gewässerschutzstreifens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7 Umweltbericht

7.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Flächennutzungsplaninhalte

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus des Schwimmbades auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg.

Nicht zuletzt wurden im Zuge der Erarbeitung der „Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ der Stadt Ratzeburg im Jahre 2017 folgendes Leitbild und Entwicklungsziele festgelegt:

„Der Südliche Inselrand mit seinen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünräumen hat nicht nur für Ratzeburg, sondern auch die umliegenden Gemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese Orte sollen dazu anregen, sich zu bewegen, aktiv zu sein und zu bleiben - körperlich und geistig. Sei es beim Spaziergang um den Kleinen Kuchensee, beim Schwimmkurs im modernen Sportbad, auf dem E-Bike durch den Park, am Badestrand oder bei einem Debattierkurs im Bildungs- und Kulturzentrum.

Dieses Aktivsein soll für alle Generationen und unterschiedlichen Bedarfe und Möglichkeiten ausgerichtet sein. Zukunft aktiv gestalten ist auch ein Ausdruck der aktiven Bürgerschaft Ratzeburgs, die die künftige Entwicklung der Insel mitgestalten und Verantwortung übernehmen möchten.“

Dieses Leitbild und die Entwicklungsziele stellen den Handlungsrahmen der zukünftigen integrierten Gebietsentwicklung dar.

Der Neubau der Schwimmhalle stellt hierbei eine Schlüsselmaßnahme des Konzepts dar, die den Auftakt für eine weitreichende Neugestaltung und Aufwertung des Kurparks und des Uferbereichs des Kuchensees bildet.

Der Flächennutzungsplan stellt hierzu für den Plangeltungsbereich ein Sonderbaufeld mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ dar. Weiterhin werden Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt. Zudem werden Grünflächen sowie „Wasserflächen“ dargestellt.

7.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.

7.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Umweltschutz

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§§ 1, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG Schleswig-Holstein: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotopen führen können, sind verboten.

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 LBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

§ 6 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt

unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Eingriffsregelung

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

7.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landesentwicklungsplan

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 stellt die Stadt Ratzeburg ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 100 km Radius des Mittelzentrums Mölln dar. Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Ratzeburg und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar.

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Zudem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Der angrenzende Ratzeburger See stellt eine wichtige Biotopverbundachse auf Landesebene und damit einen Vorbehaltsraum bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- beziehungsweise Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen.

Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Die Stadt Ratzeburg wird in dem Regionalplan für den Planungsraum I als „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ innerhalb eines Gebietes mit der Kennzeichnung „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und innerhalb eines im Regionalplan dargestellten „Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Ratzeburger See wird zudem

als „Gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar“ dargestellt.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ufer des Ratzeburger Sees werden, das bebaute Stadtgebiet ausgenommen, als Schwerpunktbereiche des Biotopverbundes dargestellt.

NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-391)“. Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-304)“. Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwälder über.

In einem Abstand von 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch (FFH DE 2330-351). Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Stadtgebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft mit ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln. Das Plangebiet gehört hierbei zum Naturraum „östliches Hügelland“, dem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage festgelegt. Der östliche Uferbereich des Stadtsees (Kleiner Küchensee) wird als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung dargestellt. Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung zu.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 24. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das südliche Plangebiet mit dem Bestandsgebäude des „Aqua Siwa“ wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flächen nördlich des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1967 stellt hierbei einen Wanderweg entlang des Ufers dar. Das eigentliche Ufer wird als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ dargestellt. Zudem werden die Flächen des aktuellen Standortes des Schwimmbades sowie die östlich gelegenen Flächen als Sondergebiet (SO) ohne eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung dargestellt. Nördlich des Schwimmbades befindet sich zudem die Darstellung eines öffentlichen Parkplatzes.

Die Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränken sich innerhalb des Plangeltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes auf eine gemischte Baufläche im nördlichen Bereich. Diese Darstellung wurde durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1992 umfasst die Flächen nördlich des aktuellen Standortes des Schwimmbades. Hier findet sich die Darstellung „Ruhender Verkehr (Öffentliche Parkfläche)“. Östlich dieser Fläche wird entlang des Ufers die Darstellung „Grünfläche“ sowie die Begrenzungslinie des 50 m breiten Erholungsschutzstreifens gemäß § 40 des damaligen Landschaftspflegegesetzes dargestellt.

Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Für den ersten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee) erfolgte bereits zuvor die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher im Juli 2009 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt die Flächen nördlich des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 79, Teilbereich II zu großen Teilen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 fest. Zusätzlich wurde am östlichen Rand ein „Sondergebiet Anglerheim“ festgesetzt. Die Flächen entlang des Stadtsees (Kleiner Küchensee) sind als „private Grünflächen“ und „öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt.

Nordwestlich angrenzend befinden sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Fischerstraße, Jugendherberge und Burgtheater“ mit der Festsetzung eines Mischgebietes mit Gebäudehöhen von 13,50 m bis 16,50 m ü. NN bei maximal vier Vollgeschossen und einer maximalen Grundfläche von 830 m².

Südwestlich angrenzend befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Ehemalige Jugendherberge, Fischerstrasse 20“ mit Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Gebäudehöhen von maximal 18,55 m ü. NN. und maximal drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser

Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg.

Die Stadt Ratzeburg bezeichnet in dieser Satzung ein Gebiet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Abbruch, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Diese Satzung gilt unbeschadet der bestehenden Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmälern und baulichen Ensembles nach den Vorschriften des Denkmalschutzrechts.

Auch nach Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes gelten daher weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes.

Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB mit integriertem Städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK)

Am 17. März 2014 hat die Stadtvertretung Ratzeburg die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ beschlossen. Zuvor ist Ratzeburg mit dem Programmjahr 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städten und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden. Maßnahmen können in diesem Programm gefördert werden, wenn sie der künftigen Sicherung und Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen, bürgerliches Engagement fördern und/oder Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände vorsehen. Dazu wurde in den Jahren 2013 und 2014 das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland“ erarbeitet.

Die Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die Ziele des Zukunftskonzeptes zu konkretisieren und soweit erforderlich anzupassen und zu ergänzen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden nach Baugesetzbuch die vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme dargestellt.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist die Grundlage für eine Gesamtmaßnahme und legt die Entwicklungsziele für den südlichen Inselrand fest. Es benennt die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Das Leitbild und die Entwicklungsziele wurden in einem Rahmenkonzept konkretisiert, welches nach thematischen Handlungsschwerpunkten gegliedert ist, die sich auf sechs räumliche Handlungsschwerpunkte beziehen.

Die Handlungsschwerpunkte „Aqua Siwa“ und der „Kurpark“ betreffen die Fläche des Plangeltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes.

Hierbei werden folgende Ziele formuliert:

Aqua Siwa

- Erhalt und Weiterentwicklung der wasserbezogenen Sportnutzung
- Erweiterung der wasserbezogenen Freizeitangebote
- Neuordnung der Wegeführung der Kurparkpromenade und des Kleinbahndamms
- Barrierefreie Anbindung des Palisadenweges an den Rundwanderweg des kleinen Kuchensees
- Flächenoptimierung des Schwimmhallenneubaus und seiner funktionalen Ergänzungen
- Erhalt und ggf. Erweiterung der Angebote des ruhenden Verkehrs

Kurpark

- Aufwertung des Kurparks als verbindendes und prägendes Element des südlichen Inselrandes
- Schaffung eines für alle Generationen nutzbaren Parks durch Erweiterung der Sport- und Spielangebote, die Verbesserung der Funktionalität der Badestelle, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Schaffung barrierefreier Zugänglichkeiten
- Verbesserung der Erschließungssituation u.a. am Aqua Siwa
- Schaffung von Sichtbeziehungen zwischen Kurpark und Altstadt
- Barrierefreie und sichere Gestaltung der Radwegeverbindung durch den Kurpark
- Vorsehung eines Orientierungs- und Leitsystems und neue Beleuchtung
- Erhaltung der Angebote des ruhenden Verkehrs und Schaffung von Abstellmöglichkeiten für MIV und Radverkehr an den Eingängen des Kurparks.

Sanierungsgebiet

Im Jahr 2017 hat die Stadt eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ beschlossen. Das Sanierungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadtinsel und bezieht die Flächen des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes sowie weitere angrenzende Flächen ein, die zwischenzeitlich von der Stadt erworben wurden. Ziel ist die Neuordnung des Gesamtbereiches und der Neubau einer Schwimmhalle.

7.3 Beschreibung und Bewertung des Basisszenarios und der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird für den Planungsbereich eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der Umweltmerkmale vorgenommen. In einem weiteren Schritt werden gemäß Anlage 1 Ziffer (2) b) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB die möglichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Darauf aufbauend wird eine Bewertung der möglichen Auswirkungen vorgenommen.

Abschließend sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

7.3.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Ausgangssituation

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Mittelpunkt des Menschen, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausgehen. Insofern sind Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen sowie Möglichkeiten der Erholung oder etwaige Vorbelastungen von zentraler Bedeutung für die Betrachtung des Schutzguts Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit im Zuge der Umweltprüfung.

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Fehlens von Wohnbebauung nicht von einer Wohnfunktion auszugehen. Gleichwohl wirken sich das Schwimmbad und die angrenzenden Freianlagen umfangreich auf die Wohnumfeldfunktion der Wohnbebauung auf der Altstadtinsel aus, da sie erholungsrelevante Infrastruktur darstellen.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines „Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung“ und liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Durch den Kurpark und den bestehenden Schwimmhallenbau sind im Plangeltungsbereich bereits Angebote für Tourismus und Erholung vorhanden. Ein umfassendes Wege-, und Straßennetz ist zudem vorhanden, um das Landschaftsensemble der Stadt Ratzeburg erlebbar zu machen und kurze Wege innerhalb der Stadt zu ermöglichen. Die Infrastruktur weist allerdings nicht die Ausbaustufe und Qualität auf, die dem bestehenden Bedarf gerecht werden könnte.

Immissionen

Die Empfindlichkeit der vorhandenen Nutzung gegenüber Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche) ist abhängig von der Anzahl der Personen sowie ihrer Tätigkeiten, die durch Emissionen gestört werden können.

Lärm

Durch den bestehenden Freizeitverkehr des Schwimmbades und der Badestelle kommt es für die Wohnbebauung der benachbarten Bereiche zu Lärmbelastung.

Geruch

Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Belastungen der relevanten Elemente durch Gerüche.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Durch die Umsetzung der Planung wird die Wohnumfeldfunktion für die Wohnbebauung der Altstadtinsel in Folge eines attraktiveren Freizeitangebotes verbessert.

Erholung

Der bestehende Fuß- und Radweg des Großen Kuchensees wird in dem Flächennutzungsplan als „Fuß- und Radweg“ dargestellt, was eine langfristige öffentliche Nutzung sichert. Eine Verbindung zum gegenüberliegenden Ufer des Kleinen bzw. Großen Kuchensees wird über den Bahndamm sichergestellt.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Erholungssituation über die Grenzen der Stadt und des Kreises hinaus verbessert, da nicht nur Badegäste aus dem Herzogtum Lauenburg, sondern auch aus umliegenden Kreisen erwartet werden können.

Zusammenfassend lässt sich eine durchweg positive Wirkung auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit in Bezug auf Erholung feststellen.

Immissionen

Lärm

Der Flächennutzungsplan bereitet durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ die planungsrechtliche Festsetzung einer Anlage vor, bei der es sich eine Sportanlage im Sinne der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung - 18. BImSchV) handelt. Ergänzend sind die Hinweise zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) zu beachten.

Geruch

Durch vorbereitende Bauleitplanung werden nach jetzigem Kenntnisstand keine Belastung durch Geruch vorbereitet.

7.3.2 Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Ausgangssituation

Die Belange des Schutzgutes Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) werden im weiteren Planungsverfahren erarbeitet und beschrieben.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Belange des Schutzgutes Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) werden im weiteren Planungsverfahren erarbeitet und beschrieben.

7.3.3 Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Ausgangssituation

Die Biotoptypenkartierung wurde Anfang August 2021 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Randbereich der Stadtinsel von Ratzeburg und umfasst sowohl die an Land bestehende Schwimmhalle einschließlich Parkplatz, die angrenzende Badestelle am Großen Küchensee und den Rundwanderweg bis zum Kurpark als auch einen Teil der Seeflächen des Großen Küchensees und des Stadtsees. Aufgrund der stetigen Nutzung des Bereiches durch Badegäste und Spaziergänger werden mit Ausnahme einer brachliegenden Blühwiese alle Bereiche, selbst die Uferbereiche, regelmäßig gepflegt. Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind außer den Seeflächen innerhalb des Plangeltungsbereich nicht vorhanden und somit können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet den Siedlungsbiotopen, bzw. den Biotopen in Zusammenhang mit besiedelten Bereichen zugeordnet werden.

Das Plangebiet wird südlich und östlich durch die Seen begrenzt. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen und in geringem Umfang gewerbliche Nutzungen. Westlich schließt der Wanderweg des Kurparks an das Plangebiet an.

Gewässer

Sowohl der Große Küchensee südlich als auch der Stadtsee/Kleiner Küchensee östlich des Plangebietes wird dem Biotoptyp **eutrophes Stillgewässer (FSe)** zugeordnet. Auf beiden Seen werden Wassersportaktivitäten betrieben und es sind überwiegend Wanderwege vorhanden, die die Ufer begleiten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auch Flachwasserbereiche vorhanden, die durch eine Ansiedlung von Schilf (*Phragmites australis*) geprägt sind. Diese Bereiche erhalten einen Zusatzcode (*/vr*).

Urbane Gehölzbestände

Die Gehölzbestände im Untersuchungsgebiet sind durch menschliche Einflüsse geprägt, wie z.B. intensive Pflege durch Rückschnitt, so dass diese als urbane Gehölze und urbane Gebüsche eingestuft werden. Die **urbanen Gehölze heimischer Baumarten (SGy)** befinden sich entlang der Wege am Ufer der Seen als auch zur Eingrünung der Badestelle fernab der Wasserflächen. So befinden sich innerhalb dieser Gehölzflächen sowohl Arten, die feuchte Standorte bevorzugen, wie Schwarz-Erlen, Silberweiden, Flatterulmen und Eschen als auch Arten, die frische und trockenere Standorte besiedeln,

wie Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Birken, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Flieder, Roter Hartriegel, Hasel, Brombeere und Gewöhnliche Stechpalme.

Gehölzbestände, die überwiegend aus Sträuchern bestehen, sind im Untersuchungsgebiet entweder als **urbane Gebüsche heimischer Arten (SGg)** oder **urbane Gebüsche nicht heimischer Arten (SGf)** erfasst. Ein Teil dieser Gebüsche ist als Hecke angelegt und grenzt bspw. den Wohnmobilstellplatz von dem Parkplatz ab oder dient in den Außenanlagen als Begrünungselement. Als Straucharten oder Gehölzen in Strauchform, die Plangebiet überwiegend vorkommen, sind vor allem Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Buchen, Hunds-Rose, Roter Hartriegel, Liguster, Spindelstrauch und Hainbuche zu nennen.

Zusätzlich befinden sich im Plangebiet angelegte Beete und gepflegte Uferbereiche mit **Ziergehölzen und Stauden (SGs)**. Hierzu gehören insbesondere die Pflanzinseln um die Einzelbäume im Bereich des Parkplatzes und im Eingangsbereich der Schwimmhalle. Diese bestehen z.B. aus Zwergmispeln, Weißdorn und Hundsrose, werden jedoch durch Ruderalbewuchs aus Feinstrahl (*Erigeron annuus*) oder Echtem Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) begleitet.

Neben den flächigen Gehölzbeständen befinden sich im Untersuchungsgebiet auch viele Einzelbäume aus Platane, Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Birke, Weiden und Obstbäumen, wie Apfel oder Pflaume und eine Tanne. Diese stehen zumeist im Bereich des Parkplatzes aber auch in der angrenzenden brachliegenden Wiese und innerhalb gepflegter Rasenflächen.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Innerhalb des Plangebietes liegt eine brachgefallene Fläche, die früher als Blumenwiese eingesät wurde. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Blumenwiesenarten jedoch zum Großteil durch Arten der **ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm)** überlagert. So befinden sich nur noch wenige Individuen von z.B. der Magerwiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*) und stattdessen große Massen an Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Zottigem Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Wilder Möhre (*Daucus carota*), Brennesseln (*Urtica dioica*), Echter Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Gewöhnlicher Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Wegrauke (*Sisymbrium officinale*), Gewöhnlicher Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlichem Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlichem Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Huflattich (*Tussilago farfara*).

An den Uferzonen beider Seen befinden sich landseits zumeist **feuchte Hochstaudenfluren (RHf)**, die durch Schilf (*Phragmites australis*) aber vor allem auch durch Gewöhnlichen Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Echte Zaunwinde (*Calystegia sepium*) und einem Großteil an Brennesseln (*Urtica dioica*) geprägt sind.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine **Brombeerflur (RHr)**, welche ein urbanes Gebüsch überlagert.

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Im Mittelpunkt des Plangebietes steht die in Nutzung befindliche **Schwimmhalle (SEh)** „Aqua Siwa“. Südwestlich liegt eine unabhängig von der Schwimmhalle nutzbare **Badestelle (SEs)**. Diese besteht im Wesentlichen aus einer Sandfläche und einer umliegenden Liegewiese mit einem kleinen **Kinderspielplatz (SEk)**.

Im nördlichen und nordwestlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser, Seniorenwohnungen und eine Arztpraxis als gewerbliche Nutzung, so dass die Gebäude als **sonstige Wohngebäude (SBy)** erfasst wurden. Teilweise sind diese Wohngebäude von **strukturarmen Gärten mit geringem Anteil an Laubgehölzen (SGo)** umgeben oder der Garten besteht lediglich aus **artenarmen Zierrasen (SGr)**. Dieser artenarme Zierrasen befinden sich ebenfalls in den intensiv gepflegten **öffentlichen Grünanlagen (SPi)** entlang des Uferwanderweges und des Weges durch den Kurpark sowie der Liegewiese der Badestelle. Aufgrund der intensiven Pflege bestehen diese Rasenflächen zumeist nur aus einer geringen Artenvielfalt und Allerweltsarten, wie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Breitwegerich (*Plantago major*).

Der Parkplatz nördlich der Schwimmhalle, die asphaltierten Flächen und Wege um die Schwimmhalle sowie der Weg durch den Kurpark westlich der Schwimmhalle sind allesamt als **vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs)** eingestuft. Als **teilversiegelte Verkehrsflächen / Wege (SVt)** sind im Plangebiet der Wohnmobilstellplatz und der Wanderweg östlich der Schwimmhalle entlang des Ufers vorhanden.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> Eutrophes Stillgewässer, auch mit Seeröhricht in Flachwasserbereichen 	§ 30 (2) Nr. 1 BNatSchG
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> Einzelbäume Urbane Gehölze heimischer Baumarten Ruderales Staudenflur frischer Standorte Feuchte Hochstaudenflur 	
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> Urbane Gebüsche heimischer Arten Brombeerflur 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten Urbane Ziergehölze und Staudenbeete Sonstige Wohnbebauung Strukturarme Gärten ohne Laubgehölze Arten- und strukturarmer Rasen Badestelle Kinderspielplatz Öffentliche, intensiv gepflegte Grünanlage 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> Vollversiegelte Verkehrsfläche Teilversiegelte Verkehrsfläche/Wege Schwimmhalle 	

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden großflächige Umstrukturierungen der Biotopstrukturen vorbereitet, die sich auf die Biotope im Plangelungsbereich auswirken werden. So wird es gerade im Bereich der Darstellung der Sonderbaufläche und der Grünflächen zu weitreichenden Verlusten bzw. Zugewinnen der unterschiedlichen Biotoptypen kommen.

7.3.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

a) Ausgangssituation

Die Biologische Vielfalt setzt sich aus den Bestandteilen Genetische Vielfalt und Artenvielfalt sowie der Vielfalt an Lebensräumen zusammen. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine detaillierte Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

7.3.5 Schutzgut Fläche

a) Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ kann als Umwelt- oder Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verstanden werden. Die nationale Nachhaltigkeitsstrategie sieht vor, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30,00 ha/Tag (Aktuell 54,00 ha/Tag) zu begrenzen, um den negativen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen entgegenzutreten.

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt 2,97 ha und gliedert sich in die Nutzungsarten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“, Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen.

Plangeltungsbereich	gesamt	2,97 ha
Sonderbaufläche „Sport- und Freizeitbad“ (SO)		1,23 ha
Verkehrsflächen		0,13 ha
Grünflächen		0,57 ha
Wasserfläche		1,04 ha

Durch die nahezu vollständige anthropogene Überprägung des Plangebietes, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium eine als gering zu bewertende Bedeutung zu.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Flächennutzungsplan stellt hierzu für den Plangeltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ dar. Weiterhin werden Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege und „Grünflächen“ als „Parkanlage“ und „Badestelle“ sowie „Wasserflächen“ dargestellt. Die Darstellungen entsprechen im allgemeinen den bestehenden Darstellungen.

Bei Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen kommt es in einem ersten Schritt zu einer Inanspruchnahme vormals unversiegelter Grünfläche durch die Errichtung der neuen Schwimmhalle und der notwendigen Erschließung. Durch den Rückbau der alten Schwimmhalle kommt es in einem zweiten Schritt dann zu einer teilweisen Entsiegelung von vormals versiegelter Fläche. Die Dimensionen dieser Ver- und Entsiegelung werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

7.3.6 Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation

Bodenfunktionen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Absatz 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens (A-C):

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Der Boden nimmt eine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ein, die sich über besondere Standorteigenschaften und die natürliche Bodenfruchtbarkeit definieren. Für den Plangeltungsbereich wurde gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume² (LLUR) die Bodenfruchtbarkeit nicht ermittelt, da es sich bei der betrachteten Fläche um einen Siedlungsbereich handelt.

Der Boden ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nimmt dadurch eine Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt ein. Die Funktion wird über das Wasserrückhaltevermögen (Feldkapazität im Effektiven Wurzelraum FKWe) des Bodens beschrieben. Je niedriger die Feldkapazität ist, desto weniger Wasser kann durch den Boden in niederschlagsreichen Zeiten zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten teilweise wieder bereitgestellt werden und desto schneller kommt es in niederschlagsreichen Zeiten zur Versickerung, d. h. zur Grundwasserneubildung. Für den Plangeltungsbereich wurde gemäß LLUR die FKWe nicht ermittelt. Für den nördlichen Bereich der Altstadtinsel, der, wie auch der Plangeltungsbereich eine geringe Versiegelung aufweist, aber anthropogen geprägt ist, wird gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein die FKWe als „gering“ angegeben. Diese Einschätzung wird für den Boden im Plangeltungsbereich herangezogen.

Der Boden ist Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund von Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften und trägt so insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers bei. Der Boden filtert beispielsweise Schwermetalle, organische Schadstoffe und versauernd wirkende Einträge. Maßgeblich zur Erfüllung dieser Funktionen sind die Kationenaustauschkapazität und die Luftkapazität des Bodens. Die Filterwirkung ist in feinkörnigem Bodenmaterial mit geringer Luftkapazität am größten,

² Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Flintbek, abgerufen am 28.01.2022, aktualisiert am 28.01.2022

wie z. B. in der Marsch und im Östlichen Hügelland, und in grobkörnigem Bodenmaterial mit hoher Luftkapazität am geringsten, wie z. B. in der Vorgeest. Entsprechende Daten sind unter dem Begriff „Gesamtfilterwirkung“ über den Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein abrufbar. Für den Plangeltungsbereich wurde gemäß LLUR keine Bewertung vorgenommen, da es sich bei der betrachteten Fläche um einen Siedlungsbereich handelt.

Funktionen als „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Der Boden im Plangeltungsbereich weist eine hohe Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auf. Die südliche Altstadtinsel befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes mit der Gebietsnummer 1. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktionen (C)

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung. Der Boden im Plangeltungsbereich weist eine Nutzungsfunktion als Fläche für die Siedlung und Erholung auf.

Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich I, der nördlich an den geplanten Plangeltungsbereich anschließt, wurden Altlastenuntersuchungen veranlasst. Das Ufergelände zwischen der Alten Meierei und dem Ufergelände ist als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. In einem ersten Schritt wurden 2008 Bodensondierungen durchgeführt und dadurch lokal begrenzt erhöhte PAK- und MKW- Konzentrationen gemessen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes wurden weitere Untersuchungen notwendig, die 2009 in Form einer Grundwassersondierung durchgeführt wurden. Im Grundwasser konnten nur vereinzelt erhöhte PAK- und MKW- Gehalte nachgewiesen werden. Das Gefährdungspotential für das Grundwasser wurde daher als gering eingestuft. Gleichzeitig wurde die Empfehlung formuliert, zwei Messstellen zur regelmäßigen Überwachung der Grundwasserqualität einzurichten. Zu diesem Zweck wurden zwei Passivsammler im An- und Abstrom der Altablagerung in der Nähe des Uferbereiches eingesetzt.

Auf Grundlage der gesammelten Ergebnisse konnte der Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden - Oberflächengewässer ausgeräumt werden, so dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bodenfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Bauleitplanungen führen durch Versiegelung, Zerstörung des Bodengefüges, Auf- und Abtragungen regelmäßig zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. So ist auch für das geplante Vorhaben zumindest in Teilen des Plangeltungsbereiches mit einem Verlust der Bodenfruchtbarkeit, des Wasserrückhaltevermögens und der Gesamtfilterwirkung zu rechnen.

Es ist jedoch auch festzustellen, dass durch den geplanten zeitversetzten Rückbau der alten Schwimmhalle durch Entsiegelung, Rekultivierung (im Bereich von Auftrags- und Abbaufächen) und Wiederherstellung der Vegetationsdecke natürliche Bodenfunktionen wiederhergestellt werden können.

Unter den vorhergenannten Aspekten lässt sich eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden feststellen. Das Ausmaß der erheblich nachteiligen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut Boden wird im weiteren Planungsverlauf ermittelt und dargestellt.

Funktionen als „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Durch Bodenabgrabungen- und Aufschüttungen sowie die Verdichtung von Boden, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, kann bei der Umsetzung der Planung eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion des Bodens als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ hervorgerufen werden, weshalb Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen notwendig werden. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktion (C)

Die Nutzungsfunktion des Bodens wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ändern, da die bestehende Nutzung als Fläche für die Siedlung und Erholung fortbestehen wird. Demzufolge sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungsfunktion des Bodens festzustellen.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde der Altlastenverdacht nördlich des Plangebietes zwischenzeitlich ausgeräumt. Altlastenkenntnisse innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

7.3.7 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser sehr flach unter Flur ansteht, da sich das Plangebiet angrenzend an entsprechenden Oberflächengewässern befindet.

Oberflächengewässer

Der 12,6 km² große Ratzeburger See schließt zusammen mit dem Domsee, dem großen und dem kleinen Kuchensee die Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg ein. Die Aufteilung dieses Gewässersystems ist auf künstlich aufgeschüttete Dämme zurückzuführen. Der Domsee ist dabei nur eine natürliche Ausbuchtung des Ratzeburger Sees. Das Plangebiet selbst grenzt an den großen und den kleinen Kuchensee an.

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der PKW- Stellplätze nahezu vollständig in einem 50,00 m breiten und nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG geschützten Gewässerschutzstreifen.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg. Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Durch die Versiegelung von vormals unversiegelten Flächen, die durch die Darstellung der Sonderbaufläche und der öffentlichen Parkflächen vorbereitet werden, kommt es zu einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, da Regenwasser nicht mehr direkt versickern kann. Weiterhin kommt es durch notwendige Gründungen zu Einschnitten in wasserführende Schichten und zu Maßnahmen der Wasserhaltung bei Unterhaltung der Baugruben. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser notwendig.

Oberflächengewässer

Durch die Umsetzung der Maßnahme kommt es zu einer Inanspruchnahme eines nach §61 BNatSchG i.V.m. §35 LNatSchG geschützten Gewässerschutzstreifens.

Die Auswirkungen dieser Planung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Durch die Mehrversiegelung von Flächen kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, wodurch das anfallende Niederschlagswasser schneller abgeführt wird als bisher.

7.3.8 Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einstellt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Das Klima in Ratzeburg ist warm und gemäßigt und verzeichnet im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,6 °C bei einer hohen Menge an Niederschlägen von 745 mm. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 49 mm, was den Monat zu dem niederschlagsärmsten des ganzen Jahres macht. Im Gegensatz dazu ist der Juli der Monat mit den meisten Niederschlägen des Jahres mit 82 mm.

Das Vorhabengebiet selbst zeichnet sich durch Anteile von Grünflächen, teil- und vollversiegelten Flächen der Siedlungsbereiche sowie durch den Ratzeburger See und dessen bewaldete Ufer aus. Es ist anzunehmen, dass letztere bedeutend für die Frischluftbildung sind, während der Ratzeburger See über seine große verdunstungsrelevante Oberfläche gravierenden Einfluss auf die lokale Kaltluftbildung durch den Effekt der Kühlleistung durch Verdunstung einnimmt. Im Vergleich zu diesen Gegebenheiten im Umfeld des Plangeltungsbereiches, treten die positiven bzw. negativen Effekte, die durch die klimawirksamen Elemente des Plangeltungsbereiches selbst hervorgerufen werden in den Hintergrund.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Herstellung voll- und teilversiegelter Flächen verändert sich das Kleinklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen, Verringerung der Kaltluftentstehung). Die Lage des Vorhabengebietes relativiert diesen Effekt allerdings, da sich angrenzend klimatisch bedeutende Elemente (Ratzeburger See und bewaldete Ufer) befinden, die aufgrund ihrer Größe und Lage bedeutender für die Frisch- und Kaltluftentstehung sind.

c) Maßnahmen zur Vermeidung Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und aufgeführt.

7.3.9 Schutzgut Landschaft

a) Ausgangssituation

Das Landschaftsbild ergibt sich aus dem Zusammenwirken flächiger, linienartiger und punktueller Landschaftselemente, die entweder natürlichen oder anthropogenen

Ursprungs sind. Weithin sichtbare Landschaftselemente können das Landschaftsbild positiv prägen oder negativ beeinträchtigen. Letzteres ist dann der Fall, wenn sie überdimensioniert wirken und in Formgebung, Material und Farbe nicht der naturraumtypischen Eigenarten entsprechen.

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfasst folglich nicht nur den Plangeltungsbereich, sondern erfolgt großmaßstäblich.

Bewertung

Die qualitative Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Bewertungsebenen Eigenart / Leitbild, Naturnähe und Vielfalt der Landschaft.

Eigenart/Leitbild

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Insellage der historischen Altstadt, dem Ratzeburger See und den bewaldeten naturnah wirkenden Ufern, die den Ratzeburger See einrahmen. Dadurch, dass die historischen Strukturen erkennbar sind und das gegenüberliegende Ufer vergleichsweise wenig bebaut ist, lässt sich für den Plangeltungsbereich ein ursprüngliches Erscheinungsbild feststellen. Die Stadt Ratzeburg weist durch ihre Insellage und Einbettung in ein bewegtes Relief zudem eine Einzigartigkeit innerhalb des Naturraums auf.

Naturnähe

Als naturnah werden Landschaften empfunden, die noch zahlreiche vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Strukturen, wie beispielsweise Wald, Wiese, See und Fluss etc. aufweisen. Eine ausgesprochene Naturnähe lässt sich für den Plangeltungsbereich folglich nicht darstellen, da dieser sich in die historischen Stadtstrukturen einfügt. Gleichwohl ist die Naturnähe des Plangeltungsbereiches im Vergleich zu dem restlichen Stadtgebiet (Ausgenommen die nördliche Altstadt) als höher zu bewerten. Das liegt vor allem an dem Vorhandensein zahlreicher Grünstrukturen und des relativ unversiegelten Ufers des Ratzeburger Sees. Dem großmaßstäblichen Landschaftsbild in der Einheit von Ratzeburger See, Altstadtinsel und bewaldeten Ufern kann eine mittlere Naturnähe zugeordnet werden.

Vielfalt

Das Landschaftsbild weist eine starke Relief- und Strukturvielfalt auf. Erstere ergibt sich aus dem Zusammenwirken der Insellage der Stadt Ratzeburg, die sich aus dem Ratzeburger See (Tiefpunkt in der Topografie) erhebt und auf der anderen Uferseite ein Gegenstück in Form der hohen Uferbereiche erfährt. Auf die Altstadtinsel bezogen, sind es vor allem die verschiedenen hohen Gebäudeformen, die zu einer Vielfalt im Relief beitragen.

Eine Vielfalt an Strukturen ist durch die Landschaftselemente Stadt, See und Grünstrukturen gegeben, die in ihrer Aufteilung sehr harmonisch und natürlich wirken. So macht die Stadt prozentual den kleinsten Anteil der Strukturformen aus, während die dominierende Wirkung aus dem Zusammenspiel von Grünflächen und dem Ratzeburger See erfolgt.

Wertstufe

Durch seine Ursprünglichkeit und Einzigartigkeit und der als „mittel“ zu bewertenden Naturnähe sowie auch der hohen Relief- und Strukturvielfalt, ist die Wertstufe für das Landschaftsbild insgesamt als „hoch“ zu bewerten.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangebietungsbereich dieselben Flächen dar, die bereits in den bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellt wurde. Es verschieben und verändern sich lediglich die Grenzen und die Dimensionen der Flächenarten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden im weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

7.3.10 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg in einem sehr sensiblen Umgebungsschutzbereich. Im direkten und weiteren Umfeld befinden sich zahlreiche eingetragene Kulturdenkmale, die in ihrer Gesamtheit eine hohe geschichtliche Bedeutung haben.

Baudenkmalenschutz

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes befinden sich hingegen keine Baudenkmale.

Im näheren Umfeld sind jedoch folgende Baudenkmale vorhanden:

- Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, Baujahr 1894-96
- Burgtheater, Theaterplatz 1, Baujahr 1690, 1817, 1950
- ehemaliges Fährhaus, Königsdamm 2, Baujahr 1923
- Handwerkerhäuser, Schulstraße 7, 9, 11, 13, Mehrheit baulicher Anlagen, Baujahr 18./19. Jahrhundert
- Fußgängerbrücke „Kamelbrücke“, Kleinbahndamm/Mühlengraben, Baujahr 1907/08

Eine Vielzahl weiterer Baudenkmale findet sich im weiteren Umfeld.

Bodendenkmale

Die südliche Altstadtinsel befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes mit der Gebietsnummer 1. Dabei handelt es sich um Gebiete von denen bekannt ist oder die Vermutung nahe liegt, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwähnung in etwaigen Denkmallisten.

b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baudenkmale

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich keine Baudenkmale im Plangeltungsbereich. Gleichwohl bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG „die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen“ der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Bodendenkmale

Aufgrund der weit zurückreichenden Geschichte der Stadt Ratzeburg ist mit Antreffen historischer Substanz zu rechnen. Im Zuge der Baumaßnahmen, die durch den Flächennutzungsplan vorbereitet werden, kann ein Auffinden schutzgutrelevanter Elemente nicht ausgeschlossen werden.

7.3.11 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind auch stets die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Aufgrund von bestehenden oder durch das Vorhaben neu entstehenden Wechselwirkungen können sich bestimmte Auswirkungen gegenseitig verstärken oder aber vermindern oder aufheben. Derzeit sind die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns geprägt.

7.3.12 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet auf die o.g. Schutzgüter zu beschreiben, unter anderem infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete.

Der Begriff „Kumulierung“ ist in Anlage 1 zum BauGB nicht definiert. Infolgedessen wird hierzu auf § 10 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.12.2019 zurückgegriffen.

Nach § 10 Absatz 4 UVPG liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Derzeit sind keine weiteren baulichen Maßnahmen derselben Art im Umfeld des Plangebietes bekannt, die eine Kumulierung auslösen. Auswirkungen auf die Schutzgüter

durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

7.3.13 NATURA-2000 oder sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-391)“. Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-304)“. Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwäldern über.

In einem Abstand von 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch (FFH DE 2330-351). Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Entsprechende Aussagen werden auf Ebene des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes getroffen. Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt dort gemäß den Hinweisen „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ und der dazugehörigen Anlage „*Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“ aus dem Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Im Rahmen einer 2010 erarbeiteten Bestandsanalyse wurden erhebliche bauliche und funktionale Mängel an der Außenhülle (Dach / Fassaden), an den Baukonstruktionen (Tragwerk Dach / Stahlbetonkonstruktionen) sowie an den technischen Anlagen /

Installationen aufgezeigt. Die damals ermittelten Sanierungs- und Modernisierungskosten wurden auf 9,6 Mio. Euro netto geschätzt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass Kostenunsicherheiten von ca. 10-15 % bei Sanierungsarbeiten für ein 36 Jahre altes Gebäude bestehen und es auch nach einer Komplettsanierung ein Altbau mit diversen Funktionsschwächen bleibt. Unter anderem können die Vorgaben der aktuellen EnEV bei einer Sanierung nur mit ca. 70 % eingehalten werden, was zu einer weiteren Erhöhung um ca. 1 Mio. Euro führen könnte. Damit würden eine Sanierung und Modernisierung der Schwimmhalle mindestens 11,6 Mio. Euro kosten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ der Stadt Ratzeburg wurden das Gutachten zum Sanierungsbedarf und die Kostenschätzung aktualisiert. Erforderlich wären folgende Maßnahmen:

- Sanierung des Dachtragwerks oder Austausch,
- Energetische Sanierung des Gebäudes,
- Generalsanierung bzw. Erneuerung sämtlicher sonstiger wasserführender Behälter,
- Erneuerung sämtlicher Abdichtungen im Bereich der Beckenumgänge,
- Umfangreiche Betonsanierungen (Schwimmbecken, etc.),
- Generalsanierung der Dachflächen bezüglich der Dampfsperre, Dämmung und Abdichtung,
- Sanierung der massiven und verglasten Fassadenflächen,
- Erneuerung der allgemeinen technischen Anlagenteile,
- Erneuerung der Lüftungsanlagen,
- Erneuerung der Badewasseraufbereitungsanlage.

Die reinen Sanierungskosten belaufen sich nun auf ca. 8,25 Mio. Euro netto. Darüber hinaus wären weitere Modernisierungen notwendig. Hinzu kommen zudem die Risiken, die auf Grund nicht vorhersehbarer Kosten (Betonsanierung, etc.) bestehen. Auch ist das Gebäudevolumen des Bestandsgebäudes im Verhältnis zum Wasserflächenangebot zu groß und die Funktionalität (Beckenaufteilung, fehlendes Lehrschwimm- und Kursbecken) nicht zeitgemäß. Ebenfalls ist die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung unter sonst gleichbleibenden Bedingungen dauerhaft nicht gegeben.

Bei einem Verzicht auf die Neuplanung des Standortes wären für den Standort des bestehenden Schwimmbades voraussichtlich zwei Entwicklungsszenarien wahrscheinlich.

- a) Aufgrund der erheblichen Kosten und Risiken der Sanierung würde die Gebäudesubstanz mit den genannten baulichen und funktionellen Mängeln erhalten. Die Attraktivität der Schwimmbadnutzung würde erheblich abnehmen und der Schwimmbetrieb aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt. Das Gebäude würde weiter verfallen und der Zerstörung ausgeliefert. Ein „Trading-Down Effekt“ für den Standort und dessen Umgebung eintreten. Zumeist geht eine solche Entwicklung mit einer fortschreitenden

„Vermüllung“ des Standortes und der Landschaft einher, so dass mittelfristig die bestehenden Grünflächen ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen würden.

- b) Die Stadt müsste erhebliche Investitionen für die Sanierung und Modernisierung aufbringen. Trotz dieser Investition wäre die eigentliche Bausubstanz weiterhin weder technisch, wirtschaftlich oder ökologisch auf dem Stand der Zeit, so dass mit erheblichen langfristigen Unterhaltungskosten zu rechnen wäre. Gleichwohl würde die Qualität der Einrichtung durch die Einschränkungen in der Gebäudesubstanz nicht mit der Attraktivität des geplanten Neubaus zu vergleichen. Die umgebenden Grünstrukturen würden hingegen voraussichtlich Erhalten. Zur Schaffung einer langfristig barrierefreien Anbindung wären umfangreiche Eingriffe in den Uferbereich des Stadtsees erforderlich.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge benannten Entwicklungsziele ‚Sicherung der Wassersportregion ‚Naturpark Lauenburgische Seen‘ und ‚Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung und Alt‘ sind im Bereich des südlichen Inselrands besonders relevant. Hier befinden sich mit der Schwimmhalle Aqua Siwa, die Seebadeanstalt und dem Kurpark mit der öffentlichen Badestelle am Aqua Siwa wichtige Sport- und Freizeitangebote für die Stadt Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden.

Insbesondere der Schwimmhallenstandort muss sowohl für die Allgemeinheit, für den Schulschwimmunterricht, als auch für die Vereinsnutzung im Schwimm- und Tauchsport sowie für die Wasserrettung an die aktuellen und künftigen Bedarfe angepasst und als fester Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Zukunft gesichert werden. Hierzu gehören neben der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzung des Gebäudes, der energetische Standard und die Erweiterung der Kapazitäten durch weitere Schwimmbahnen und voneinander abtrennbare Beckenbereiche für parallele Angebote.

Mit der Entscheidung für einen Neubau der Schwimmhalle können diese Anforderungen erfüllt werden.

Wichtige Großsportveranstaltungen im Wassersportbereich (Inseltriathlon, Drachenbootrennen, Ruderregatten) finden im näheren Umfeld des Standortes statt. Sie sind wichtige Ankerveranstaltungen für die Wassersportregion Ratzeburg und Umgebung und sollen unterstützt und erhalten werden. Die Angebote müssen daher für Wassersportler attraktiv gestaltet werden und wichtige Trainings- und Versorgungsangebote bereithalten, u.a. auch für die Wasserrettung. Auch der Zugang zum südlichen Inselbereich für Rettungsfahrzeuge muss durch die bauliche Ertüchtigung des Kleinbahndamms und der -brücke gesichert werden.

Mit dem Ausbau der Freizeit- und Erholungsangebote auf der Altstadtinsel wird ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Ratzeburg bedient, um auch zukünftig ein attraktiver Wohnort zu bleiben.

Nicht nur für junge Familien, sondern auch für die steigende Zahl aktiver Senioren müssen die Angebote zielgruppengerecht angepasst werden. Dies betrifft sowohl die

Sanierung, den barrierefreien Ausbau und eine verbesserte Ausstattung der Seebadeanstalt mit ihre Freiflächen, als auch die barrierefreie Umgestaltung und Aufwertung des Kurparks mit der Schaffung von vielfältigen Spiel-, Bewegungs- und Sportangeboten für alle Altersgruppen.

Mit der Entscheidung für den Neubau einer Schwimmhalle am bekannten Standort wird das Ziel verfolgt, den Erhalt der wasserbezogenen Sportnutzungen am südlichen Inselrand zu sichern und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Die überörtlich wichtigen Trainingsmöglichkeiten für Tauchsport und Wasserrettung sind damit gegeben und können langfristig bereitgestellt werden. Der Neubau ermöglicht weiterhin eine Erweiterung der wasserbezogenen Freizeitangebote für alle Generationen.

Mit der Neuordnung des gesamten Bereiches werden auch eine direktere Wegeführung der Kurparkpromenade zum Kleinbahndamm und eine gestalterische Aufwertung des Eingangsbereiches in den Kurpark möglich. Der Schwimmhallenneubau und seine angrenzenden funktionalen Ergänzungen sollen flächenoptimiert gestaltet werden. Eine barrierefreie Anbindung des Palisadenweges an den Rundwanderweg um den Stadtsee (Kleiner Küchensee) am Kleinbahndamm kann im Zuge der Neuordnung gelöst werden. Ein Erhalt der öffentlich genutzten Angebote des ruhenden Verkehres ist im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Nutzungen am Kurpark und Rundwanderweg notwendig.

Nicht zuletzt das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ beschreibt im Handlungsfeld Mobilität die Wichtigkeit der „Barrierefreien Mobilität im öffentlichen und privaten Raum“. Besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es notwendig, den öffentlichen Raum barrierefrei zu gestalten, um Mobilität für alle Menschen bis ins hohe Alter oder für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu gewährleisten.

Durch die Beibehaltung des Standortes des Aqua Siwa können die genannten Ziele erreicht werden. Die Sport- und Freizeitnutzung des Schwimmbades stellt hierbei einen wichtigen Baustein in der Entwicklung und Sicherung der Altstadtinsel als zentralen Schwerpunkt für die sozialen, gemeinbedarftlichen, touristischen und sportlichen Einrichtungen des gesamten Kreises dar. Die Altstadtinsel verfügt hier über eine sehr gute Erreichbarkeit im gesamten Stadtgebiet und dem Umland - dies insbesondere auch für den öffentlichen Personennahverkehr und die Nahmobilität durch Fuß- und Radverkehr.

In Abwägung der Ziele der geplanten Entwicklung bietet der Bestandsstandort hierdurch einen erheblichen Standortvorteil gegenüber möglichen Alternativstandorten in den umliegenden Stadtteilen oder den Gewerbegebieten der Stadt Ratzeburg, welche zumeist auf die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind. Zudem würde ein Standort außerhalb der Altstadtinsel der Zielsetzung einer Konzentration der (öffentlichen) Einrichtungen auf der gut erreichbaren Insel entgegenstehen.

7.7 Zusätzliche Angaben

7.7.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

7.7.2 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Der Große Kuchensee und der Stadtsee (Kleiner Kuchensee) grenzen direkt an den Plangeltungsbereich an. Nach jetzigem Kenntnisstand sind allerdings keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten.

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht.

Der im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standort mit der erforderlichen Erschließung und die dauerhafte Versiegelung von Fläche verursachen keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.

Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen.

Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die infolge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nach jetzigem Kenntnisstand nicht aus klimasensitiven Böden.

Das Vorhaben ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch gegenüber Kälte. Starkregenereignisse können über das Dachwasser über das Versickerungssystem in den Boden eingeleitet werden. Im Plangeltungsbereich sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Hochwasserereignisse zu erwarten.

7.7.3 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Die Auflistung der Fachgutachten und umweltbezogene Informationen erfolgt im weiteren Verfahren. Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachten aufgeführt.

7.7.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung wird zu einem späteren Zeitpunkt des Planungsverfahrens erarbeitet.

7.9 Referenzliste der Quellen

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Flintbek, abgerufen am 22.02.2022, zuletzt aktualisiert am 22.02.2022
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Archäologie-Atlas SH, [https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/,](https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/) Kiel, Abgerufen am 22.02.2022, zuletzt aktualisiert am 22.02.2022

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum der Stadt Ratzeburg. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten für die Erarbeitung der Rechtspläne sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung der Planung führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Bebauung, die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Stadt Ratzeburg.

Die Gesamtmaßnahme ist Bestandteil des Bund-Länder-Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ und wird mit entsprechenden Fördermitteln zu großen Teilen gegenfinanziert.

10 Beschluss

Die Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

.....
Bürgermeister
(Graf)