

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 77 „Westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See, nördlich Lüneburger Damm“ 1. Änderung



■ Aufstellungsbeschluss	21.05.2012		
■ Bekanntmachung			
■ Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB	07.01.2013	bis	28.01.2013
■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.01.2013		
■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	25.02.2013		
■ Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	26.03.2013	bis	26.04.2013
□ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen			
□ Satzungsbeschluss			

Inhalt:	Seite:
1 Grundlagen und Allgemeines	1
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen	2
1.4 Städtebauliche Ausgangssituation	3
1.5 Planungserfordernis und Ziele für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77	4
2 Begründung zu den Planinhalten.....	5
2.1 Bebauung	5
2.2 Grünflächen, Eingriff / Ausgleich	7
2.3 Denkmalschutz	8
3 Verkehr.....	8
4 Ver- und Entsorgung	8
5 Immissionen	9
6 Umweltbericht	9
6.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77	9
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele mit Bedeutung für den Bauleitplan sowie die Art ihrer Berücksichtigung	10
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
6.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
6.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
6.3.5 Übersicht über in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten	21
6.4 Zusätzliche Angaben	22
6.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
6.4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen	22
6.4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
6.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
7 Bodenordnung, Erschließungskosten.....	24
8 Städtebauliche Vergleichswerte.....	25
9 Beschluss	25
Anhang: Entwurfsvarianten für die Außengastronomie	27

1 Grundlagen und Allgemeines

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat am 21.05.2012 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 für das Gebiet westlich der Personenschiffahrt, südlich des Ratzeburger Sees und nördlich der Straße Lüneburger Damm durchzuführen.

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 erstreckt sich zwischen Lüneburger Damm und Ratzeburger See östlich des Grundstücks der Personenschiffahrt und der Parkplätze an der Schlosswiese.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die Wasserfläche des Ratzeburger Sees,
- im Osten durch das Grundstück der Personenschiffahrt,
- im Süden durch den Fußweg an der Straße „Schloßwiese“,
- im Westen durch die öffentliche Grünfläche der Schlosswiese.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst einen Teil des Flurstücks 14/43 (tlw.) und ist ca. 0,10 ha groß.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 Ges. v. 17.01.2011,

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 Ges. v. 13.07.2011.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. M. Schneider, Berkenthin. Ein Übereinstimmungsvermerk erfolgt durch das Büro.

1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar. Sie liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“. Vom südlich gelegenen Küchensee zum nördlich gelegenen Großen Ratzeburger See ist eine Biotopverbundachse (Landesebene) dargestellt.

Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998

Neben den im LEP angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Gemäß Regionalplan liegt die Stadt Ratzeburg in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes) als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. Die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, sollen erhalten bleiben. Weiterhin liegen die Stadt und der Geltungsbereich in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg sieht im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personenschiffahrt, Fremdenverkehr“ vor. Die westlich angrenzende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese / offene Jugendarbeit“ dargestellt.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dieser Darstellung.

1.4 Städtebauliche Ausgangssituation

Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 befindliche runde, reetgedeckte Gebäude Schloßwiese Nr. 7 wurde lange Jahre als Tourist-Information (RZ-Info) genutzt. Nachdem diese in das Rathaus umgezogen war, erfolgte eine Nutzung als Töpferei mit Werkstatt, Ausstellungs- und Verkaufsraum, die auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 77 im Jahre 2008 anhielt. Anlass für diesen B-Plan war die Errichtung einer Schirmbar (Gastronomiebetrieb) auf der Grünfläche westlich des Änderungsbereichs, für die hier eine dauerhafte Aufstellungsmöglichkeit geschaffen wurde. Die für die Schirmbar notwendigen sanitären Anlagen wurden als private Toilettenanlage am Rand der Grünfläche zwischen Töpferei und Anlegestelle der Personenschiffahrt des Ratzeburger Sees im Anschluss an das vorhandene öffentliche Toilettengebäude errichtet. Direkt anschließend befindet sich eine Rasenfläche mit Baumbestand und der Fußweg zum Anleger der Ratzeburger See Schiffahrt.

Nach Wegzug der Töpferei wurde das Gebäude durch einen örtlichen Bäckereibetrieb gepachtet und zu einem Café mit Außensitzplätzen am Gebäude umgebaut. Der Betreiber plant nun die Erweiterung durch eine Außenterrasse auf der nördlich gelegenen Grünfläche mit Ausblick auf den See.

Bestehende rechtskräftige Festsetzungen

Im Änderungsbereich bestehen derzeit folgende rechtskräftige Festsetzungen (vgl. Abb. 1):

- Im Bereich der ehemaligen Ratzeburg-Info bzw. Töpferei:
Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. Zulässig sind hier die Nutzungen Kunsthandwerk und –ausstellungen, Kiosk, Information, Verkaufsräume sowie Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse.
- Nördlich der ehemaligen Ratzeburg-Info bzw. Töpferei:
Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. Zulässig sind hier sanitäre Anlagen sowie Lager und Abstellräume.
- In beiden Sondergebieten (SO1 und SO2):
Ausschluss von Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNV, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche sowie genereller Ausschluss von Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Höhenbegrenzungen für die Gebäude und gestalterische Festsetzungen für die Außenwände.
- Fußweg zum Schiffsanleger und dortige Aufenthaltsfläche am See:
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
- Zwischen den Sondergebieten und dem Fußweg bzw. der Anlegestelle:
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

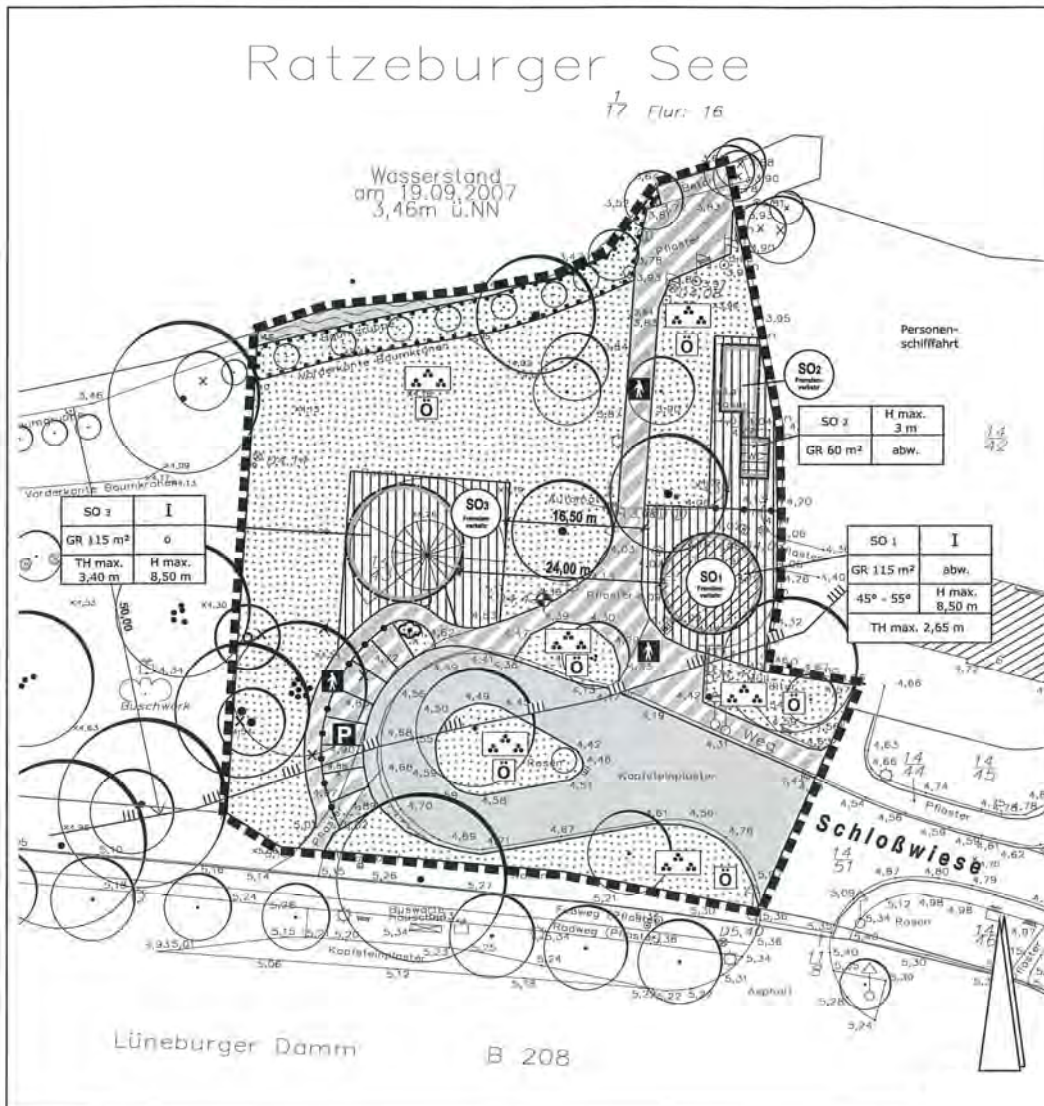


Abb. 1: Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 77 (ohne Maßstab)

1.5 Planungserfordernis und Ziele für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77

Vom Betreiber des Cafés in der ehemaligen Töpferei wurde der Stadt Ratzeburg ein Nutzungskonzept für das Café mit Außengastronomie auf der nördlich gelegenen Rasenfläche vorgelegt. Geplant ist ein bis zu ca. 150 m² großes Holzdeck mit ca. 60 Sitzplätzen, einer Servicestation sowie Beschattung durch Sonnensegel, Sonnenschirme oder Ähnliches. Zu den östlich gelegenen Toilettenanlagen soll ein ansprechender Sichtschutz z.B. in Form einer Holzlamellenwand geschaffen werden.

Für den geplanten Bereich der Außengastronomie wurden daraufhin drei Varianten eines Freiflächengestaltungsplans erstellt, die zwischen der Stadt Ratzeburg und dem Vorhabenträger abgestimmt wurden. Ziel war es, die Außengastronomie

mie in den durch das Seeufer, den Baumbestand und die westlichen Parkanlagen geprägten Charakter des Standorts einzugliedern. Außerdem soll der Standort der Außenterrasse auf den Bereich zwischen dem Fußweg zum Anleger und den Toilettenanlagen beschränkt bleiben und sich nicht in die westlich des Fußwegs liegende Parkfläche ausdehnen. Der vorhandene Baumbestand ist zu berücksichtigen und soll erhalten bleiben. Zudem muss die Erreichbarkeit der sanitären Anlagen für die Öffentlichkeit und die Gäste der Schirmbar dabei weiterhin gegeben bleiben. Die drei vorgelegten Varianten der Außenterrasse sehen verschiedene Formen des Holzdecks vor unter Berücksichtigung oben genannten Vorgaben. Sie wurden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt und sind Anhang der Begründung.

Das Vorhaben des Cafébetreibers entspricht den grundsätzlichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Während die Café-Nutzung im runden Gebäude der ehemaligen Töpferei den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans für das SO1 entspricht, ist eine Realisierung der Außengastronomie in der nördlichen Rasenfläche auf der bestehenden planungsrechtlichen Basis jedoch nicht möglich, da die vorgesehene Fläche als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt ist.

Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich mit folgenden Planungszielen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Außenterrasse mit Gastronomiebetrieb,
- Angemessene Eingliederung der Außengastronomie an die westlich gelegenen Grünflächen und das Seeufer,
- Erhalt des offenen und grün geprägten Charakters des Standorts in seinem Umfeld.

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauung

- Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Außengastronomie wird das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ zwischen dem vorhandenen Fußweg und den Toilettenanlagen nach Norden bis an die Fläche der Anlegestelle erweitert, um eine flexible Umsetzung der Entwurfsvarianten gewährleisten zu können.

Die in diesem Bereich bisher festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ muss dafür komplett entfallen. Die Fläche des angrenzenden SO2 für die sanitären Anlagen wird weiterhin geringfügig an seiner Westseite auf die derzeit benötigte Fläche mit Zugangsmöglichkeiten von Norden und Süden reduziert.

Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 77 zur Art der baulichen Nutzung unverändert übernommen (Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ der Sondergebiete, Ausschluss von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundfläche sowie genereller Ausschluss von Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten), da dazu kein Änderungsbedarf entsteht und der offene Charakter des Geltungsbereichs weitgehend erhalten bleiben soll.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Während die zulässige Grundfläche im SO1 mit 115 m² für das Hauptgebäude unverändert bleibt, wird die Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten und im B-Plan zulässigen untergeordneten Nebenanlagen erhöht. Die bisher zulässige Überschreitung um 100% der zulässigen Grundfläche reicht für das Vorhaben nicht aus. Mit der Änderung wird daher eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 bezogen auf die gesamte SO1-Fläche festgesetzt, um die Außenterrasse in der geplanten Größenordnung realisieren zu können. Durch diese Ausnutzung der SO1-Fläche wird gewährleistet, dass die Außengastronomie auf den Bereich östlich des Fußwegs beschränkt bleiben kann. Aus diesem Gründen ist auch die geringfügige Überschreitung der in § 19 (4) BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 gerechtfertigt.

Die im B-Plan Nr. 77 getroffenen Festsetzungen zur Höhe und Traufkante sowie Dachneigung der baulichen Anlagen werden unverändert in den Änderungsbe-
reich übernommen. Der bisherige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Schachtdeckel am Fußweg zum Anleger mit einer Höhe von 4,43 m üNN) bleibt ebenfalls und wurde mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung hineingenommen.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Wie bereits oben angesprochen, wird die Fläche des Sondergebietes SO2 an der Westseite zugunsten des SO1 geringfügig reduziert. Aus diesem Grund wird im SO2 auch die Baugrenze im Bereich der nördlich gelegenen privaten Toilettenanlage geringfügig auf die tatsächliche westliche Gebäudekante der Anlage zurückgenommen.

Die bisher im B-Plan Nr. 77 festgesetzte Baugrenze im SO1 wird ebenso unverändert übernommen wie die abweichende Bauweise in den beiden Sondergebietsflächen, die sich aus der Unterschreitung des Grenzabstandes durch die dort vorhandenen Gebäude begründet.

- **Gestaltung**

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Gestaltung der Außenwände für die Hauptgebäude in Sondergebieten SO1 und SO2 werden unverändert aus dem B-Plan Nr. 77 übernommen. Ziel ist es, den Gebietscharakter so gering wie möglich zu überprägen. Für die Schattierungsanlagen im Bereich der Außenterrasse wird nach Angaben des Vorhabenträgers eine Höhe von bis zu

4,50 m über dem Gelände erforderlich. Dies wird als maximale Höhe für die Oberkante der Nebenanlagen festgesetzt. Bei der Bezugshöhe des Schachtdeckels am Fußweg von 4,43 m üNN bedeutet dies eine maximale Höhe von 9,93 m üNN und somit knapp 5 m über dem Niveau am Café und knapp 6 m über dem Niveau der Anlegestelle am Seeufer. Dies ordnet sich der Höhe der Gebäude und des umliegenden Baumbestandes unter, lässt aber Blickmöglichkeiten unter den Beschattungsanlagen hindurch auf den Ratzeburger See zu.

Das Plangebiet befindet sich exponierter Lage am Ufer des Ratzeburger Sees. Der Grünzug wird von Rasenflächen und heimischen Gehölzstrukturen geprägt. Dieser Charakter soll auch auf den Sondergebietsteilflächen beibehalten werden, so dass festgesetzt wird, dass für die gärtnerische Gestaltung nur landschaftsge-rechte, heimische Arten zu verwenden sind.

2.2 Grünflächen, Eingriff / Ausgleich

Zur Integration des Bezugspunkts für die höhenbezogenen Festsetzungen zur Bebauung in den Geltungsbereich wurden wenige Quadratmeter der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Eine inhaltliche Überplanung im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist dort nicht vorgesehen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der Nebenanlagen außerhalb des Baufensters kann ein höherer Flächenanteil als bisher im SO1 überbaut oder befestigt werden. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Außenterrasse wird festgesetzt, dass Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und entsprechendem durchlässigem Unterbau zulässig sind, und dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert wird. Die vorhandenen Pflasterungen im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 sind davon unbenommen. Für die neue Außenterrasse im Bereich des SO1 ist vom Vorhabenträger eine Bauweise als Holzdeck ca. 0,3 m über dem Gelände vorgesehen, die einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung entspricht.

Der Baumbestand im SO1 wird zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Flächenerweiterung des SO1 und der Erhöhung zulässigen Ausnutzbarkeit der Fläche für untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsermittlung im Umweltbericht (s. Kap. 6.3.2) können aufgrund der B-Plan Änderung bis zu 223 m² mehr Fläche versiegelt werden. Betroffen sind artenarme Rasenflächen. Es besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 67 m² Fläche. Dieser wird außerhalb des Geltungsbereichs auf der Öko-Kontoffläche der Stadt Ratzeburg im Bereich Röpersberg östlich der Schmilauer Straße (Flurstück 39/4, Flur 2) umgesetzt. Hier wird eine vorherige Ackerfläche zu einer extensiv ge-

pflegten, arten- und blütenreichen Wiese ökologisch aufgewertet. Für den erforderlichen Ausgleich werden 67 m² Fläche aus dem Ökokonto abgebucht.

2.3 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem archäologischen Denkmal, das nach § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Es handelt sich um den Standort der geschleiften früheren Burganlage Ratzeburgs, die ab dem 11. Jahrhundert auf der Landzunge zwischen Dominsel und Westufer des Sees errichtet wurde. Sie ist obertägig nicht mehr sichtbar, es ist aber zu vermuten, dass noch unterirdische Bestandteile der Burganlage erhalten sind. Das archäologische Denkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Die obere Denkmalschutzbehörde im archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ist gemäß § 8 Abs. 2 DSchG rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten anhand von detaillierten Plänen über die konkret vorgesehenen Baumaßnahmen zu unterrichten, damit geprüft werden kann, in welchem Umfang das Denkmal dadurch betroffen sind kann und ob vor Baubeginn möglicherweise eine archäologische Untersuchung stattfinden muss.

3 Verkehr

Die Sondergebiete werden über die vorhandene Straße „Schloßwiese an den „Lüneburger Damm“ (B 208) angebunden. Der Fußweg zum wird wie bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher des Cafés sollen im Bereich der Parkplätze an der Schlosswiese nachgewiesen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im SO1 und SO2 ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung ist durch folgende Ver- und Entsorgungsträger gesichert:

- Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Wasserwerk Ratzeburg (Vereinigte Stadtwerke Mölln/Ratzeburg/Bad Oldesloe GmbH).
- Die Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke Mölln/Ratzeburg/Bad Oldesloe GmbH.
- Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassersystem der Stadt Ratzeburg angeschlossen.
- Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen obliegt der Telekom.

- Für den Bereich der Abfallentsorgung privater Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Beauftragte Dritte gemäß § 161 I KrWirt/AbfG ist für diesen Bereich die Abfallwirtschaft Südholstien GmbH (AWSH).
- Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWSH Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG.
- Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB).

Das anfallende Niederschlagswasser von den überbaubaren Grundflächen und dem Fußweg wird vor Ort versickert.

5 Immissionen

Bereits heute bestehen Lärmauswirkungen durch den Verkehr auf dem Lüneburger Damm und saisonal durch den östlich gelegenen Betrieb im Strandbad, den Betrieb der Schirmbar sowie durch Veranstaltungen im Bereich der Grünflächen. Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die neue Außengastronomie keine kritischen Lärmbelastungen im Sinne der gesetzlichen Vorschriften entwickeln werden.

6 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77

Wie oben dargestellt, plant der Cafébetreiber in dem runden, reetgedeckten Gebäude die Errichtung einer Außenterrasse mit ca. 60 Sitzplätzen in der nördlich anschließenden Grünfläche. Zu diesem Zweck wird der B-Plan Nr. 77 geändert. Die Teilfläche 1 des festgesetzten Sondergebietes „Fremdenverkehr“ wird daher bis zur Anlegestelle erweitert, die dort bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche entfällt. Die im Änderungsbereich vorhandenen sanitären Anlagen für die Öffentlichkeit und Gäste der Gastronomie auf der westlich gelegenen Grünfläche bleiben unverändert und weiterhin erreichbar. Eine Ausweitung der Außenterrasse auf die Grünfläche westlich des Fußwegs zur Anlegestelle ist nicht vorgesehen.

Die bisher geltenden Festsetzungen für das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ mit seinen Teilflächen SO1 und SO2 bleiben unverändert, insbesondere bleibt die Errichtung von Gebäuden, Nebengebäuden, Stellplätzen, Garagen und ihre Zufahrten außerhalb der Baufenster weiterhin ausgeschlossen. Schattierungsanlagen im Bereich der geplanten Außenterrasse sind möglich.

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele mit Bedeutung für den Bauleitplan sowie die Art ihrer Berücksichtigung

Es werden die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77 von Bedeutung sind.

- **Umweltschützende Belange in Fachgesetzen**

§ 1 Abs. 5 und 6 sowie **§ 1a Baugesetzbuch (BauGB)**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß **§ 1a BauGB** zu berücksichtigen.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Gemäß **§ 18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dementsprechend sind gemäß **§ 1a Abs. 3 BauGB** die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (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.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

§ 1 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

§ 1 DSchG: Dieses Gesetz dient der Erforschung, Erhaltung und dem Schutz von Kulturdenkmalen, archäologischen Denkmalen und Denkmalbereichen. Kulturdenkmale sind Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

- **Umweltschützende Belange in Fachplänen**

Das **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999** stellt im Bereich Ratzeburg den Naturpark „Lauenburgische Seen“ dar als Raum für eine überwiegende naturverträgliche Nutzung mit dem Ziel, die Landschaft als Grundlage für die Erholung zu schützen.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998** liegt der Geltungsbereich in der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, das sich über die gesamte Dominsel erstreckt. Es handelt sich um Gebiete, die eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweisen, wodurch sie sich und aufgrund der Zugänglichkeit zur Landschaft als Freizeit- und Erholungsräume eignen.

Weiterhin sind der See und der Uferbereich als Teil eines geplanten Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Das Verfahren zur Unterschutzstellung wird derzeit allerdings nicht verfolgt.

Der **Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg**, festgestellt am 15.09.1997, stellt für das Plangebiet eine vorhandene Parkanlage und am Ufer eine „Lineare Verbundachse – Trittsteinbiotope und lokale Schwerpunktbereiche mit geplantem örtlichen Verbund“ dar.

- **Berücksichtigung der oben genannten umweltrelevanten Ziele bei der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77**

Die übergeordneten Ziele aus der Landschaftsplanung sind von der 1. Änderung des B-Plans Nr. 77 nicht negativ betroffen. Das Ziel des Landschaftsplanes Ratzeburg für den Uferbereich (Lineare Verbundachse – Trittsteinbiotope und lokale Schwerpunktbereiche mit geplantem örtlichen Verbund“) ist zwar betroffen, jedoch liegt der Geltungsbereich an einem Uferabschnitt, der sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Strukturen (Schirmbar, Anlegestelle und Betriebsflächen der Ratzeburger Seeschifffahrt, Standort DLRG, Badestelle, Fischerei) kaum für die Entwicklung von Trittsteinbiotopen oder Schwerpunktbereichen eignet.

Darüber hinaus werden die o.g. umweltschützenden Belange im Rahmen der beiden Bauleitpläne berücksichtigt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Der Änderungsbereich des B-Plans Nr. 77 und sein Umfeld haben Bedeutung für die Erholung. Er liegt in einem Grünzug, in dessen östlichem Teil die Personenschifffahrt, das Strandbad, die Fischerei, die Eisdielen sowie zentrale Parkplätze eingebettet sind. Westlich benachbart liegt die Schirmbar, dahinter setzt sich der Grünzug ohne weitere Bebauung entlang des Seeufers fort. Dieser Bereich ist im Sommer Standort von Veranstaltungen. Die einzige Wohnnutzung im Umfeld ist eine Betriebswohnung auf dem östlich angrenzenden Grundstück der Personenschifffahrt.

Vorbelastungen bestehen durch Lärm- und Schadstoffemissionen, die vom Verkehr auf dem Lüneburger Damm und Parkverkehr auf der Schlosswiese ausgehen. Weiterhin können saisonale Lärmemissionen von Veranstaltungen im Grünzug, sowie vom Betrieb der Schirmbar ausgehen.

Schutzgut Tiere

Im Bereich des Grünzugs können siedlungsbewohnende Fledermausarten wie Zwergfledermaus, Mückenfledermaus oder Breitflügelfledermaus sowie baumbewohnende Fledermäuse wie der Große Abendsegler oder die Wasserfledermaus vorkommen, die das Gelände und den Flachwasserbereich des Sees vor

allem als Jagdgebiet nutzen. Kleine oder größere Spalten und Risse an den Bäumen im Änderungsbereich sowie im Umfeld können Zwergfledermaus, Wasserfledermaus und Großem Abendsegler als sommerliche Tagesverstecke dienen. Größere Tagesquartiere oder Wochenstubenquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten in den Gebäuden des Geltungsbereichs und des Umfeldes sind auf Grund der Reeteindeckung nicht zu erwarten.

Die Fledermausarten sind streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie.

Als Brutvogelarten sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld häufige und ungefährdete Gebäudebrüter (z.B. Bachstelze, Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Hausrotschwanz) sowie Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Ringeltaube, Zaunkönig, Rotkehlchen und verschiedene Grasmücken- und Meisenarten) zu erwarten. Der Flachwasserbereich des Sees bietet nur häufigen und störungsunempfindlichen Arten wie Blesralle, Stockente, Höckerschwan und Lachmöwe Lebensraum, wobei eine Brut aufgrund der sommerlichen Störungen durch den Schiffsanleger nicht möglich ist.

Die genannten Vogelarten sind wie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Insgesamt sind die Gehölzstrukturen und der Flachwasserbereich des Sees von geringer faunistischer Bedeutung. Die Rasenflächen und Wege sind als sehr geringwertig für die Tierwelt einzustufen.

Schutzgut Pflanzen

Als Vegetationsstrukturen befinden sich im Änderungsbereich eine Rasenfläche, eine Silberweide (Kopfweide, Stamm-Ø ca. 1,0 m, Kronen-Ø ca. 8,0 m,) und eine zweistämmige Schwarz-Erle (Stamm-Ø ca. 0,4 u. 0,5 m, Kronen-Ø ca. 14,0 m).

Östlich grenzen eine geschnittene Ligusterhecke und Rasenflächen an, westlich erstreckt sich die Parkanlage der Schloßwiese mit großen Rasenflächen, die von großen Einzelbäumen oder Baumgruppen durchsetzt sind (Silberweiden, Birken, Erlen und Pappeln). Am Seeufer verläuft Richtung Westen ein fast durchgängiger einreihiger Gehölzstreifen aus jüngeren bis älteren Schwarz-Erlen und Silber-Weiden eine naturnahere Struktur. Fufferröhricht ist nicht vorhanden. Weiterhin befinden sich in einem größeren Umfang überbaute oder versiegelte Flächen um den Änderungsbereich (Gebäude, Verkehrsflächen, Fußwege).

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Bäume im Änderungsbereich und Umfeld und das Ufergehölz weisen einen mittleren Biotopwert auf, sie sind empfindlich gegenüber Verdichtungen im Wurzelraumbereich. Die Rasenflächen haben einen geringen Biotopwert. Hochwertige Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Als natürliche Ausgangsbodenarten stehen lehmige oder schluffige sowie steinige Sande über Schmelzwassersand an, die sich im Zuge der Weichsel-Eiszeit abgelagert haben. Stellenweise sind Mergelschichten ausgeprägt. Daraus haben sich als natürliche Bodentypen Pseudogley – Parabraunerden gebildet. Im Änderungsbereich ist der natürliche Bodenaufbau allerdings vermutlich durch die historische Entwicklung nachhaltig verändert worden (Verbreiterung und Aufschüttung der Landzunge zwischen westlichem Seeufer und Dominsel in Folge der Errichtung und Demolierung von Burg-, Schloss- und Befestigungsanlagen). Weiterhin bestehen vermutlich Verdichtungen aus den Baudurchführungen für die umgebenden Wegeflächen und Gebäude.

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist im Hinblick auf die geplante Außenterrasse von einem geringen bis mittleren Konflikt auszugehen, da der Boden ein mittleres bis geringes Funktionspotenzial (Lebensraum-, Regelungs-, Archivfunktion, Naturnähe) aufweist. Es handelt sich um Vorbehaltsflächen, bei denen eine bauliche Nutzung in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen mögliche Konflikte verhindern.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung und gegenüber Schadstoffakkumulation wird als gering bis mittel eingestuft. Gegenüber Versiegelung und Bodenabtrag und –aufschüttung wird sie generell als hoch eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Oberflächennahes Grundwasser steht im Geltungsbereich nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Ratzeburg nicht an.

Die Gewässergüte des Ratzeburger Sees ist als eutroph einzustufen. Die Gewässerstruktur in Ufernähe ist als Flachwasserbereich ausgeprägt. Im Bereich der Anlegestelle der Personenschiffahrt ist die Uferkante betoniert und naturfern befestigt.

Schutzgüter Klima und Luft

Das Ratzeburger Klima ist durch seine Übergangslage vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Die jährliche Niederschlagsmenge von ca. 650 und 660 mm liegt unter dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt.

Durch die Lage am See ergeben sich klimatische Besonderheiten: Aufgrund der Beckenlage sind die Windgeschwindigkeiten gebremst und die Luftfeuchtigkeit erhöht. Durch die Wasserflächen besteht eine mittlere bis gute Luftqualität.

Die Wasserflächen haben als Kaltluftentstehungs- sowie Kaltlufttransportgebiet und Frischluftquellgebiet bioklimatische Bedeutung.

Vorbelastungen sind im Randbereich der B208 (Lüneburger Damm) aufgrund des verkehrsbedingten Schadstoffausstoßes vorhanden.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Der Änderungsbereich befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem westlich gelegenen bebauungsfreien Grünzug mit offenen Rasenflächen und prägnantem

Baumbestand und dem Bereich der östlich liegenden Schloßwiese, wo Parkplätze und einzelne Baukörper (Töpferei, Personenschiffahrt, DLRG, Strandbad, Eisdiele) in die Grünflächen eingebettet sind. Prägnante und für das Ortsbild typisch Baukörper sind die reetgedeckten Backsteingebäude (Café und Toilettenhäuschen), während sich die Schirmbar auf der Rasenfläche und das zweite Toilettenhäuschen weniger gut in das Ortsbild einfügen. Mehrere Hinweisschilder, Fahnenmasten und Wegebeschilderung beunruhigen die Freiflächensituation im Änderungsbereich.

Ausblicke auf den See sind vom Cafe und dem Anleger aus möglich, ansonsten aufgrund des durchgängigen Ufergehölzes lediglich während der Winterzeit, wenn das Laub gefallen ist. Von der Grünfläche mit der Schirmbar besteht eine schmale Sichtbeziehung auf dem Dom.

Die Strukturvielfalt am Standort ist relativ hoch einzuschätzen, die Eigenart und Naturnähe werden dagegen mittel bis gering eingestuft.

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter¹

Kulturgüter: Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Standort der früheren Ratzeburger Burganlage (eingetragenes archäologisches Denkmal gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz; siehe Kap. 2.3). Oberirdische Überreste sind allerdings nicht vorhanden, Überreste im Untergrund können jedoch vermutet werden.

Sonstige Sachgüter, die durch die Planung mit Abriss oder Verlust betroffen sind, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Von der Nutzung der Außenterrasse können während der Saison (ca. April bis Oktober) zusätzliche Lärmemissionen entstehen, die Bewohner der benachbarten Betriebswohnung bei der Personenschiffahrt betreffen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor Ort bereits eine Lärmvorbelastung besteht (s.o.). Weitere Betroffenheiten sind nicht zu erwarten. Die Hotelnutzung im südlich gelegenen „Seehof“ befindet sich hinter dem Lüneburger Damm, es wird davon ausgegangen, dass Geräusche von der Außenterrasse am Café vom Verkehrslärm überdeckt werden.

¹ Kulturgüter im Sinne der UVP sind raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten, die für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind: z.B. Baudenkmale, archäologische Objekte, Vegetation (Kulturlandschaften), Sicht- und Wegebeziehungen und Standorte mit immateriellen kulturellen Funktionen.

Sonstige Sachgüter im Sinne der UVP sind raumwirksame körperliche Gegenstände, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen i.S. von Ressourcen- und Energieverbrauch sowie Abfallaufkommen bei Abriss und Wiederherstellung führt (z.B. Flächen der Brauchumpflege) (vgl. KÜHLING, D. / RÖHRIG, W. 1996: Mensch, Kultur- und Sachgüter in der UVP, Dortmund)

Der Erholungswert des Grünzuges wird durch die Errichtung der Außenterrasse nicht gemindert.

Schutzgut Tiere

Betroffenheit von faunistischen Funktionsbeziehungen

In der Bauphase kann es kurzfristig zu Störungen der Tierwelt durch Baulärm kommen.

Von der Erweiterung der Sondergebietsfläche und der Überbauung für die Außenterrasse sind ca. 150 m², max. ca. 200 m² Rasenfläche betroffen, die dauerhaft verloren geht. Die Fläche hat eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten und werden in die Gestaltung der Außenterrasse integriert.

Beim Betrieb der Außengastronomie ist mit Störwirkungen durch Geräusche, Bewegung von Menschen und Lichtemissionen zu rechnen, allerdings an einem Standort, der für die Tierwelt bereits jetzt durch Geräusche und Anwesenheit von Menschen vorbelastet ist.

Faunistische Funktionsbeziehungen sind nicht durch das Vorhaben nicht betroffen.

Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Tierarten die folgenden Zugriffsverbote:

1. Verbot des Fangens, Verletzens oder Tötens von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
2. Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; eine Erheblichkeit liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tiere.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind daher mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Tierarten und Konflikte mit diesen Zugriffsverboten zu prüfen (Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz). Die Prüfung erstreckt sich hier nur auf die streng geschützten Tierarten und die besonders geschützten europäischen Vogelarten, da Betroffenheiten lediglich national besonders Tierarten bei zulässigen Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht als Verstoß gegen die Zugriffsverbote gelten, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind und die allgemeinen Verursacherpflichten gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung beachtet und eingehalten werden (Vermeidung, Minimierung, Kompensation).

➤ Ungefährdete europäische Vogelarten:

- Die vorhandenen Bäume mit potenziellen Brutplätzen von Vögeln bleiben erhalten, ein Töten oder Verletzen von Tieren während der Bauphase ist nicht zu erwarten.
- Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens werden die zu erwartenden baubedingten Störwirkungen gering eingeschätzt.
Die betriebsbedingten Störwirkungen (Geräusche, menschliche Bewegung) treten in einem durch ähnliche Störungen vorbelasteten Raum auf. Erhebliche Störungen im o.g. Sinne für die für die lokalen Populationen der hier vorkommenden Vogelarten sind nicht zu erwarten.
- Die vorhandenen Bäume als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte bleiben erhalten. Die betroffene Rasenfläche hat keine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die hier zu erwartenden Vogelarten. Ihre Überbauung führt daher nicht zu einem artenschutzrechtlichen Konflikt.

➤ Fledermäuse:

- Da die vorhandenen Bäume mit potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse erhalten bleiben, ist ein Töten oder Verletzen von Tieren während der Bauphase nicht zu erwarten.
- Die im Gebiet zu erwartenden Fledermäuse sind im allgemeinen unempfindlich gegenüber baubedingten oder betriebsbedingten Geräuschen. Lichtemissionen von der neuen Außenterrasse können zu einer Störung von Wasserfledermäusen führen, diese werden aber nicht als erheblich eingeschätzt, da die zusätzliche Belastung im Vergleich zu bestehenden Vorbelastungen durch Straßenbeleuchtung, Schirmbar etc. relativ gering ist. Es entstehen keine artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten.
- Die potenziellen Tagesquartiere in den Bäumen bleiben erhalten. Andere potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind ebenfalls nicht betroffen

Insgesamt werden durch die Änderung des B-Plans keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz ausgelöst.

Schutzgut Pflanzen

Durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche SO1 mit Bau der Außenterrasse können bis zu ca. 223 m² Rasenfläche verlorengehen. Weiterhin ist durch die Errichtung der Außenterrasse der Wurzelraumbereich der Silber-Weide und der Schwarz-Erle betroffen. Zur Minimierung der Auswirkungen sind lediglich luft- und wasserdurchlässige Befestigungsarten wie z.B. Holzdeck oder Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil zulässig. Beeinträchtigungen der Bäume während der Baudurchführung werden durch Einsatz von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vermieden. Die Beeinträchtigung der Pflanzenwelt wird gering eingeschätzt.

Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Bau der Außenterrasse kommt es zu einer Versiegelung von Boden. Nach geltendem B-Plan Nr. 77 ist in der Sondergebietsfläche SO1 eine Überbauung bis max. 230 m² zulässig, die bereits ausgeschöpft ist.

Durch die Änderung des B-Plans (Erweiterung des SO1 auf insgesamt 533 m² Fläche, Erweiterung der zulässigen baulichen Ausnutzung für untergeordnete Nebenanlagen bzw. –flächen bis zu einer GRZ von 0,85) ist im SO1 nunmehr eine Überbauung/ Versiegelung von bis zu 453 m² Fläche zulässig.

Abzüglich der vorhandenen Überbauungen umfasst die zulässige Neuversiegelung eine Fläche von max. 223 m². Die Auswirkungen betreffen alle Funktionen des Bodens. Sie werden minimiert, indem nur luft- und wasserdurchlässige Befestigungsarten zur Ausführung kommen dürfen. Dennoch wird der Boden erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers und des Sees durch unbeabsichtigte Stoffeinträge, die jedoch durch Verwendung einwandfrei funktionierender Baumaschinen und besonders sachgerechtem und vorsichtigem Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen auf der Baustelle weitgehend vermieden werden kann.

Das Oberflächenwasser der neuversiegelten Flächen im Änderungsbereich wird seitlich und auf der Fläche versickert. Der Ratzeburger See und seine Wasserqualität sind durch die B-Plan Änderung nicht betroffen.

Insgesamt ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Bei der geringen Größenordnung des Bauvorhabens ist nicht mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Luft und Klima zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Die neue Außenterrasse mit dem Verlust der Rasenfläche ist im direkten Umfeld des Cafés und dem Schiffsanleger mit den Nebengebäuden vorgesehen. Sonnenschirme oder Sonnensegel dürfen bis zu 4,50 m hoch über dem anstehenden Gelände aufragen.

Die optischen Auswirkungen der Anlage werden auf den Ort beschränkt bleiben, der Charakter des Grünzuges wird nicht beeinträchtigt. Die Sichtmöglichkeiten zum Ufer und zum Dom können zwar eingeschränkt werden, da der Bereich aber ohnehin durch das zusätzliche Toilettengebäude, mehrere Aufsteller mit Hinweistafeln, Wegbeschilderung und Fahnenmasten in seiner Gestaltqualität gemindert ist, werden die Beeinträchtigungen als unerheblich bewertet.

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die geplante Außenterrasse ist auf dem Standortbereich der früheren Burganlage Ratzeburgs geplant, deren Überreste im Untergrund noch erhalten sein können.

Eine Betroffenheit durch Bauarbeiten im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung und Minimierung sind Baumaßnahmen in den Boden vor ihrer Durchführung beim archäologischen Landesamt anzuzeigen, damit ggf. archäologische Untersuchungen zur Sicherung von Funden durchgeführt werden können. Ob negative Auswirkungen auftreten, kann erst dann festgestellt werden.

Sonstige Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes.

Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht insbesondere durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch die Versiegelung von Boden und durch den Verlust einer Rasenfläche. Weiterhin könnte ein archäologisches Denkmal betroffen sein. Die Auswirkungen sind vom Umfang her aber relativ gering und stark auf den Ort begrenzt, so dass sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

6.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderung des B-Planes Nr. 77 müsste die Errichtung der Außenterrasse entfallen. Die jetzige gastronomische und touristische Nutzung kann am Standort aber unverändert erhalten bleiben.

6.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG 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.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das charakteristische Landschafts- und Ortsbild und das archäologische Denkmal werden minimiert durch:

- baugestalterische Festsetzungen zu den Gebäuden und untergeordneten Nebenanlagen (Höhenentwicklung, Traufkante, Farben der Außenwände),
- Höhenfestsetzung für Schattierungsanlagen oder Sonnenschirme,
- ausschließliche Verwendung von landschaftsgerechten und heimischen Pflanzenarten bei der gärtnerischen Gestaltung,
- Erhaltung der vorhandenen Bäume,
- Verwendung von landschaftsgerechten und heimischen Pflanzenarten bei der gärtnerischen Gestaltung im Geltungsbereich,
- Frühzeitige Anzeige von Baumaßnahmen in den Boden beim archäologischen Landesamt als obere Denkmalschutzbehörde zur rechtzeitigen Prüfung, ob ggf. archäologische Untersuchungen zur Sicherung von Funden durchgeführt werden müssen.

Nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden minimiert durch:

- Erhaltung der vorhandenen Bäume,
- Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 an den Bäume während der Bauphase (soweit erforderlich z.B. Stammschutz, Vermeidung von Verdichtungen im Wurzelraumbereich², Handschachtung bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich, ggf. Kronenrückschnitt, wenn Äste in das Baufeld hineinragen),
- Einhaltung der gesetzlichen Schutzfrist nach § 39 BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSchG bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen,

Nachteilige Auswirkungen auf Boden und Wasser werden minimiert durch:

- sachgemäßem Ausbau und Zwischenlagerung des von Baumaßnahmen betroffene Oberbodens gemäß DIN 18300 sowie möglichst Wiederverwendung vor Ort oder an anderer Stelle, Rückbau und Lockerung von verdichteten Bereich nach Abschluss der Baumaßnahme,
- besonders sachgerechtem und vorsichtigem Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von überbaubaren Grundflächen vor Ort oder Verwendung als Brauchwasser.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Vergrößerung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Boden ermöglicht:

² Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m nach außen

- Neuversiegelung im Umfang von 223 m²
- Verlust von Rasenfläche im Umfang von 223 m²

Der erforderliche Ausgleich wird gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ im Runderlass ‘Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht’ vom 3. Juli 1998³ ermittelt.

Die betroffen Rasenfläche ist gemäß o.g. Runderlass als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Der Ausgleich bemisst sich somit über den Umfang der Betroffenheit von Boden, Wasser und Landschaftsbild. Wie oben ausgeführt, wird lediglich der Boden durch bis zu 223 m² Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist gemäß Erlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vorgesehen. Ist dies nicht möglich, gilt der Ausgleich ansonsten als hergestellt, wenn Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden, und zwar im Flächenverhältnis 1:0,5 bei Totalversieglung und 1:0,3 bei wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Da hier eine Teilversiegelung vorgesehen ist, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 67 m².

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Herrichtung von 67 m² ehemaligem Acker zu extensiv gepflegtem Grünland auf der stadt-eigenen Öko-Kontofläche der Stadt Ratzeburg im Bereich Röpersberg östlich der Schmilauer Straße vorgesehen. Es handelt sich um das Flurstück 39/4, Flur 3, Gemarkung Ratzeburg, Stadt.

6.3.5 Übersicht über in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Außenterrasse muss an das Cafégebäude anschließen. Insofern kamen lediglich Flächen in direkter Nähe des Cafés in Betracht. Eine Anlage der Terrasse auf anderen Seite des Fußwegs zum Schiffsanleger wurde geprüft, da das Platzangebot hier etwas großzügiger ist als an dem nun überplanten Standort mit den direkt angrenzenden sanitären Anlagen. Diese Variante wurde aber aus mehreren Gründen verworfen (Querung eines öffentlichen Fußwegs zur Bedienung der Gäste, phasenweise größerer Fußgängerstrom zwischen Busparkplatz und Schiffsanleger, zeitweise Beanspruchung dieses Teils der öffentlichen Grünfläche für Veranstaltungen). Für die konkrete Umsetzung auf dem gewählten Standort wurden drei Gestaltungsvarianten erarbeitet (siehe Anhang), die alle im

³ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604

Rahmen der erweiterten SO1-Fläche realisierbar sind. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen nur unwesentlich.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten:

- Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg 1997 (Trüper, Gondesen, Partner)
- Fachbeitrag Natur und Landschaft zum B-Plan Nr. 77 der Stadt Ratzeburg (Brien-Wessels-Werning)
- Bebauungsplan Nr. 75 Ratzeburg „Schloßwiese“ – Faunistische Potenzialabschätzung

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernisse wurde der gemeinsame Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere orientiert sich an KAULE 1991⁴ und dessen Weiterentwicklung. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf MARKS et al. 1992⁵, AG BODENKUNDE 1982⁶ und BUNDESVERBAND BODEN 1999⁷.

6.4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ist zu befürchten, dass auf der Ausgleichsfläche Störfaktoren auftreten und damit das Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland nicht erreicht werden kann, dann ist von der Stadt Ratzeburg zu überprüfen, in welcher Weise die Pflegemaßnahmen zu modifizieren sind.

⁴ Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

⁵ Marks, Robert et al. (Hrsg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229. Trier.

⁶ AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

⁷ Bundesverband Boden (BVB) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung – Berlin.

6.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 77 wird geändert, um die Errichtung einer Außenterrasse mit ca. 60 Sitzplätzen für das Café in dem Gebäude der ehemaligen Ratzeburg Info bzw. ehemaligen Töpferei zu ermöglichen. Hierfür ist der B-Plan Nr. 77 zu ändern. Die Teilfläche SO1 des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird nach Norden bis an den Schiffsanleger erweitert, wodurch wird die dort vorhandene öffentliche Rasenfläche überplant wird (bisher als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt). Gebäude dürfen in dem Erweiterungsbereich nicht errichtet werden. Die im Sondergebiet SO1 bisher zulässigen Nutzungen werden nicht geändert, Gastronomie mit Außenterrasse war auch bisher schon zulässig.

Mit den Festsetzungen im Geltungsbereich kommt es zu Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter.

Die mit der Nutzung der zusätzlichen Außenterrasse zu erwartenden Lärmauswirkungen können Anwohner einer benachbarten Betriebswohnung betreffen. Mit kritischen Lärmbelastungen für Menschen wird angesichts der relativ geringen Größe der Außenterrasse und der zu erwartenden Gästezahlen jedoch nicht gerechnet.

Die Tierwelt im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist nicht erheblich betroffen, da der Baumbestand erhalten bleibt und die überplante artenarme Rasenfläche nur einen geringen Wert als Tierlebensraum hat. Die von der Außenterrasse zu erwartenden Störwirkungen durch menschliche Bewegungen und Geräusche werden als nicht erheblich eingestuft, da am Standort bereits ähnliche Vorbelastungen bestehen und daher nur störungsunempfindliche Tierarten zu erwarten sind. Mögliche Konflikte mit den Zugriffsverboten für geschützte Tiere gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz wurden geprüft, sind aber durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Pflanzen ist durch den Verlust von bis zu 223 m² artenarmer Rasenfläche betroffen. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und niedrigen Biotopwerts werden die Auswirkungen auf die Umwelt als nicht erheblich eingestuft.

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen, da nur wasser- und luftdurchlässige Befestigungsarten für die Außenanlagen zulässig sind und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die geplante Außenterrasse ebenfalls nicht betroffen.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundflächen wird eine Neuversiegelung von bis zu 223 m² Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz ermöglicht. Durch die Überbauung sind alle Bodenfunktionen betroffen, aufgrund der Beschränkung auf wasser- und luftdurchlässige Befestigungsarten können

die Auswirkungen minimiert werden. Dennoch ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung.

Das Schutzgut Landschaft ist betroffen, da die zulässigen Schattierungsanlagen und die geplanten optischen Abschirmungen zu den sanitären Anlagen das Ortsbild und Sichtbeziehungen auf den Dom verändern werden. Diese Auswirkungen werden durch eine Höhenbeschränkung gemindert. Da das Ortsbild im überplanten Bereich aufgrund vorhandener Strukturen (zusätzliches Toilettengebäude, mehrere Aufsteller mit Hinweistafeln, Wegbeschilderung und Fahnenmasten) in seiner Gestaltqualität herabgesetzt ist, werden die Beeinträchtigungen als unerheblich bewertet.

Der Standort der geplanten Außenterrasse befindet sich auf dem Standort der früheren Burganlage von Ratzeburg, der als archäologisches Denkmal in die Landesaufnahme des archäologischen Landesamtes eingetragen ist. Dieses Kulturgut ist zwar obertägig nicht mehr sichtbar, Überreste und Funde im Untergrund können aber nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung von Auswirkungen dürfen jegliche Bauarbeiten im Boden oder Wasser nur nach vorheriger Anzeige bei der oberen Denkmalschutzbehörde und evtl. Untersuchungen des Untergrundes zur Sicherung von Funden durchgeführt werden.

Eine Betroffenheit von sonstigen Sachgütern konnte nicht ermittelt werden.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Bei Nichtänderung des B-Planes Nr. 77 bliebe die überplante Rasenfläche unverändert.

Die oben genannten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Kompensation im Umfang von 67 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Öko-Kontofläche der Stadt Ratzeburg östlich der Schmilauer Straße ausgeführt.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten für das geplante Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 77 würden zu Auswirkungen in ähnlichem Umfang führen.

7 Bodenordnung, Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig.

8 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 77	950 m²
Sondergebiet SO1 „Fremdenverkehr“	533 m ²
Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“	122 m ²
öffentliche Grünfläche	8 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	287 m ²

9 Beschluss

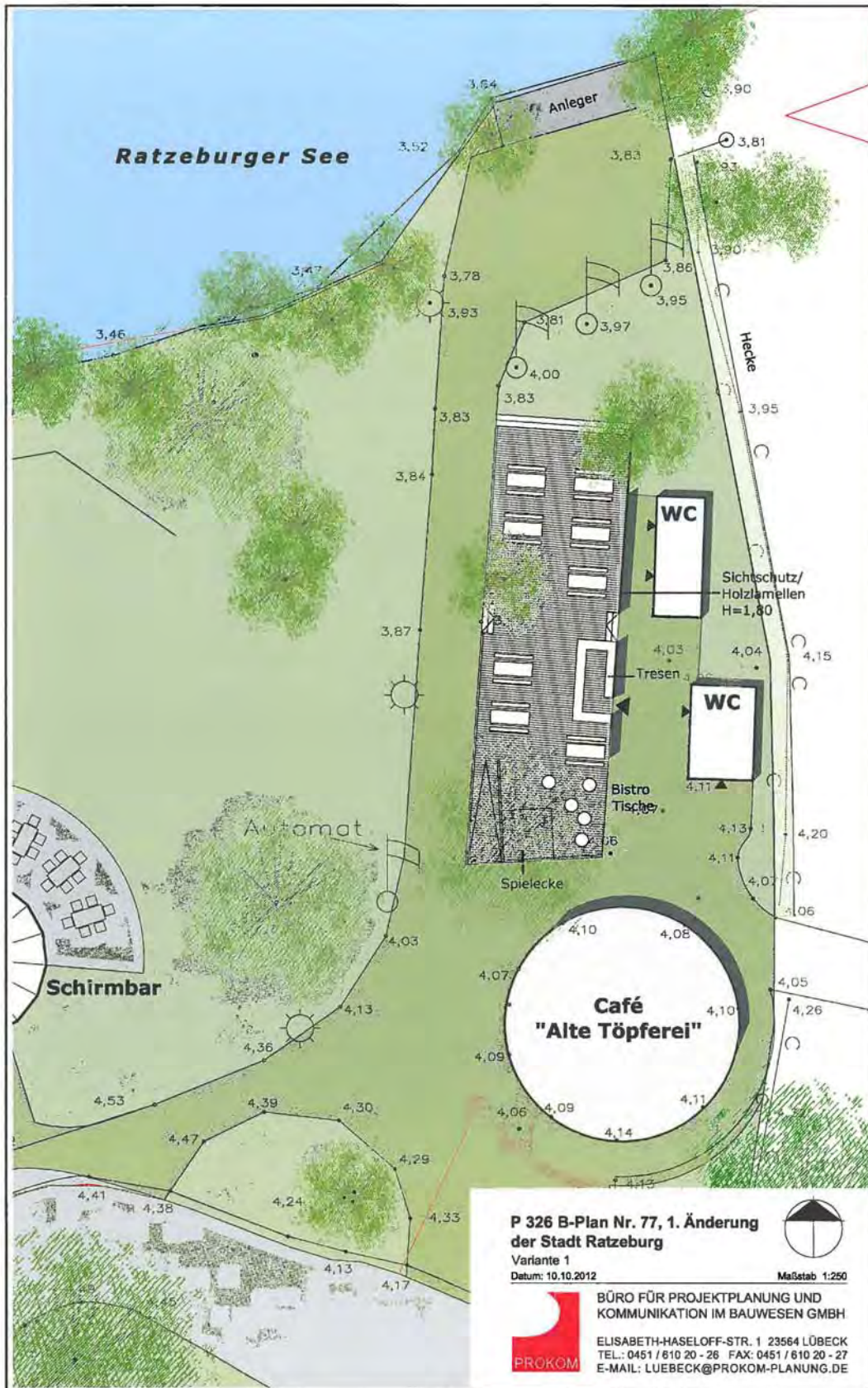
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

Bürgermeister

Siegel

Anhang: Entwurfsvarianten für die Außengastronomie



**P 326 B-Plan Nr. 77, 1. Änderung
der Stadt Ratzeburg**

Variante 1

Datum: 10.10.2012



Maßstab 1:250



**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE

