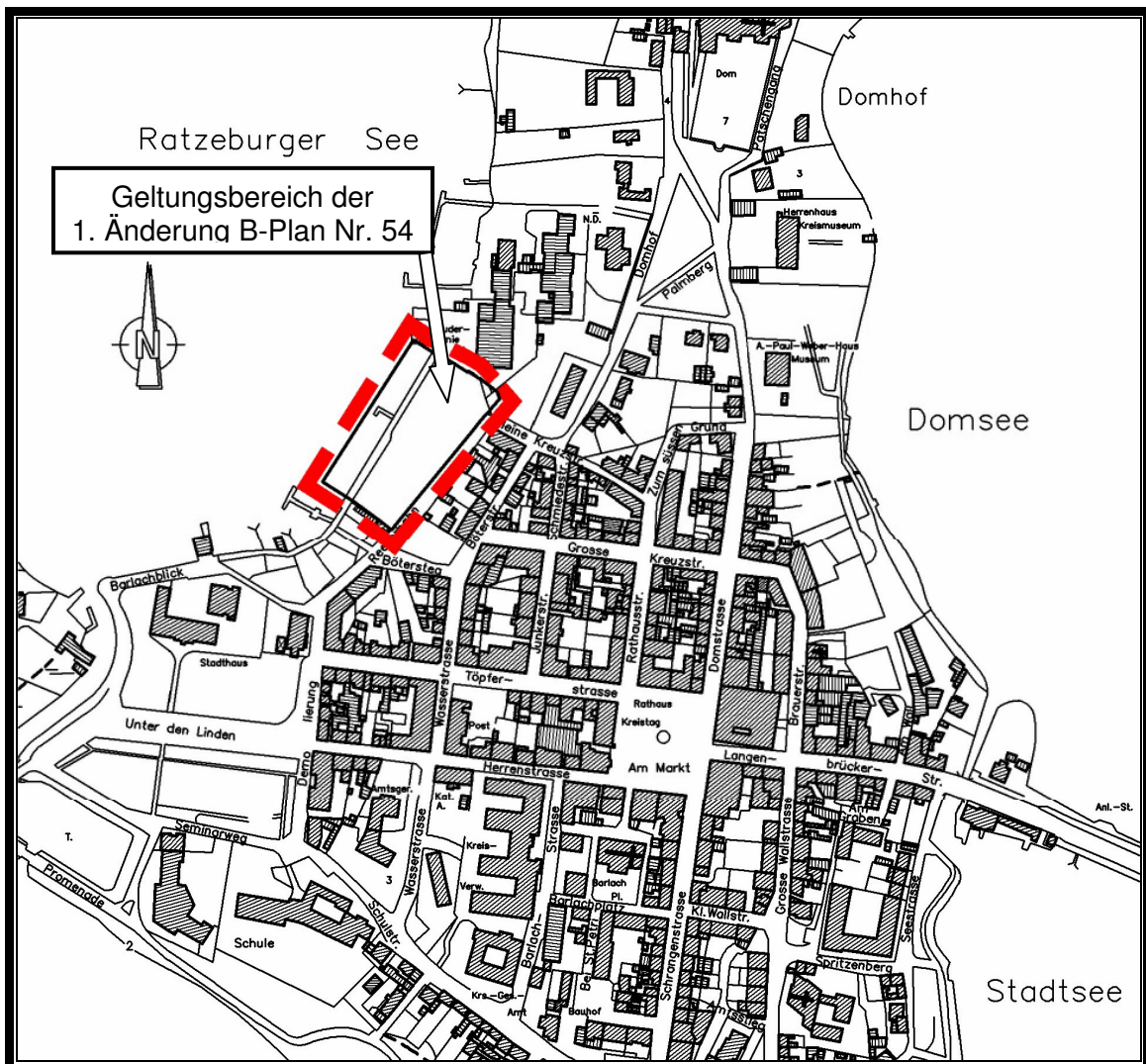


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Neubau Jugendherberge“ Begründung



STADT RATZEBURG
Kreis Herzogtum Lauenburg

Stand: Entwurf, 23. September 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4	Angaben zum Bestand	6
2.	Anlass und Ziele der Planung	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziele der Planung	7
3.	Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	8
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	11
3.3	Altlasten	13
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	15
4.	Flächen und Kosten	15

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 25.06.2005, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das einzig in Betracht kommende UVP-pflichtige Vorhaben wäre eine Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung gemäß Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum UVPG. Es fehlt aber an der Tatbestandsvoraussetzung, wonach eine Prüfung nur zu erfolgen hat, wenn es sich um eine Fläche im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handeln würde. Dies ist nicht der Fall. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Ratzeburg ist entsprechend der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seien. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. In Bezug auf die Stadt Ratzeburg wird konkret ausgeführt:

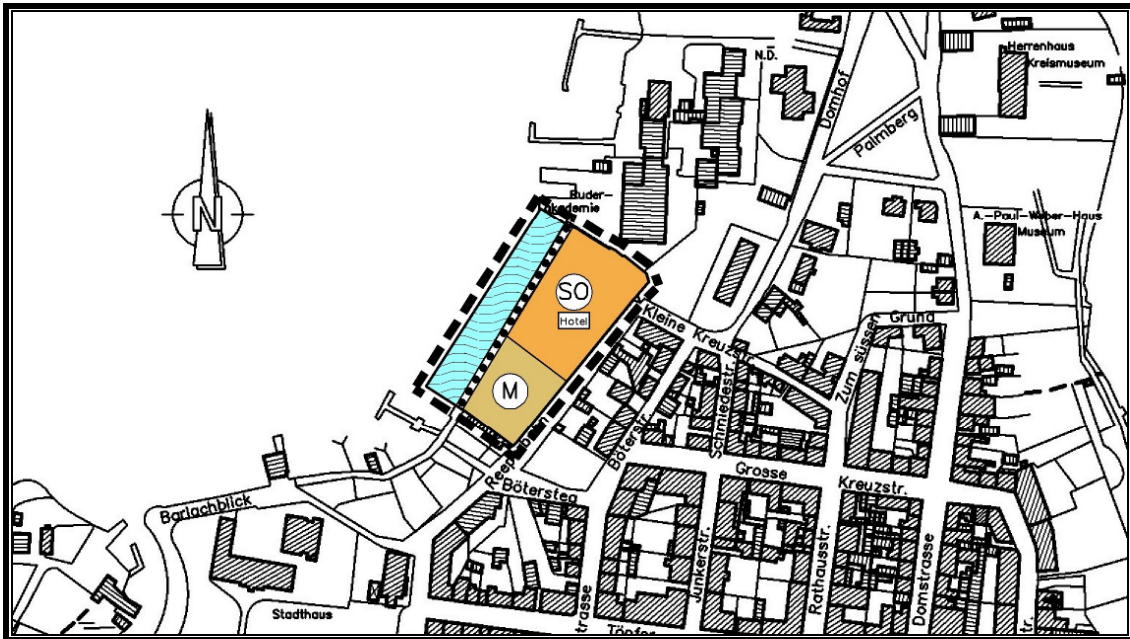
„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und touristische Sektor weiter zu stärken. Die reizvolle Insellage und die zentrale Lage im „Naturpark Lauenburgische Seen“ bietet gute Voraussetzungen, die Funktion als Luftkurort, Wassersportzentrum und Tourismusort auszubauen.“

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 führt als Grundsatz der Raumordnung aus, dass das touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen usw.), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden sollen.

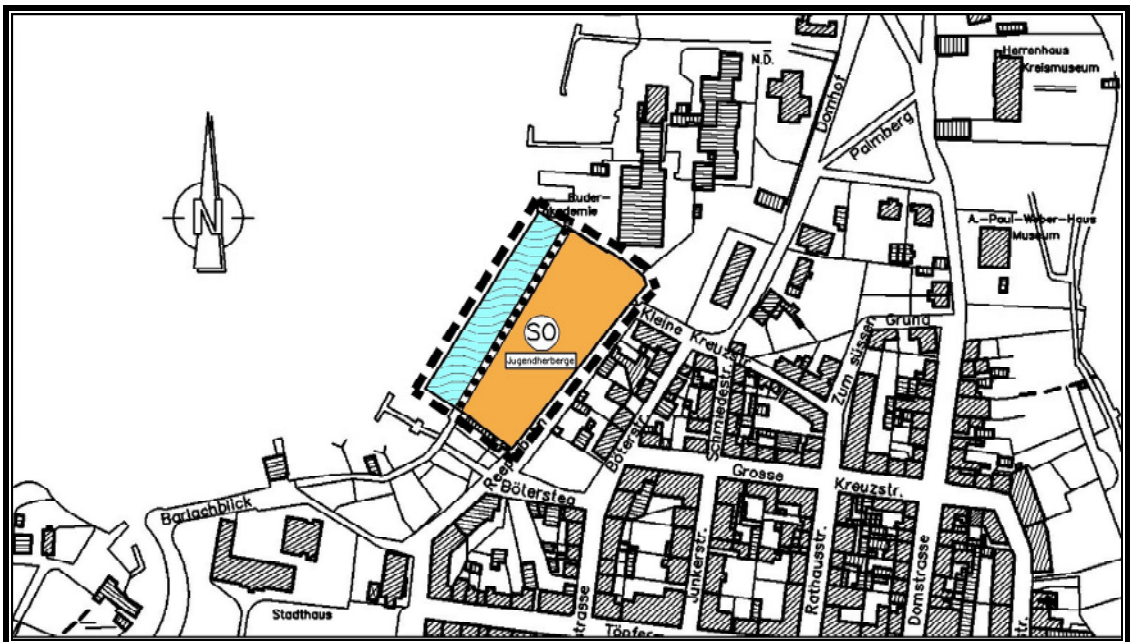
Der städtebauliche Rahmenplan für die Inselstadt Ratzeburg in der Fassung seiner 2. Fortschreibung aus dem Jahr 2010 stellt für das Plangebiet einen Entwicklungsschwerpunkt für „Freizeit + Erholung/Tourismus“ dar und nennt als städtebauliche Ziele die Umgestaltung des Uferweges zur Seepromenade und den Neubau einer Jugendherberge.

Der Fächennutzungsplan stellt das Plangebiet teils als gemischte Baufläche (M), teils als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ ab und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Ratzburg stellt für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück eine zukünftige Siedlungsfläche dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 liegt auf der Ratzeburger Stadtinsel. Es handelt sich um das Gebiet nordwestlich der Straße „Reeperbahn“, südwestlich der Ruderakademie, östlich des Ratzeburger Sees und nordöstlich der alten Seilerei.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei der für die Errichtung der Jugendherberge vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Baustoffhandel, der im Jahr 1991 ausgelagert werden konnte. Nach Abbruch des Baustoffhandelsgebäudes kam es zu keiner sich anschließenden hochbaulichen Nutzung. Derzeit wird das Grundstück als Parkplatz genutzt. Im Norden, abgegrenzt durch einen Zaun, lagern auf einer Schotterfläche Boote der Ruderakademie. Im Nordosten hat sich eine Gehölzfläche etabliert. Beidseitig des Uferweges sind baumbestandene Grünstreifen anzutreffen. Bei den Bäumen handelt es sich vornehmlich um Pappeln unterschiedlichen Alters. Der in diesem Teilabschnitt noch nicht zur Promenade ausgebaute Uferweg endet, abgegrenzt durch eine Hecke, am Grundstück der Ruderakademie. Während im Südwesten das Grundstück der alten Seilerei anschließt, findet das Plangebiet im Südosten mit der Straße „Reeperbahn“ seinen Abschluss. Vor der eigentlichen Fahrbahnfläche befinden sich plangebietsseitig Straßenbeleuchtung, Gehweg und Parkbuchten mit gliedernden Bauminseln.

Das Umfeld wird geprägt durch die westlich der Straße „Reeperbahn“ vorhandenen Gebäude, die vornehmlich zum Wohnen und als Hotel genutzt werden, und den großmaßstäblichen Baukörper der Ruderakademie im Norden. Im Übrigen ist die Stadtsilhouette historisch geprägt.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es fällt im Bereich der beidseitig des Uferweges gelegenen Grünstreifen jeweils um einige Dezimeter zum See hin ab. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche weist Höhen zwischen 4,92 m und 5,66 m über NN auf.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der am 06. Dezember 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 54 sieht für das Plangebiet im südlichen Teil ein Mischgebiet, im nördlichen bebaubaren Grundstücksteil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vor. Die städtebaulichen Vorgaben wurden im Rahmenplan der Stadt Ratzeburg berücksichtigt. Die Absicht der Stadt, an diesem Standort ein Hotel zu

errichten, wurde durch die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs konkretisiert. Dabei wurde kein erster Preis vergeben, weil die drei besten Arbeiten neben guten Lösungsansätzen auch gravierende Mängel beinhalteten. Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 54 war es demzufolge, die Wettbewerbsergebnisse zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zu bündeln.

In der Folge sind verschiedene Anläufe einer Realisierung des planungsrechtlich vorbereiteten Grundstücks unternommen worden, jedoch ohne Erfolg. Da das Gelände nach wie vor unbebaut blieb, trat man in Überlegungen einer anderen Nutzung des attraktiv gelegenen Grundstücks ein. In dieser Phase wurden erste Gespräche mit dem Deutschen Jugendherbergswerk Nordmark (DJH) aufgenommen, die im Süden der Stadtinsel, auf dem direkt am Küchensee gelegenen Grundstück Fischerstraße 20, eine Jugendherberge betreiben. Dieser Standort ist eingebettet in eine überwiegend wohnbaulich geprägte Umgebung und lässt zeitgemäße Erweiterungen größeren Ausmaßes nicht zu. Das DJH trat dem Gedanken einer Verlagerung ihrer Jugendherberge auf den nun mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 überplanten Bereich näher und lobte im Jahr 2006 einen baulichen Realisierungswettbewerb zum Neubau der Jugendherberge Ratzeburg aus. In dem Protokoll des Preisgerichts vom 04. August 2006 wurden 9 Arbeiten bewertet und der 1. Preis der Arbeit 118 der BL-Architekten, Fockbek, zugesprochen. Das Preisgericht sah hier die Zielrichtung des Wettbewerbs und die in der Auslobung niedergelegten Bewertungskriterien als am besten erfüllt an. Die Stadt Ratzeburg schloss sich ihrerseits der Meinungsfindung des Preisgerichts an.

Die beabsichtigte Art der Nutzung als Jugendherberge sowie das räumliche Konzept lassen sich jedoch aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 nicht entwickeln. Dieser Umstand bietet den Anlass für diese 1. Änderung des Bauleitplans und zugleich die Berichtigung des Flächennutzungsplans.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Verwendung kleinteiliger Strukturen und Ausformungen der Baukörper zur Anpassung der städtebaulichen Situation in der Umgebung;
- Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer untergenutzten Grundstücksfläche;

- Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt im Hinblick auf die Lage im „Naturpark Lauenburgische Seen“;
- Ausbau des touristischen Sektors;
- Stärkung der Funktion als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da eine Vielzahl von Festsetzungen von der Änderung betroffen sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Ursprungsfassung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird auf der Fläche des ehemaligen Baustoffhandels gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ ausgewiesen. Zulässig sind Unterkünfte des Deutschen Jugendherbergswerks für Reisende, vorwiegend Schüler- und Jugendgruppen, die bewirtschaftet und für die Gäste in der Regel kostenpflichtig sind. Im Interesse einer zeitgemäßen und attraktiven Ausstattung sind ferner zulässig Aufenthalts-, Freizeit- und Tagungsräume sowie Infrastruktureinrichtungen, einschließlich Bistro und Gastronomie, sowie Spiel- und Freizeiteinrichtungen im Freien. In funktioneller Hinsicht ist es notwendig, innerhalb des Hauses sowohl tags als auch nachts verantwortliche Ansprechpartner antreffen zu können. Aus diesem Grunde sind Wohnungen im Sinne von Betriebswohnungen des § 8

Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die den übrigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, erlaubt. Als quasi durch die Hauptnutzung „mitgezogen“ dürfen sie aber nur in Verbindung mit den baulichen Anlagen einer anderen zulässigen Nutzung errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen bestimmt. Wie bereits in der Ursprungsfassung bleibt es bei einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8. Die hochbaulichen Anlagen selbst kämen mit einer deutlich geringeren GRZ aus. Zu bedenken ist jedoch, dass die Terrassen- und Nebenanlagenbereiche und möglicherweise auch die Stellplatzanlagen für Pkw und Busse zur Hauptnutzung hinzuzuzählen sind und so in der GRZ-Berechnung ihren Niederschlag finden müssen. Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 verzichtet, da durch GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und Firsthöhe eine ausreichende Regelungsdichte vorhanden ist.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt durch die Festsetzung der Anzahl von **Vollgeschossen** als Höchstmaß und zulässiger **Firsthöhen (FH)** bezogen auf NN. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Baukörper als Antwort auf die heterogene städtebauliche Situation der Umgebung kommt es zu unterschiedlichen Höhenbegrenzungen, die bei festgesetzter Eingeschossigkeit 10,20 m über NN, bei festgesetzter Zweigeschossigkeit 12,60 m bzw. 13,90 m über NN und bei festgesetzter Dreigeschossigkeit 16,60 m über NN beträgt. Allein im Bereich des Staffelgeschosses wird eine maximale Höhe von 21,10 m über NN erreicht. Bedenkt man, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens bei 5,80 m über NN liegen wird, werden somit die absoluten Gebäudehöhen, je nach Geschossigkeit, bei 4,40 m, 6,80 m, 8,10 m, 10,80 m und 15,30 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen. In weiten Teilen des Plangebietes tritt somit eine teils deutliche Höhenreduzierung im Verhältnis zur Ursprungsfassung des Bauleitplanes ein, in dem im südlichen Bereich eine Höhe von 14,50 m, im nördlichen Bereich von 15,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden hätte erreicht werden dürfen.

Von den im Rahmen dieser Änderungssatzung vorgenommenen Höhenbeschränkungen sind haustechnische Anlagen und Brüstungen von Dachterrassen ausgenommen, da von diesen nur eine untergeordnete Wirkung ausgehen wird.

Es ist eine abweichende Bauweise bestimmt, die darin besteht, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Um die wichtige Blickbeziehung von der Kleinen Kreuzstraße zum See hin offen zu halten, ist festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung im Norden festgesetzten Bereiches „Anlieferung“ nur offene bauliche Anlagen

ohne Seitenwände zulässig sind. Die Verwendung von Stützen ist aus statischen Gründen erlaubt.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit einer Baugrenze versehenen Bereiches „Terrassen/Nebenanlagen“ sind Aufenthalts- und Spielbereiche zulässig. Die Einbeziehung in die überbaubare Grundstücksfläche erfolgte auf Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde, wonach Terrassen und vergleichbare Bereiche als Teil der Hauptnutzung zu werten sind.

Eine weitere Baugrenze erstreckt sich westlich des Uferweges in den See hinein. Innerhalb dieser Baugrenze sind zwei Stege mit einer maximalen **Grundfläche (GR)** von jeweils 60 m² zulässig. Derzeit ist ein öffentlicher Steg innerhalb dieses Bereiches vorhanden. Die Überlegungen seitens des Deutschen Jugendherbergswerks gehen dahin, zwei weitere Stege zu errichten, so dass dann drei Stege in diesem Bereich zukünftig vorhanden sein würden. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde soll jedoch die Anzahl von zwei Stegen insgesamt nicht überschritten werden. Dabei ist es freigestellt, ob der vorhandene Steg erhalten bleibt und nur ein weiterer errichtet werden kann, oder ob der vorhandene Steg beseitigt wird und zwei neue Stege entstehen. Auf den Stegen ist die Errichtung fester hochbaulicher Anlagen unzulässig, um den Blick von Westen auf die Stadtinsel nicht zu beeinträchtigen. Sicherheitsbegrenzungen, wie beispielsweise Geländer, sowie temporäre Wetterschutzeinrichtungen sollen aber zulässig sein.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist innerhalb des Bereiches zwischen der Verkehrsfläche „Reeperbahn“ und der vorderen Baugrenze die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (**Carports**) und **Garagen** unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Wie bereits in der Ursprungssatzung festgelegt sind im Interesse einer Wasser- und Luftdurchlässigkeit Pkw- und Busstellplätze mit einem Fugenanteil von 30 - 40 % auszupflastern. Aus Gründen der Geräuschminimierung gilt dies nicht für die Fahrflächen der Stellplatzanlagen.

Üblicherweise werden zur Integration der neu entstehenden Baukörper in das Stadtbild **örtliche Bauvorschriften** in die Bauleitpläne aufgenommen. In der Ursprungssatzung bezogen sich diese auf Dächer und Werbeanlagen. Grundsätzlich ist es so, dass im Plangebiet die Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg vom September 1998 Anwendung finden würde. Ihre Anwendbarkeit wird jedoch durch eine textliche Festsetzung bewusst ausgeschlossen, da die vorliegende Änderungssatzung auf einer Architektenplanung beruht, die im Jahr 2006 als Sieger eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes hervorging. Im Interesse einer weitgehenden Realisierung des preisgekrönten Entwurfs werden Abweichungen zur Ortsgestaltungssatzung in Kauf genommen. Trotzdem handelt es sich nicht um eine Freigabe jedweder Art in gestalterischer Hinsicht, da das Plangebiet im Umgebungsschutzbereich mehrerer eingetragener Kulturdenkmale liegt, so

dass eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich wird. In die Detailabsprache der Gestaltung sind somit die Stadt Ratzeburg, die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Untere Denkmalpflegebehörde einzubinden. In diesem Rahmen wird der Hinweis des Preisgerichts zum siegreichen Architektenentwurf, die starke Farbigkeit einzelner Fassaden lenke von den Baudenkmalen der Halbinsel ab, beachtet und auf eine zurückhaltendere Farbgebung zurückgegriffen. Aufgrund der Tatsache, dass nur eine abgestimmte Gestaltung der Baukörper genehmigungsfähig sein wird, greift auf der hier vorliegenden Ebene des Planungsrechts der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Regelungen entbinden jedoch nicht von der Pflicht, die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu beachten.

Seinerzeit ist zur Ursprungssatzung ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, dessen wesentliche Inhalte in den Bauleitplan übernommen worden sind. Unter Zugrundelegung dieser Inhalte und der beabsichtigten, veränderten hochbaulichen Planung und Nutzung fanden unter Hinzuziehung des zuständigen Mitarbeiters der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde Abstimmungsgespräche einschließlich Ortsbesichtigung statt, um durch aktuell angepasste Festsetzungen landschaftspflegerische und funktionale Aspekte in Einklang zu bringen. So ist auch in der Änderungssatzung festgesetzt, dass die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen dauernd zu erhalten und zu pflegen sind. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen. Gleichfalls übernommen wurde das Gebot, den privaten und öffentlichen Bereich der Anpflanzfläche „c“ (östlich des Uferweges) als gestalterische Einheit anzulegen. Neu hingegen ist die Tatsache, dass Durchgänge vom Uferweg zum SO-Gebiet und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind. Der Begrünungsanteil innerhalb der Anpflanzfläche „c“ hat jedoch mindestens 50 % zu betragen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird es dazu kommen, dass voraussichtlich 10 Bäume, vornehmlich Pappeln, deren Totholzanteil aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig entnommen wird, gefällt werden. Die Bäume sind in der Planzeichnung als „künftig fortfallend“ dargestellt. Auch im Bebauungsplan Nr. 54 sind diese Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt. Statt ihrer sind zwei anzupflanzende Bäume an den seeseitigen Eckpunkten des SO-Gebietes zeichnerisch, zwei weitere Bäume im

öffentlichen Teil des Anpflanzstreifen textlich, festgesetzt. Für die insgesamt vier Bäume sind standortgerechte, einheimische Arten, Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in einem Meter Höhe, zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anpflanzfläche „a“ im Norden des Plangebietes ist mit Schotterrasen anzulegen und dauernd zu erhalten. Hier ist eine temporäre Nutzung zur Lagerung von Booten und Trailern zulässig. Die Anpflanzfläche „b“ im Süden des Plangebietes ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Stauden anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

In angepasster Weise sind aus der Ursprungssatzung Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen worden. So ist die ufernahe Wasserzone (westlich des Uferweges) durch Anpflanzungen von landschaftstypischen Röhrichtarten aufzuwerten, wobei die Steinpackung in flacheren Bereichen der Wasserfläche beibehalten werden darf. Der Uferbereich ist extensiv zu pflegen. Zum Wasser hin ist eine Initialpflanzung aus landschaftstypischen Uferstauden vorzunehmen. Sämtliche Regelungen dieses Absatzes gelten auch für den ganz überwiegenden, nicht für Stege in Anspruch genommenen Teil des Baufensters westlich des Uferweges.

Bei Aufstellung der Ursprungssatzung lag das Plangebiet noch innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß des damaligen § 11 LNatSchG, so dass die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des vorbezeichneten Streifens erforderlich wurde. Dieses Erfordernis gilt für die Änderungssatzung nicht mehr. Das LNatSchG in seiner seit dem 1. März 2010 gültigen Fassung sieht in § 35 Abs. 2 einen Schutzstreifen von der Uferlinie nur noch im Außenbereich an Gewässern vor. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Zur Prüfung eines möglicherweise vorliegenden Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz eingeholt. Das Biologenbüro GGV, Bearbeiter Dipl.-Biol. Olaf Grell, überprüfte in seiner Ausarbeitung vom September 2010 Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, europäische Vogelarten, Amphibien und Reptilien, Eremit, sonstige Tierarten und die Flora anhand ihres Bestandes und einer Relevanzprüfung.

In seiner Konflikthanalyse kommt der Biologe zum Ergebnis, dass das Plangebiet als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraumes eine ökologische Funktion für die Lokalpopulation verschiedener Fledermausarten besitzt. Eine regelmäßige Nutzung als Nahrungshabitat sowie die Nutzung von Balz- und Spaltenquartieren an Bäumen sei zu erwarten. Überwinterungen seien nicht anzunehmen, da im Plangebiet keine Höhlen in den Bäumen aufträten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sei die Baumentnahme innerhalb der gesetzlichen Frist (1. Oktober bis 14. März, vgl. § 34 Abs. 6 LNatSchG) durchzuführen. Weiterhin seien CEF-Maßnahmen erforderlich, um die vorhabenbedingte Beeinträchtigung der

Lebensraumqualität für Fledermäuse zu kompensieren. Durch das Vorhaben tritt eine Zerstörung von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse ein. Zum Ausschluss einer Erheblichkeit der Beeinträchtigung des lokalen Erhaltungszustandes der Population, die einen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllen könnte, wird als vorgezogene Kompensation die Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen, vorzugsweise Flachkästen, empfohlen. Diese können an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen ab 2,50 m Höhe angebracht werden. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist.

In den Gehölzen innerhalb des Plangebietes bestehen Bruthabitate europäischer Vogelarten, die der Gruppe der Waldrandbesiedler und Kulturfolger zuzuordnen sind. Sie kommen landesweit häufig vor. Die in den Eingriffsbereichen vorkommenden Brutvögel sind während der Brutzeit mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen „Eier“ und „Jungvögel“ gefährdet. Hier kommt der Biologe zum Fazit, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch Beachtung der Eingriffsfrist vermeidbar sind.

3.3 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes als Baustoffhandel muss zunächst von einem generellen Altlastverdacht ausgegangen werden. Die Kreise und kreisfreien Städte sind als Untere Bodenschutzbehörden verpflichtet, Altlasten und altlastverdächtige Flächen in einem Boden- und Altlastenkataster zu erfassen. Zu den Altlasten gehören die Altablagerungen und die Altstandorte. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Gewerbe- und Industriebetriebe und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Vorliegend ist es so, dass im Zuge des Abbruchs des Baustoffhandels gutachterliche Bewertungen und Bescheinigungen über die ordnungsgemäße Entsorgung erstellt worden sind. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg bestätigt, dass keinerlei Kontaminierungen vorliegen und sich damit ein Altlastverdacht nicht bestätigt hat. Im Jahr 2008 kündigte der Fachdienst „Abfall und Bodenschutz“ im Zuge turnusmäßiger Auswertungen von Unterlagen, u. a. unter Hinzuziehung des Branchenkataloges Schleswig-Holstein, der eine Altlastenrelevanz der einzelnen Gewerbe vorgibt, erneut an, das Grundstück Reeperbahn 6 - 14 gfls. in das Altlastenkataster zu übernehmen. Die Stadt betrieb daraufhin eine umfangreiche und zum Teil aufwendige Aktenrecherche, aus der sich ergab, dass ein weiterer

Erkundungsbedarf nicht besteht. Die zusammengetragenen Unterlagen wurden dem zuständigen Fachdienst beim Kreis Herzogtum Lauenburg übersandt, der daraufhin mit Schreiben vom 11. Dezember 2008 mitteilte, dass nunmehr konkrete Anhaltspunkte für eine Verdachtsentkräftung vorliegen. Es wurde mitgeteilt: „Eine Aufnahme in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg erfolgt nun nicht mehr.“

Im Zuge der im September 2010 vorgenommenen Baugrunderkundungen wurden zwar umfangreiche Bauschuttvorkommen, die einen Bodenaustausch notwendig machen, vorgefunden; Altablagerungen hingegen wurden nicht ermittelt. Unabhängig davon gilt generell, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, verpflichtet ist.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Sonstigen Sondergebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Straße „Reeperbahn“, von der aus eine Andienung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge gegeben ist. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich beim Rathaus der Stadt Ratzeburg in unmittelbarer Entfernung. Für den ruhenden Verkehr bieten die beiden Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes Platz für ca. 20 Pkw und einen Bus, die dem durch die Nutzung verursachten Bedarf in ausreichendem Maße entsprechen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz mit hydraulisch ausreichend dimensionierten Querschnitten, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen Hydranten entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das nicht innerhalb des Sonstigen Sondergebietes versickernde Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Außenbereichen wird dem Regenwasserkanal in der Straße „Reeperbahn“ zugeführt, von wo aus es in die Vorflut gelangt.

b) Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz und damit über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Ratzeburg ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen. Eine Versorgung des Plangebietes ist in Abstimmung mit der zuständigen Technikniederlassung möglich.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Strom sind die Vereinigten Stadtwerke, Sitz Ratzeburg, zuständig. Der Anschluss des Plangebietes ist möglich. Das Deutsche Jugendherbergswerk Nordmark hat mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) maßgeblich.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet - SO -	5.321	63,61
Öffentliche Gehölzflächen	281	3,36
Verkehrsflächen	303	3,62
Maßnahmen- und Wasserflächen	2.460	29,41
Gesamtfläche	8.365	100,00

Das Deutsche Jugendherbergswerk Nordmark trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Stadtvertretung Ratzeburg hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ratzeburg, den

**Rainer Voß
(Bürgermeister)**