

**STADT RATZEBURG**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

ENTWURF  
**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 49  
„GEWERBEGEBIET NEUVORWERK“**

Stadt Ratzeburg, den 28.09.2015

## Auftraggeber



**Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH**  
Fabrikstraße 6  
24103 Kiel

## Auftragnehmer



**IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel  
Tel.: 0431 / 64959 - 0  
Fax: 0431 / 64959 - 59  
E-Mail: [info@ipp-kiel.de](mailto:info@ipp-kiel.de)  
[www.ipp-kiel.de](http://www.ipp-kiel.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Thomas Struckmeier  
Dipl.-Ing. Martin Fischer  
Dipl.-Ing. Peter Franck  
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk  
Birgit Nitsch

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis .....	5
2. Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1. Lage .....	5
2.2. Geltungsbereich.....	6
2.3. Größe.....	7
2.4. Bestandssituation .....	7
3. Planungsgrundlagen .....	7
3.1. Rechtsgrundlagen.....	7
3.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen.....	7
3.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2.2. Regionalplan .....	8
3.2.3. Landesplanerische Stellungnahme .....	9
3.2.4. Flächennutzungsplan .....	9
3.2.5. Landschaftsplan.....	10
3.2.6. Angrenzende Bebauungspläne .....	10
3.2.7. Einzelhandelsgutachten .....	10
3.3. Verfahren.....	11
4. Standortalternativen .....	12
5. Analysen und Gutachten .....	12
5.1. Städtebauliche und räumliche Analysen .....	12
5.2. Denkmalschutz .....	13
5.3. Artenschutzbericht (Bioplan 2015).....	14
5.4. Grünordnerischer Fachbeitrag.....	15
5.5. Verkehrsuntersuchung .....	16
5.6. Immissionstechnische Untersuchung .....	20
5.7. Baugrundvoruntersuchung.....	22
6. Planungsvorgaben und Planungskonzept.....	22
6.1. Planungsvorgaben.....	22
6.2. Städtebauliches Konzept .....	23
6.3. Verkehrskonzept.....	23
6.3.1. Kfz-Verkehr.....	23
6.3.2. Ruhender Verkehr.....	24
6.3.3. Erschließung zu Fuß und per Fahrrad .....	24
6.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	24
7. Grundzüge der Planfestsetzungen .....	24
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
7.1.1. Zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO) .....	24

7.1.2.	Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO).....	25
7.1.3.	Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) .....	26
7.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) .....	27
7.2.1.	Grundfläche .....	27
7.2.2.	Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte .....	27
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) .....	28
7.3.1.	Abweichende Bauweise .....	28
7.3.2.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	28
7.4.	Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO).....	28
7.5.	Zufahrten .....	28
7.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	28
7.7.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO).....	28
7.7.1.	Fassadengliederung .....	29
7.7.2.	Dachgestaltung .....	29
7.7.3.	Sammelflächen für Müll und Wertstoffe.....	29
7.7.4.	Werbeanlagen.....	29
7.8.	Grünordnerische Festsetzungen .....	30
7.8.1.	Arten- und Lebensgemeinschaften .....	30
7.8.2.	Schutzgut Boden.....	30
7.8.3.	Schutzgut Wasser.....	30
7.8.4.	Landschaftsbild /Grüngestaltung.....	31
7.9.	Technische Erschließung.....	31
7.9.1.	Flächen für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung Abwasser.....	31
7.9.2.	Technische Infrastruktur.....	32
7.10.	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	33
7.10.1.	Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm .....	33
7.10.2.	Festsetzungen zum Schutz vor Freizeitlärm .....	34
7.10.3.	Festsetzung von Lärmpegelbereichen .....	34
8.	Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet.....	36
8.1.	Planungshistorie .....	36
9.	Kosten .....	39
10.	Flächenzusammenstellung.....	39
11.	Anhang .....	40
11.1.	Rechtsgrundlagen.....	40
11.2.	Quellenverzeichnis .....	41

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Mit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten hat die Stadt Ratzeburg sich von einer Stadt in einer geographischen Randlage im Grenzbereich zu einem Unterzentrum mit erweitertem Einzugsgebiet bis in das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern vergrößert. Die Stadt Ratzeburg übernimmt damit auch Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums für das benachbarte Bundesland.

Durch die hohe Attraktivität und die günstige Lage unweit mehrerer größerer Städte hat sich die bis dahin rückläufige Bevölkerungsentwicklung stabilisiert und in den letzten Jahren sogar in ein Wachstum gewandelt. Daraus resultiert mittlerweile für die Stadt die Notwendigkeit, den Standort Ratzeburg als Unterzentrum zu stärken und weiter zu entwickeln. Dieser Umstand beinhaltet unter anderem, dass das Angebot an Gewerbegrundstücken durch die Ausweisung eines neuen, nutzungsstrukturell breit gefächerten Gebietes erweitert werden soll.

Aus diesem Grund entwickelt die Stadt Ratzeburg in Zusammenarbeit mit der Landesgesellschaft Schleswig-Holstein als Grundstückseigentümerin im westlichen Bereich des Stadtteiles St. Georgsberg, südlich der B 208 (alt), ein Gewerbegebiet. Diesbezüglich wurde bereits mit der LEG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1. Lage

Das Plangebiet des Gewerbegebietes Neuvorwerk liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes im Stadtteil St. Georgsberg. Die Ratzeburger Innenstadt ist etwa 2,5 km entfernt. Das Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“ befindet sich nördlich des Plangebietes.



Abbildung 1: Lage des Bearbeitungsgebietes



## 2.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofsallee (B208 alt) und im Westen durch die Lübecker Straße (B 207) abgegrenzt. Den östlichen Rand bildet das Gut Neuvorwerk und die dazugehörige Allee. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grenze des Geltungsbereiches gebildet. Sie verläuft etwa mittig des bestehenden Teiches bis zum Gut Neuvorwerk. Westlich des Teiches gibt es einen Versatz des Planungsgebietes in Richtung Süden, der bis etwa zum südlichen Ende des Teiches reicht.

Folgende Flurstücke liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches:

116, 117, 118, 121, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 141, 142, 145, 146, 1/74, 6/6, 1/12, 6/20, 1/101, 1/127, 34/4

Folgende Flurstücke liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

150, 154, 6/7



Abbildung 2: Geltungsbereich

### **2.3. Größe**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 25 ha.

### **2.4. Bestandssituation**

Derzeit wird das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Plangebiet ist geprägt durch sein bewegtes Höhenprofil. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Tongrube, die sich zu einem wechselfeuchten Biotop entwickelt hat.

Westlich der begrenzenden B 207 befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.

Südwestlich des Planungsgebietes liegt das Gut Neuvorwerk, ein historischer Gutshof, dessen Bauten durch Neubauten ergänzt wurden und sowohl durch Wohnen als auch durch Gewerbe genutzt werden.

Nördlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet West und östlich das Wohn- und Mischgebiet Gut Neuvorwerk.

## **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **3.1. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 49 der Stadt Ratzeburg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang (Punkt 11.1) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

### **3.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen**

#### **3.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP - Fassung 2010) Schleswig Holstein stellt die Stadt Ratzeburg innerhalb des Systems der Zentralen Orte als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar und dokumentiert damit ihre Funktion als Versorgungszentrum für diesen Bereich. Zusätzlich übernimmt Ratzeburg Teilfunktionen eines Mittelzentrums als Entwicklungsschwerpunkt in ländlichen Räumen.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan insbesondere Folgendes fest:

- Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln. (Ziffer 2.2.2 Abs. 2 LEP 2010)

- Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. (Ziffer 2.2.3 Abs. 1 LEP 2010)
- Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden (Ziffer 1.4 Abs. 2 LEP 2010).
- Die Standortbedingungen für wirtschaftliche Tätigkeiten sollen verbessert und dabei die Belange der kleinen und mittleren Unternehmen beachtet werden (Ziffer 3.1 LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010).

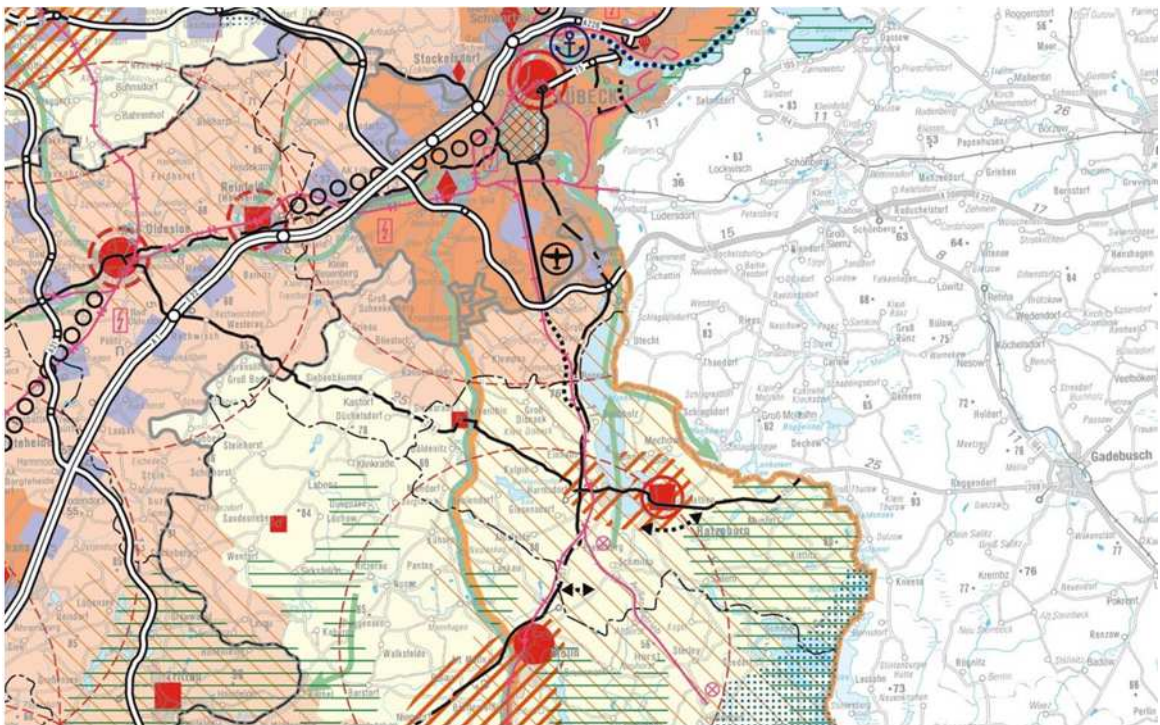


Abbildung 3: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

### 3.2.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Er setzt auf der Grundlage des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planungsraum Schleswig-Holstein Süd fest. Im Regionalplan ist die Stadt Ratzeburg, dem Landesentwicklungsplan entsprechend, als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft.



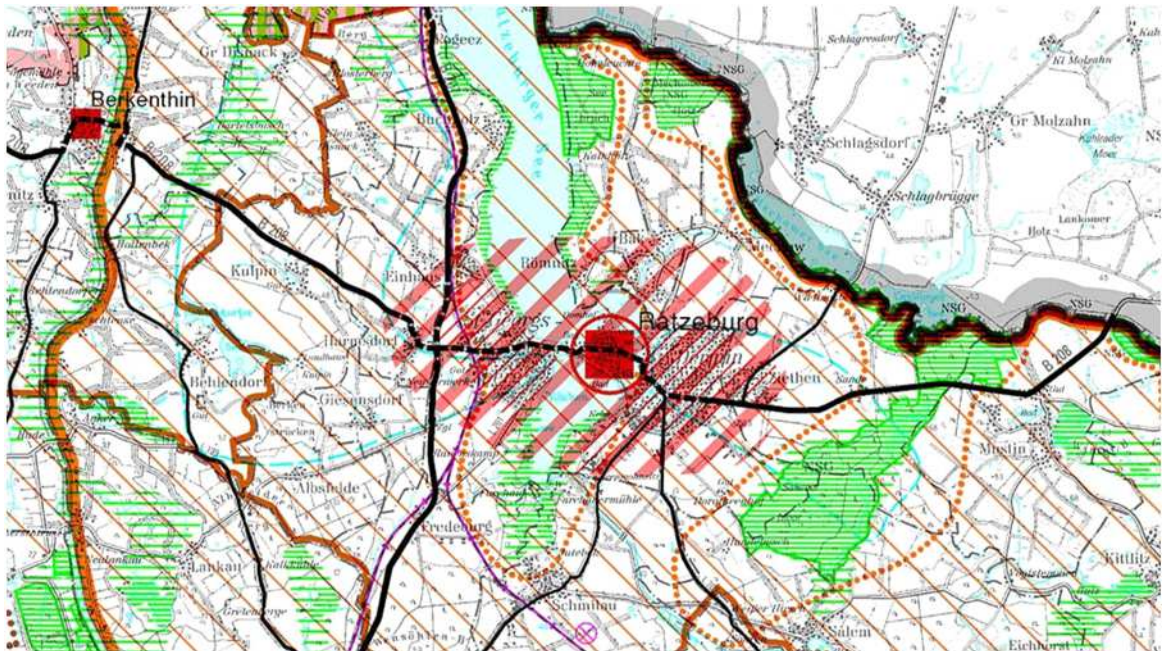


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan 1 (1998)

### 3.2.3. Landesplanerische Stellungnahme

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.08.2014 wurde bestätigt, dass gegen die Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

### 3.2.4. Flächennutzungsplan

Der bestehende F-Plan stellt für das Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Damit kann der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 49 nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

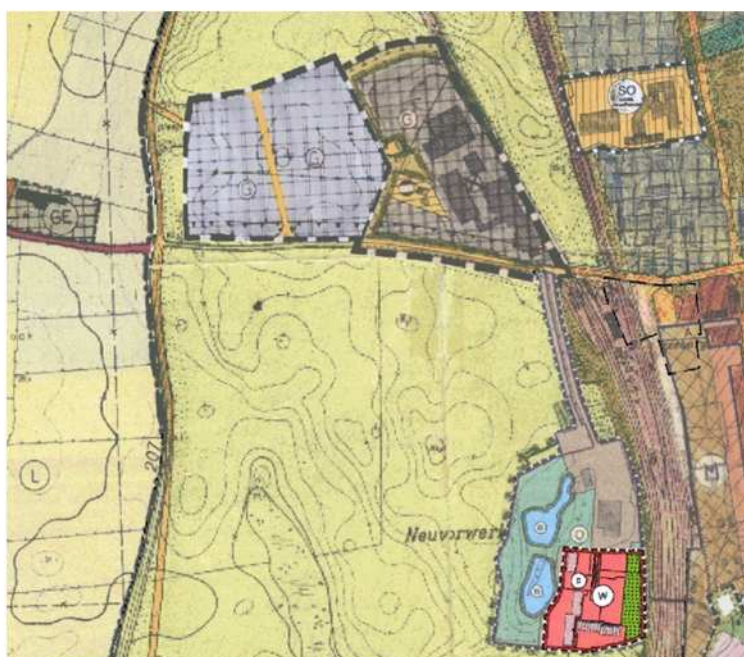


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Ratzeburg (2005)



### 3.2.5. Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I abgebildet. Die Fläche ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Zudem stellt der Landschaftsplan für den Geltungsbereich fest, dass er in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet und einem Wasserschongebiet liegt.

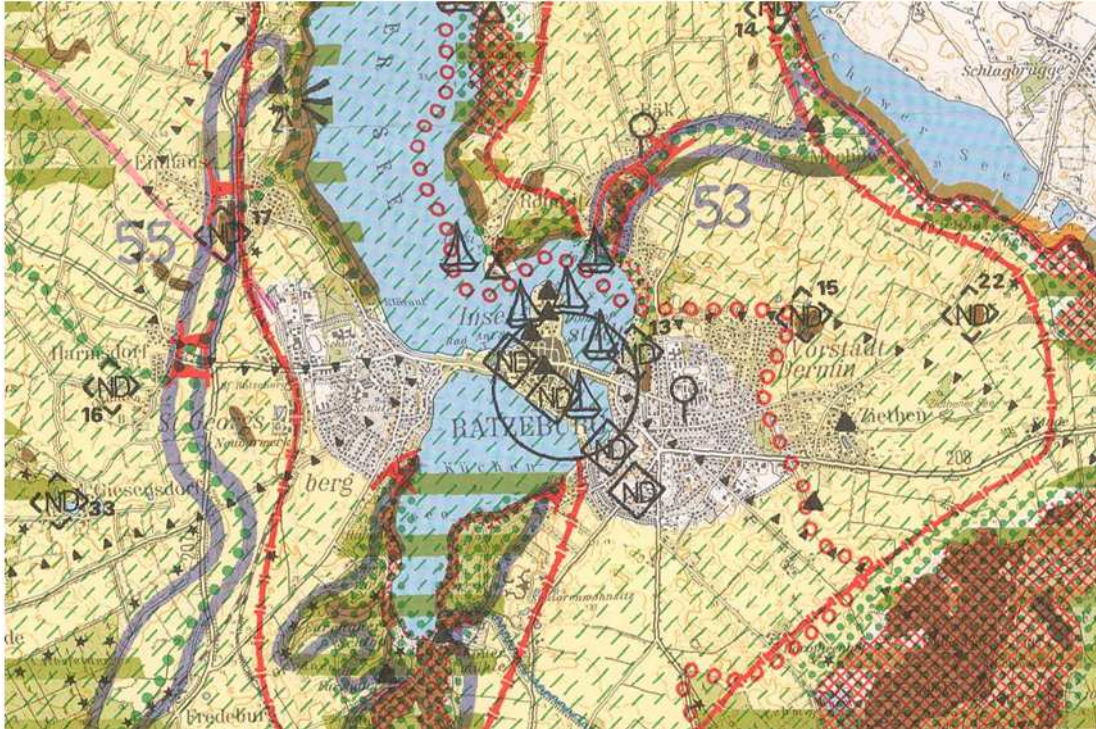


Abbildung 6: Ausschnitt des Landschaftsrahmenplans Schleswig-Holstein, Planungsraum I

### 3.2.6. Angrenzende Bebauungspläne

In nächster Umgebung des Planungsgebietes sind mehrere B-Pläne rechtskräftig:

- Nördlich des Planungsgebietes ist das Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“ verortet. Die B-Pläne Nr. 43 I bis 43 III mit ihren Änderungen weisen hauptsächlich Gewerbegebiete und Industriegebiete aus. Zusätzlich sind Versorgungsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- Östlich des Planungsgebietes besteht das Gut Neuvorwerk. Durch den B-Plan Nr. 34 sind Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete festgelegt.

### 3.2.7. Einzelhandelsgutachten

Für die Stadt Ratzeburg wurde im Jahr 2005 ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Daraufhin wurden durch die Verwaltung der Stadt in zusammenfassender Form Leitlinien geschaffen, die die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet steuern sollen.

Die Leitvorstellung für die Stadtentwicklung im Bereich des Einzelhandels ist die Konzentration des Einzelhandels in der Innenstadt (Insel) und an ausgewählten Standorten in den Stadtteilen. Verhindert werden soll hingegen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben „auf der grünen Wiese“.

Für die Innenstadt ist vorgesehen, dass sie als Einzelhandelsstandort gestärkt und stabilisiert wird. Dafür sind Verkaufsflächen im Innenstadtbereich herzustellen. Das großflächige Einzelhandelsangebot im restlichen Stadtgebiet soll das Angebot der Innenstadt nur ergänzen.

Für die bestehenden Einzelhandelsstandorte wird ein erhöhter Bedarf an Einzelhandelsstandorten nicht gesehen.

Die Versorgung im periodischen Angebot wird im gesamten Stadtgebiet als gut angesehen, ein eventueller Ausstattungsunterschied der Stadtteile ist einfach auszugleichen.

Für das sonstige Stadtgebiet (nicht-integrierte Lagen) ist eine Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Lebensmittelmärkte grundsätzlich nicht vorgesehen. Bis auf die bereits bestehenden Lebensmittelmärkte wird deren Ansiedlung auch in Gewerbegebieten ausgeschlossen. Bei großflächigen Einzelhandelsausweisungen des aperiodischen Bedarfes dürfen keine Überschneidungen mit den zentrenrelevanten Sortimenten stattfinden. Im Zweifel ist eine Verträglichkeitsanalyse durchzuführen. Die Verträglichkeit ist auch bei Märkten mit zentrenrelevanten Sortimenten in einer Größe von 400 – 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durchzuführen.

### 3.3. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 49 lässt sich nicht aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickeln. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes statt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch den Bauausschuss der Stadt Ratzeburg	26.08.2013
Beschluss zu frühzeitigen Beteiligung	08.07.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	versendet am 24.07.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) im Rahmen einer Abendveranstaltung	04.03.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	noch ausstehend
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	noch ausstehend
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	noch ausstehend
Satzungsbeschluss	noch ausstehend

## 4. STANDORTALTERNATIVEN

Die Stadt Ratzeburg hat aufgrund ihrer topographischen Lage am See von vornein nur äußerst begrenzte Möglichkeiten für Erweiterungsflächen. Der nördliche Teil der Vorstadt ist bis an die Stadtgrenzen bebaut, das Flächenpotential ist hier für eine Ansiedlung eines Gewerbegebietes zu klein.

Der südliche Teil der Vorstadt ist geprägt von offenen landwirtschaftlichen Flächen, die durch ihre unmittelbare Nähe zu schützenswerten Bereichen des Naturparks Lauenburger Seen schlechte Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet bieten.

Das Planungsgebiet selbst grenzt an Bestandsflächen des Gewerbegebietes „Am Rackerschlag“ und bildet somit eine sinnvolle Erweiterung des bereits vorgeprägten Bereiches. Zudem ist es über die B 207 und die B 208 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 5. ANALYSEN UND GUTACHTEN

### 5.1. Städtebauliche und räumliche Analysen

Die Stadt Ratzeburg selbst ist geprägt von ihrer Insellage. Die Altstadt mit ihren teils historischen Gebäuden ist von allseitig von Wasser umgeben und nur über Dämme mit dem Festland verbunden. Gewachsen ist die Stadt auf der westlichen und östlichen Seite der umschließenden Seen.

Das Plangebiet liegt im westlich gelegenen Stadtteil Sankt Georgsberg. Es wird bislang als Ackerfläche genutzt und weist eine bewegte Topographie mit einem deutlichen Südwest-Gefälle auf.

Das Gebiet stand lange in engem Zusammenhang mit dem Gut Neuvorwerk und wurde vermutlich schon seit dem Mittelalter als Ackerfläche genutzt. Aus dem Gelände um den Gutshof hat sich in den letzten Jahren ein kleines Misch- und Wohngebiet entwickelt, in welchem das Ensemble von alten Gutsgebäuden aus Ziegelstein saniert und auch durch Neubauten ergänzt und so wieder nutzbar gemacht wurde. Bei der Bebauung handelt es sich um ein- bis zwei geschossige Ziegelbauten mit Sattel- und Krüppelwalmdächern. Zum Gut Neuvorwerk führt eine geschützte Allee.

Östlich des Geltungsbereiches ist das eingetragene Denkmal „Bahnhof Ratzeburg“ verortet. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ein- und zweigeschossigen Bau mit Walm- und Pyramidendach. Der Bahnhof hat eine Farbgebung in Kaisergelb.

Das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“ weist eine typische gebietsspezifische Bebauung auf: Neben unterschiedlichsten modern-funktionalen Gebäuden sind vor allem die hohen Siloanlagen eines ansässigen Betriebes als Landmarke weithin sichtbar. Diese sind in einem Ocker-Farbtönen gehalten. Das bestehende Verwaltungsgebäude mit Ziegelfassade wurde architektonisch anspruchsvoll saniert und erweitert.

Während südlich an das Gebiet offenes Gelände anschließt, liegt im Westen mit einigem Abstand über eine weitere Ackerfläche die Gemeinde Harmsdorf mit einer typischen dörflichen Struktur. Neben landwirtschaftlichen Betrieben mit den

dazu gehörigen Wirtschafts- und Wohngebäuden finden sich hier ebenfalls Gebiete mit ein- bis zweistöckigen Einfamilienhäusern sowie eine Gärtnerei mit großem Gewächshaus.

## **5.2. Denkmalschutz**

In nächster Umgebung sind mehrere Denkmale verortet, die durch die Planung betroffen sein könnten.

### **Bahnhof Ratzeburg**

Das Bahnhofsgebäude ist 1986 nach § 5 Abs. 2 DSchG in das Denkmalsbuch von Schleswig-Holstein eingetragen worden. Durch die Gesetzesnovellierung von 2012 wurde die denkmalschutzrechtliche Bewertung des Umgebungsschutzes erheblich geändert und gestärkt.

Das Plangebiet, welches bisher als Ackerfläche genutzt wurde, bildet zusammen mit bestehenden Sichtachsen ein „wertbestimmendes Merkmal“ dieses Denkmals und ist deshalb ebenso schützenswert. Dies bedeutet, dass das Denkmal nicht nur einsehbar sein soll, sondern auch von sich aus wirken soll.

Aus diesem Grund wurde in Absprache mit den beteiligten Institutionen der Entwurf insoweit überarbeitet, dass ein größerer Abstand zwischen dem Denkmal Bahnhof und der künftigen Bebauung vorhanden ist. Dieser Abstand wird auch künftig als offene und unbebaute Fläche bestehen bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden.

Zudem wurden wichtige Sichtachsen entlang der Bahnhofsallee zum Denkmal hin und vom Denkmal aus in die Landschaft durch die Schaffung von Grünflächen und Abstandsflächen in ihrem Fortbestand gesichert.

### **Domäne Neuvorwerk**

Auf der Fläche der Domäne sind entsprechend § 1 Abs. 2 DSchG mehrere einfache Kulturdenkmäler eingestuft:

- das ehemalige Pächterwohnhaus,
- die ehemalige Meierei,
- das ehemalige Stallgebäude und die Zufahrtsallee.

Der Park des Pächterwohnhauses ist eine gesetzlich geschützte Gartenanlage nach § 31 DSchG. Die Gebäude und der Park sind in ihrem denkmalschutzrechtlichen Wirken durch die Planungen nicht berührt. Die Wirkung der geschützten Allee mit ihrer Rosskastanien und Bergahorn wird durch die Abstandsflächen zum Bahnhof geschützt.

### **Archäologische Kulturdenkmäler**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



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

### 5.3. Artenschutzbericht (Bioplan 2015)

Eine relativ große Zahl unserer heimischen Fauna ist besonders und/oder streng geschützt. Die lediglich nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten können unter Heranziehen der Privilegierung von zugelassenen Eingriffen im § 44 Abs. 5 BNatSchG von der artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung ausgenommen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung muss die europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie alle europäischen Vogelarten berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind dies für das geplante Gewerbegebiet B Plan Nr. 49:

- Fischotter (Vorkommen wurde ausgeschlossen )
- Fledermäuse (Potenzial für 6 Fledermausarten)
- Brutvögel (31 Arten wurden nachgewiesen, 1 Art gefährdet)
- Reptilien (Vorkommen wurde ausgeschlossen, nur in der weiteren Nachbarschaft)
- Amphibien (Laichvorkommen von Laubfrosch, Teich- und Kammmolch, aber auch anderer Amphibienarten in der ehemaligen Tongrube werden aktuell ausgeschlossen.)

Gefährdete Vogelarten, solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie, sowie einige weitere wie z.B. Koloniebrüter, wurden einer Einzelfallprüfung zu unterzogen. Die nicht gefährdeten Vogelarten wurden in Vogelgilden zusammenfassend betrachtet.

Weitere Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der landschaftlichen Ausstattung nicht zu erwarten. Auch Pflanzenarten des Anhangs II sind auszuschließen.

#### **Fledermäuse**

Für die Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Wasser- und Rauhaufledermaus (Pipistrellus-Arten), Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), Großer Abendsegler (Nyctalus noctula) und Wasserfledermaus ergibt sich eine Prüfrelevanz.

Im ASB werden für diese Fledermausarten die Zugriffsverbote „Fangen, Töten, Verletzen“ und „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ sowie „Störung“ abgeprüft.

Bei allen 3 Fragestellungen ist davon auszugehen, dass von dem geplanten Vorhaben keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten.

#### **Vögel**

Neben der gefährdeten Feldlerche wurden für die Vogelgilden

- A „Gehölbewohnende Vögel „
- B „Vögel des Offenlandes (Bodenbrüter)“

- C „Vögel der Gras- und Staudenfluren

Im ASB werden für diese Vogelarten die Zugriffsverbote „Fangen, Töten, Verletzen“ und „**Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**“ sowie „**Störung**“ abgeprüft.

Bei allen 3 Fragestellungen ist davon auszugehen, dass von dem geplanten Vorhaben für alle betrachteten Vogelgilden keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten.

### **Bauzeitenregelungen**

Nach Einschätzung im Artenschutzbericht (BIOPLAN 2015) sind folgende Bauzeitenregelungen notwendig:

- Vögel: Baufeldräumung und ggf. Baubeginn hat außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 1.11. bis 1.3. e.J. zu erfolgen.
- Fledermäuse: Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. e.J. Sollten wider Erwarten Gehölze oder Gebäude durch die Planung betroffen sein, sind diese durch eine winterliche Besatzkontrolle vor Beginn der Rodungs- bzw. Abrissarbeiten (Winterquartierkontrolle) zu kontrollieren.

Zusätzlich sind die Ausgleichmaßnahmen A1 und A2 ebenfalls für die Lebensraumverluste der Tierwelt notwendig:

Mit Beginn des Vorhabens (Baufeldräumung) wird auf der Ausgleichsfläche im Süden eine Brache eingerichtet. Diese geht in den folgenden Jahren in eine extensiv beweidete Fläche über. Das Aufkommen von Gehölzen ist zu beschränken, um den Offenlandcharakter zu erhalten.

## **5.4. Grünordnerischer Fachbeitrag**

Der „Grünordnerischer Fachbeitrag“ (GOF im Anhang) zeigt die in die Gesamtplanung einzubeziehenden grünordnerischen und umweltplanerischen Belange auf und weist nach einer Analyse und Bewertung der vorhandenen Flora, Fauna, der Landschafts- und Grünelemente die notwendigen Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Anwendung der planungsrechtlichen Eingriffsregelungen auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich sind. Der GOF bildet eine wichtige Grundlage für den Umweltbericht, der hier Teil der Bebauungsplanbegründung ist.

Darüber hinaus formuliert der GOF Festsetzungsvorschläge für die grünordnerischen Belange, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Eine wichtige Grundlage der Aussagen des Grünordnerischen Fachbeitrages ist in diesem Verfahren die Ermittlung der betroffenen relevanten, näher zu betrachtenden, besonders geschützten Tierarten, die im Sommer 2014 stattgefunden hat, und in einem Artenschutzbericht (ASB) dokumentiert ist (BIOPLAN 2015). Das Bearbeitungsgebiet ist Lebensraum von mindestens 37 nach dem Artenschutzrecht Besonders geschützter Tierarten:

In der im ASB aufgezeigten, abschließenden Konfliktanalyse wurden mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten prognostiziert und bewertet. Auch wurde geprüft, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Darüber hinaus wurde dargestellt, wie ein

angemessener Ausgleich durch Bauzeitenregelungen herbeigeführt werden kann. Die Ergebnisse des ASB wurden als besondere Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen direkt in den Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) übernommen.

Die Eingriffsbilanzierungen und -ermittlungen des GOF ergaben nach der Überlagerung mit der Planung für das geplante Gewerbegebiet folgende Lebensraumverluste:

- Verlust von Ackerflächen( ca. 18 Hektar) und Verlust eines geschützten Alleebaumes.

Für den Bau des geplanten Gewerbegebietes mit Hochbauten, Stellplätzen und Erschließungen wurde eine geplante Bodenversiegelung von ca. 150.000 m<sup>2</sup> ermittelt.

Über die zu erwartenden Bodenbewegungen (Bodenabtrag/-auftrag) kann abschließend noch keine Aussagen getroffen werden.

Die vorgesehenen Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild werden verbal im GOF ermittelt und dargestellt. Es handelt sich um die Beeinträchtigungen durch die geplanten massiven Gebäudekörper von bis zu 16 m Höhe deren Erschließungsanlagen und der zugehörigen Lager- und Stellplatzflächen.

Die Schutz- und Minimierungsmaßnahmen (S1 - S3) des GOF beinhalten Schutzmaßnahmen durch Zäune für wertvolle Einzelbäumen und ein südlich angrenzendes Biotop einer ehemaligen Tongrube.

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte für die einzelnen Schutzgüter nach dem für das Land SH geltenden Eingriffs-/Ausgleichserlass von 2013.

Die Gestaltungsmaßnahmen (G1 - G9) des GOF beinhalten vor allem die Baumpflanzungen und Eingrünungen für das Gewerbegebiet. Zusätzlich werden die Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen, gebunden an Mindestgrößen, für große Gebäudeflächen festgeschrieben.

Die nach dem GOF vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (A1- A2) sind südlich des Gewerbegebietes vorgesehen.

Neben einer großflächigen Gehölzpflanzung zur B 207 werden auch südöstlich des geschützten Biotops der ehemaligen Tongrube extensive Grünlandflächen entwickelt, die u.a. auch der Feldlerche als Lebensraum dienen sollen.

Im GOF werden nach der Ermittlung der Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und -flächen auch deren Kosten überschlägig ermittelt.

Für die Schutz-, Gestaltungs-, und Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt ca. 216.000 € veranschlagt.

## 5.5. Verkehrsuntersuchung

Als Grundlage sowohl für die Entwurfsplanung als auch für die erforderliche schalltechnische Untersuchung ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden.

## Derzeitige Situation

Durch den Bau der neuen B 208 hat die Bahnhofsallee ihre Bedeutung als Zufahrt zur Stadt Ratzeburg verloren und besteht nun nur noch als Sackgasse für die Erschließung des Gewerbegebietes „Am Rackerschlag“ sowie des Wohn- und Mischgebietes Gut Neuvorwerk.

Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr in Richtung der Stadt Ratzeburg besteht ihre Bedeutung als Anbindung an das Stadtzentrum weiterhin. Die Bahnhofsallee wird beispielsweise von Schülern aus den umliegenden Gemeinden als Schulweg genutzt.

Aufgrund der Verkehrszählung ergibt sich folgende Situation:

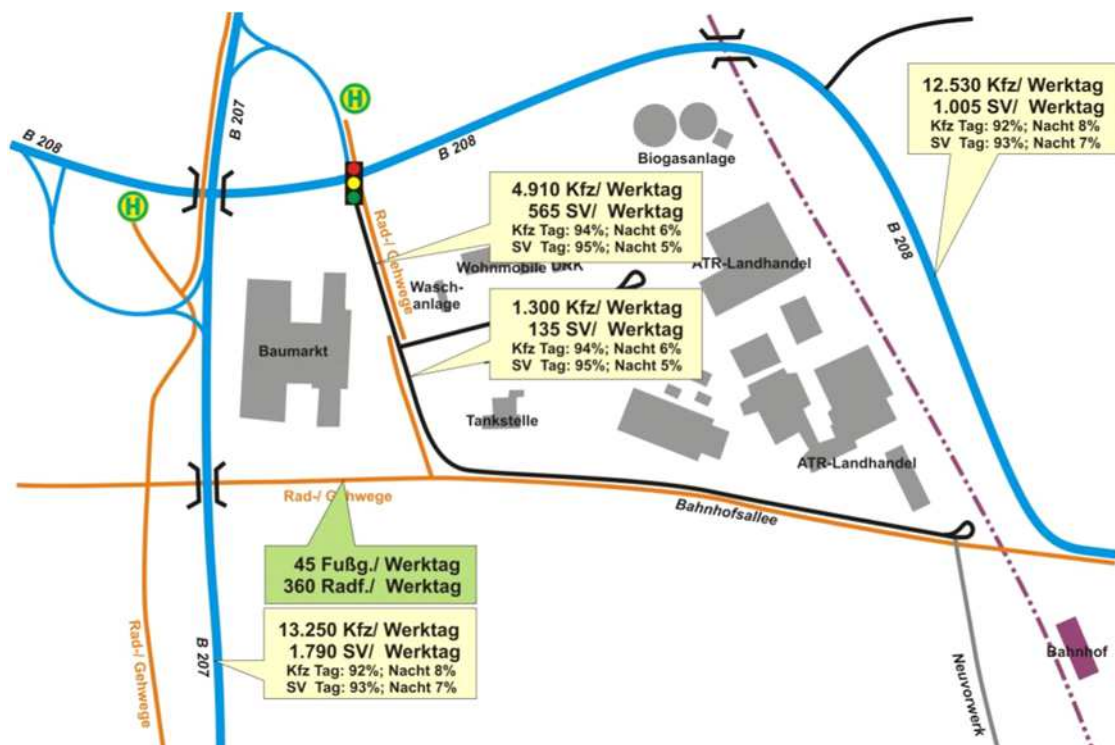


Abbildung 7: Verkehrszählung Situation 2015

## Künftige Situation 2030

Die Verkehrsuntersuchung nimmt in einer Prognose für das Jahr 2030 auf Grundlage des Ist-Zustandes (ohne Entwicklung des B-Planes Nr. 49) einen Zuwachs im Bereich KFZ- und SV-Verkehr an.

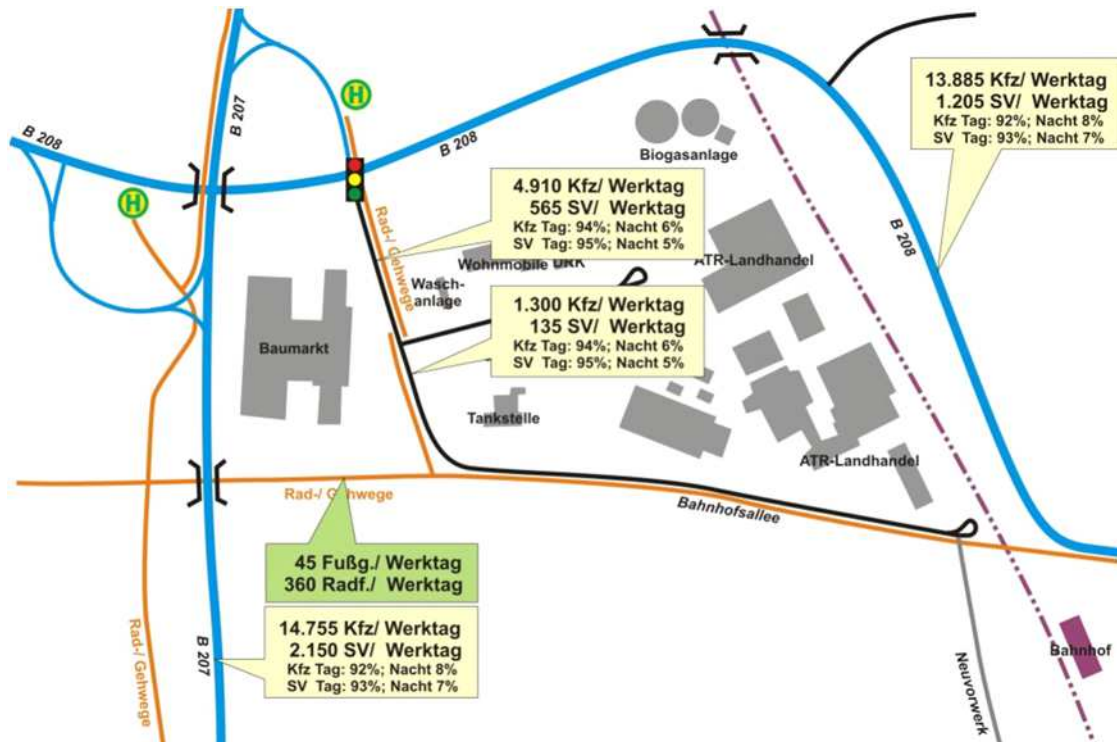


Abbildung 8: Verkehrszählung Prognose 2030 Ist-Zustand

Ergänzend zu den Zahlen des Ist-Zustandes sind die zusätzlichen künftigen Verkehre des geplanten B-Planes Nr. 49 zu berücksichtigen.



Abbildung 9: Verkehrszählung Prognose 2030 mit B-Plan Nr. 49



## Maßnahmen

Für die Anbindung der Gewerbefläche des B-Planes Nr. 49 ist die Anschlussstelle an die Bahnhofsallee auszubauen und der neuen Situation anzupassen. Sowohl der Anschluss der B 207 an die B 208 als auch die Anbindung des Gewerbegebietes „Am Rackerschlag“ und der Straße Am Rackerschlag an die Bahnhofsallee sind gut ausgebaut.

Für den Anschlusspunkt Planstraße / Bahnhofsallee werden mehrere Alternativen untersucht und bewertet, deren Gemeinsamkeit darin besteht, dass künftig die neue Planstraße die Vorfahrt erhält. Somit wird die südliche Bahnhofsallee zur Nebenstraße. Der Vorschlag, bei dem die Bahnhofsallee Vorrangstraße bleibt, wurde als zu unübersichtlich ausgeschlossen.

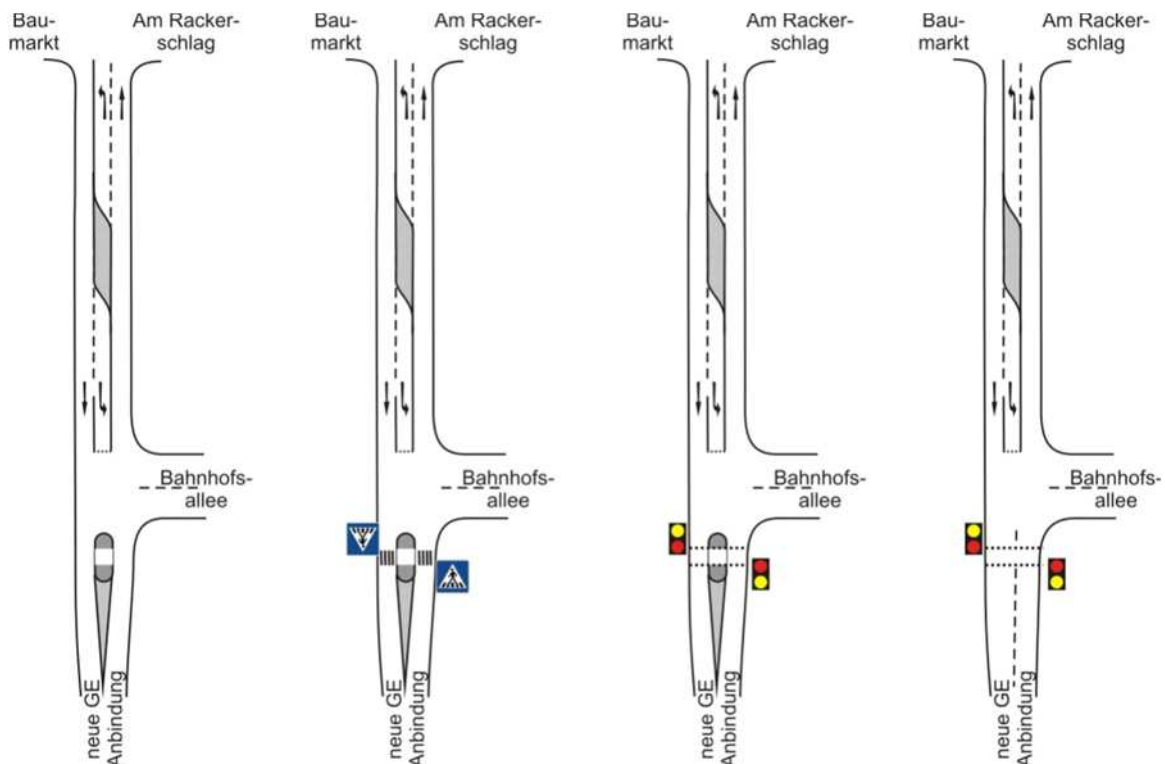


Abbildung 10: Alternativen des Anschlusspunktes

### Die Vorschläge lassen sich zusammengefasst beschreiben:

- Lösung mit Mittelinsel
- Lösung mit Fußgängerüberweg (Zebrastrifen) und Mittelinsen
- Lösung mit Bedarfssignalanlage (Ampel) und Mittelinsel
- Lösung mit Bedarfssignalanlage

Die Anregung aus den Nachbargemeinden, den Fuß- und Radfahrentunnel unter der B 207 zu verlängern, wird zwar als möglich beschrieben, jedoch überwiegen Nachteile wie z. B. ein geringer Kosten-Sicherheits-Faktor oder dass der entstehende Trog als potenzieller Angstrom wahrgenommen werden könnte.

Das Gutachten empfiehlt daher nach Abwägung die geradlinige Anbindung mit einer Bedarfssignalanlage. Ergänzend dazu sollte der Ausbau von Fußgängerwegen entlang der nördlichen Bahnhofsallee und der B208 geschaffen werden, um eine sichere Verbindung zu den Haltestellen des ÖPNV zu gewährleisten.

Für die innere Erschließung werden straßenbegleitende Geh- und Radwege empfohlen. Zudem gibt das Gutachten an, dass eine direkte Grundstücksanbindung zur Bahnhofsallee gefahrlos erfolgen kann.

## 5.6. Immissionstechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung grundsätzlich mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die Beurteilung der Geräusche der Skateboard-Anlage ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein heranzuziehen.

### Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurden für die neuen Gewerbegebietsflächen im Plangebiet geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von LW“ = 60/60 dB(A) (tags/nachts) zulässig ist.

Mit den obigen Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb können an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden.

Nachts wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden.

Unter der Berücksichtigung der festzusetzenden Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

Mit den für die Vorbelastungen berücksichtigten Ansätzen für uneingeschränkte Gewerbegebiete ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird überall eingehalten. In den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Bereichen (Flächen GE 1 und GE 3, südlich der Bahnhofsallee) sollten die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen generell ausgeschlossen werden, so dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen im Nachtzeitraum entstehen können.

## **Freizeitlärm**

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Freizeitlärm wurde eine Skater-Anlage mit exemplarischen Geräten geprüft, da derzeit noch keine konkrete Planung für die Skater-Anlage vorliegt.

Als maßgebenden Lastfall wird die durchgängige Nutzung innerhalb der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 und 15:00 Uhr betrachtet. Wenn für den maßgebenden Lastfall eine Verträglichkeit besteht, ist für den übrigen Betrieb gleichfalls davon auszugehen, dass den Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie entsprochen wird.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Nutzung einer Halfpipe zu weitläufigen Überschreitungen im Plangebiet und außerhalb führt. Daher wurden als exemplarische Geräte Funbox, Pyramide, Bank, Spine Ramp, Olliebox, Curb, Rail und Flatland berücksichtigt.

An den vorhandenen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich innerhalb der südlich angrenzenden Fläche bis zu einem Abstand von 57 m zur Gewerbebebietsgrenze Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete von 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten.

In den Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) überschritten wird, für eine rechtsichere Abwägung die Immissionsorte gemäß Freizeitlärm-Richtlinie auszuschließen. Dies kann durch den Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen) bzw. nur zum Reinigen zu öffnenden Fenstern oder durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) umgesetzt werden. In der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie entsprochen.

## **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 (2012) für den Schienenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Zusammenfassend ergeben sich auf der Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird eingehalten, der geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

Der Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts werden auf den Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen kann festgestellt werden, dass der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im gesamten Plangebiet um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Außenwohnbereiche können innerhalb des Plangeltungsbereiches somit frei angeordnet werden.

## **5.7. Baugrundvoruntersuchung**

Bereits Ende der 1990er Jahre wurden im Planungsgebiet Sondierungsbohrungen durchgeführt, um den Bodenaufbau und damit die Versickerungsfähigkeit bestimmen zu können.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Boden für eine Versickerung von Regenwasser nicht geeignet ist. Aus diesem Grund ist eine zentrale Regenrückhaltung und -versickerung notwendig.

## **6. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1. Planungsvorgaben**

Folgende Planungsvorgaben liegen dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes mit einem Schwerpunkt für Großhandel, Produktion, Logistik und Verwaltung;
- Schaffung möglichst großer Flexibilität durch unterschiedliche Grundstückgrößen und breites Nutzungsspektrum;
- städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit eines weiteren Bauabschnittes in Richtung Süden durch aktuelle Planung möglich;
- nur ein verkehrlicher Hauptanknüpfungspunkt in Verlängerung der alten B 208 in südliche Richtung vorgesehen;
- zusätzliche Erschließung des Plangebietes über die Bahnhofsallee grundsätzlich ausgeschlossen;
- Integration einer öffentliche Skateranlage;

- bestehende Leitungstrasse mit Gashochdruck-, Breitband- und Mittelspannungsleitungen ist in Planung aufzunehmen;
- Berücksichtigung des Denkmals Bahnhof Ratzeburg.

## **6.2. Städtebauliches Konzept**

Die Grundstruktur des geplanten Gewerbegebietes ergibt sich vorrangig aus der Erschließungsstruktur sowie den geplanten Grünflächen. Zentrales Element ist die erschließende Hauptachse in Nord-Süd-Richtung, an die sich ein Straßenring anschließt, welcher das Plangebiet in der Tiefe erschließt. Die Hauptachse wird bis zum südlichen Ende des Geltungsbereiches geführt und bietet so die Möglichkeit, in der Zukunft auch die südlich gelegenen Flächen zu entwickeln.

Im gesamten Plangebiet werden Gewerbegebiete ausgewiesen, die durch unterschiedliche Festsetzungen in ihrem Maß und ihrer Nutzung differenziert werden.

Durch die verschiedenen Tiefen der einzelnen Baufelder ergeben sich unterschiedlichste Grundstücksgrößen und damit auch divergierende Nutzungsmöglichkeiten. Während sich die zentralen und westlichen Flächen für Gewerbe mit größerem Flächenbedarf eignen, bietet der nördliche Bereich die Möglichkeit der Ansiedlung sowohl groß- als auch kleinflächiger Betriebe. Im östlichen und südlichen Teil hingegen stehen kleine bis mittelgroße Flächen zur Verfügung. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen der Höhen und des bebaubaren Anteils unterschiedliche Dichten erzeugt, die in der mittleren Fläche am höchsten sind und zu den Rändern hin abnehmen.

Der Straßenring ist so angelegt, dass der östliche Teil des Ringes deckungsgleich mit bestehenden Leitungstrassen ist. Somit ist der Eingriff in die Baugrundstücke minimal gehalten.

Eingerahmt wird das Gewerbegebiet im Osten und Westen von Grünflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Schirmgrün im Norden und im Süden grenzen das Gewerbegebiet zur Bahnhofsallee bzw. zur Landschaft hin ab.

Mit dem vergrößerten Abstand zum Bahnhof Ratzeburg wurde auch die Bedeutung dieses Denkmals gewürdigt.

Im nördlichen Bereich entlang der Bahnhofsallee ist zudem die Errichtung eines Skate-Parks vorgesehen.

## **6.3. Verkehrskonzept**

### **6.3.1. Kfz-Verkehr**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraßen 207 bzw. 208.

Aufgrund der Änderung der Stadtzufahrt von der B 207/ B208 in Richtung Innenstadt und dem damit verbundenen Funktionsverlust der Bahnhofsallee als Durchgangsstraße ist für die Erschließung des Gebietes nur ein Hauptanknüpfungspunkt in der Verlängerung der alten B 208 in südliche Richtung vorgesehen. Um eine sichere Zufahrt von der Bahnhofsallee zu gewährleisten, wird die Anschlussstelle neu geplant.

Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes über die Bahnhofsallee ist grundsätzlich ausgeschlossen. Sowohl der ausgeprägte Alleecharakter der Stra-



ße als auch die gut frequentierte Fahrradwegverbindung zwischen Ratzeburg und Harmsdorf sprechen dagegen.

Die interne Erschließung des Plangebietes findet durch eine nord-südlich verlaufende Hauptachse statt, an welche östlich eine Ringerschließung anschließt. Der Straßenverlauf ermöglicht eine eventuelle spätere Erweiterung des Gewerbegebietes in südliche Richtung.

Da im Geltungsbereich eine Gashochdruckleitung sowie Mittelspannungs- und Breitbandleitungen liegen, sind Straßenverkehrsflächen zu asphaltieren oder zu pflastern. Eine Betoneindeckung ist nicht zulässig. Die Bau- und Erschließungsplanungen sind deshalb frühzeitig mit den Betreibern, der SH Netz AG und der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, abzustimmen.

### **6.3.2. Ruhender Verkehr**

Die Planstraßen erhalten begleitende Parkstreifen, auf denen etwa 100 Parkplätze realisierbar sind. Der notwendigen Stellplätze sind jedoch jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

### **6.3.3. Erschließung zu Fuß und per Fahrrad**

Die Planstraßen erhalten einen begleitenden Fußgängerstreifen, der eine sichere fußläufige Erschließung ermöglicht. Zusätzlich wird im Osten des Plangebietes ein Fuß- und Radweg ausgewiesen, welcher eine Verbindung zwischen Bahnhofsallee und Ringerschließung darstellt.

Um eine Querung an der neuen Anschlussstelle zu schaffen, wird diese für Fußgänger und Radfahrer neu geplant.

### **6.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In fußläufiger Nähe sind mehrere Haltestellen des ÖPNV mit regelmäßigen Fahrzeiten vorhanden. Ob die fußläufige Verbindung zu den Haltestellen optimiert werden muss, ist im Weiteren zu prüfen.

## **7. GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Großteil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **7.1.1. Zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)**

Vor dem Hintergrund des Planungsziels der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Bereitstellung entsprechender Flächen werden die gesamten Bauflächen des Gebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### 7.1.2. Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient unter anderem der Sicherung der Gewerbeflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe. Da das das Gewerbegebiet strukturell abseits der zentralen Verknüpfungspunkte des über-regionalen bzw. regionalen Straßennetzes liegt, sollen nicht notwendige Verkehrsströme zum Gebiet von vornherein unterbunden werden. Zudem befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe an der Bahnhofsallee eine Tankstelle, welche nach dem Funktionsverlust als Durchgangsstraße bereits jetzt keine guten Standortbedingungen vorfindet.

Der Ausschluss von Einzelhandel soll negative Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet verhindern. Darüber hinaus soll ein weiterer sukzessiver Prozess des fortschreitenden Funktionsverlusts der Innenstadt entgegengewirkt und eine Verödung derselben verhindert werden. Ferner soll der ohnehin schon durch die Einzelhandelsentwicklungen der letzten Jahre, vornehmlich in nicht integrierter Lage, entstandenen Druck auf die Innenstadt nicht unnötig erhöht und eine Ausuferung und Manifestierung dieser Situation verhindert werden.

Eine Erweiterung der nahegelegenen Geschäftsagglomeration im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße ist nicht notwendig, da eine Versorgung der durch die in diesem Gebiet angebotenen Güter im Bereich des periodischen Bedarfs, entsprechend dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ratzeburg bereits als gut bewertet wird. Selbst bei einer Steigerung der Nachfrage in diesem Bereich, die durch potenzielle Bewohner des Plangebietes (s. Kap. 6.1.3) generiert werden könnte, ist eine Erweiterung der Geschäftsagglomeration nicht erforderlich, da diese Mehrnachfrage als sehr geringfügig einzuschätzen ist.

Daher wird speziell in dem 2,5 km von der Innenstadt entfernt, und somit in Stadtrandlage situierten Plangebiet, eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der grünen Wiese ausgeschlossen. Nur so kann dem mit den „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ eingeläuteter Prozess zur Konsolidierung der Innenstadt Rechnung getragen werden. Ein nicht in diesem Bebauungsplan festgesetzter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben würde bisherige und zukünftige Anstrengungen, hinsichtlich einer Wiederbelebung der Innenstadt als prioritärer, mit einer besonderen Aufenthalts- und Verweilqualität ausgestatteten, Einzelhandelsstandort der Gemeinde Ratzeburg und des Umlandes, zunichtemachen.

Durch die Ausweisung "Gewerbegebiet" sind zwar großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin ausgeschlossen. Es ist jedoch zunehmend zu beobachten, dass sich kleinere Betriebe unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsregel von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche in städtebaulich nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zu der angestrebten Stadtentwicklung und läuft auch den oben beschriebenen städtischen Zielen entgegen.

Daher werden auch Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen, für nicht zulässig erklärt und im gesamten Plangebiet

nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Spielhallen als eine spezielle Form der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da diese bei einem vergleichsweise geringem Investitionsvolumen hohe Gewinnerwartungen versprechen und aus diesem Grund die Gefahr besteht, dass sie „normale“ Gewerbebetriebe (z.B. Handwerksbetriebe), für die das Gewerbegebiet primär vorgesehen ist, verdrängen. Handwerks- oder andere Produktionsbetriebe generieren bei einem deutlich höheren Investitionsvolumen geringere Erträge.

Eine solche Verdrängung kann auch innerhalb eines Gewerbegebietes Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down-Effektes“ nach sich ziehen. Diese würde zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen. Darüber hinaus muss mit einem erheblichen Imageverlust und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich eine solche Abwertung nicht nur auf eine Ansiedlung „klassischer Gewerbebetriebe“ negativ auswirkt, sondern auch eine Abwanderung dieser erheblich beschleunigt und zu zunehmenden Leerständen führen, bzw. einer vollständigen Vermarktung des Gebietes entgegenstehen kann. Das Vorhandensein von Spielstätten aus dem eingangs genannten Bereich würde einer künftig hochwertigen Vermietung oder einem Verkauf in Kenntnis dieser benachbarter Betriebe zumindest erheblich erschweren.

Gerade der Verdrängungseffekt und eine nicht auszuschließende Konzentration solcher Nutzungen, welche sich durch die günstigen fiskalischen Bedingungen im Vergleich zu herkömmlichen Gewerbebetrieben ergeben, sind städtebaulich erheblich relevant und aufgrund der davon ausgehenden Negativwirkungen nicht vertretbar. Eine Ansiedlung derartiger Betriebe würde zudem zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche führen.

Dieser Ausschluss ist zudem notwendig, um langfristig Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben insbesondere des produzierenden und Dienstleistungssektors erfüllen zu können. Denn Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst einmal dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird und sie nach dem Leitbild der BauNVO den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten sind.

Um letzteres zu ermöglichen und die in den vorangegangenen Absätzen benannten städtebaulichen Fehlentwicklungen an diesem Standort zu vermeiden, ist der Ausschluss von Spielstätten als spezielle Vergnügungsstätte erforderlich. Bei einem Nichtausschluss von Spielhallen würden der Charakter des Plangebietes, sein städtebauliches Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes gefährdet sein.

### **7.1.3. Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)**

Um eine gewisse flexible Nutzung auch in Richtung Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes zuzulassen, sind Einzelhandelsflächen ausnahmsweise bis zu 250 m<sup>2</sup> zulässig wenn sie

- nicht mit zentrenrelevanten Waren und Gütern handeln,

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück ansässigen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Darüber hinaus können Flächen für den Einzelhandel ausnahmsweise bis zu 1.500 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus dem Einzelhandelsgutachten der BulwienGesa AG von 2005.

Außerdem sind ausnahmsweise zulässig (§8 abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2):

- max. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die zwei Wohnungen müssen in einem zusammenhängenden Baukörper liegen und sind nicht vor Errichtung der Betriebsanlage zulässig;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

Neben den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (Vgl. hierzu auch Nr. 7.1.2).

Für Vergnügungsstätten ist das Plangebiet gut geeignet, da ein solches Vorhaben mit den zu erwartenden Emissionen in ausreichendem Abstand zur schützenswerten Wohnbebauung errichtet werden kann und es zudem mit und ohne PKW gut erreicht werden kann.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

### **7.2.1. Grundfläche**

In den Teilflächen 1,3,4,6 und 7 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und in den Teilflächen 2a, 2b und 5 von 0,8 festgesetzt.

Damit wird eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und eine möglichst flexible Anordnung und Ausgestaltung der baulichen Anlagen gewährleistet.

### **7.2.2. Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte**

Damit sich die Bebauung zumindest in einem Minimum in das vorhandene Geländeprofil einfügt, werden im Geltungsbereich unterschiedliche Höhen festgesetzt.

In den Teilflächen 1, 2a, 2b und 4 ist eine max. Gebäudehöhe von 12 m zulässig.

In den Teilflächen 3, 6 und 7 ist eine max. Gebäudehöhe von 8 m zulässig.

In den Teilfläche 5 ist eine max. Gebäudehöhe von 16 m zulässig.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) ist mit max. 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, orthogonal gemessen von der erschließungsseitigen Gebäudemitte. Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen von der OKFF.



Für Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsanlagen, Klimatechnik oder Solaranlagen ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um max. 3 m auf einen Anteil von max. 15 % der Dachfläche zulässig. Hier ist ein Abstand von der Fassade einzuhalten, der doppelt so weit ist, wie die lotrechte Höhe der Dachaufbauten.

### **7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **7.3.1. Abweichende Bauweise**

Zum Zwecke der Umsetzung des angestrebten Nutzungskonzeptes gilt innerhalb der Bauflächen die abweichende Bauweise. Die Baukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

#### **7.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenze wird zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Bebauung an die Straßenverkehrsflächen und sonstiger Zuwegungen festgesetzt. Durch verschiedene Tiefen der Baufenster sind unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes möglich.

### **7.4. Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**

Um eine geordnete Bebauung und somit ein gewisses Maß an Homogenität zu gewährleisten, sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7.5. Zufahrten**

Zum Zwecke der Gewährleistung eines geordneten Straßenbildes, welches die Trennung von privatem und öffentlichem Grund erkennen lässt, wird das Maß der Zufahrten der Grundstücke beschränkt. Pro Grundstück ist daher jeweils nur eine Zufahrt von max. 12 m Breite zulässig, weitere Zufahrten sind bis jeweils max. 9 m zulässig.

### **7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich sind eine Gashochdruckleitung sowie Mittelspannungs- und Breitbandleitungen verlegt. Um den Betreibern der Medien die Nutzung sowie den Zugang gewähren zu können, werden diese Flächen mit einem Leitungsrecht versehen. Die Erschließungsplanungen sind deshalb frühzeitig mit den Betreibern - SH Netz AG und der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH - abzustimmen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, der Zugang für die Betreiber ist jederzeit zu gewährleisten.

### **7.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)**

Die Gestaltung des Stadtbildes ist für die Stadt Ratzeburg ein gewichtiger Grund von öffentlichem Interesse, der gestalterische Festsetzungen begründet und es zulässt die Baufreiheit einzuschränken. Durch Regelungen zur Dach- und Au-

ßenwandgestaltung sollen gestalterische Fehlentwicklungen und Verunstaltungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 vermieden werden.

Hierzu werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

#### **7.7.1. Fassadengliederung**

Um ein hochwertiges Erscheinungsbild innerhalb des Gewerbegebietes zu gewährleisten, sind Fassaden durch Vor- und Rücksprünge zu strukturieren. Alternativ können die Außenwände auch durch Materialwechsel, sichtbare Tragwerke etc. unterteilt werden. Ungegliederte Fassaden sind nur bis zu 25 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch größere, zusammenhängende Flächen zulässig, wenn sie zu mindestens 50 % der Gesamtfläche begrünt werden. Hierzu siehe auch Nr. 7.8.4 und die Pflanzliste.

#### **7.7.2. Dachgestaltung**

Die Dachlandschaft ist für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ebenfalls von prägender Bedeutung. Um hier eine abgestimmte, einheitliche Struktur zu schaffen, sind im Plangebiet nur Satteldächer sowie Pult- und Flachdächer zugelassen. Glasierte und glänzende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie hingegen sind sowohl als Aufbau als auch als Dacheindeckung zugelassen.

#### **7.7.3. Sammelflächen für Müll und Wertstoffe**

Um zu verhindern, dass das geordnete Straßenbild durch Sammelflächen für Müll und Wertstoffe wird, sind diese so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Der Sichtschutz ist aus standortgerechte heimischen Gehölzen / Hecken, Mauern oder geschlossenen Holzkonstruktionen o. Ä. auszuführen. Zudem sind sie nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu beachten ist hierbei die Pflanzliste.

#### **7.7.4. Werbeanlagen**

Um einen geordneten Eindruck innerhalb des Gewerbegebiets trotz der notwendigen Werbeanlagen zu gewährleisten, sind diese nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließungsseitigen Fassade zulässig. Werbeanlagen dürfen die Schnittkante Außenwand / Dachfläche um max. 2 m überragen. Je Fassadenseite ist ein Flächenanteil von max. insgesamt. 20 % für Werbeanlagen zulässig, für selbstleuchtende Werbeanlagen sind max. insgesamt 10 % zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf dabei insgesamt 20 m<sup>2</sup>, bei selbstleuchtenden Werbeanlagen insgesamt 10 m<sup>2</sup> je Fassadenseite nicht überschreiten. Neben Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und/oder reflektierendem Licht, sowie drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Auch Laserwerbung, Skybeamer und Ähnliches sind nicht zulässig.

Zudem werden die Anzahl von freistehenden Werbeanlagen (Pylon, Werbestehle) und Fahnen begrenzt. Je Grundstück sind max. 3 freistehende Werbeanlage (Werbestelen, Werbepylone) zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 8 m in den Planstraßen und entlang der Bahnhofsallee von 5 m Höhe über Grund und einer Werbefläche von max. 8 m<sup>2</sup> bzw. 6 m<sup>2</sup> entlang der Bahnhofsallee zulässig. Ins-

gesamt sind je Grundstück max. 3 freistehende Werbeanlagen zulässig. Sie sind nur in einem Abstand von max. 5 m zu den Zufahrten zulässig.

Für Fahnenmasten gilt, dass sie eine Höhe von 10 m nicht überschreiten dürfen; die Fläche der Fahne darf jeweils 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten zulässig.

## **7.8. Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.8.1. Arten- und Lebensgemeinschaften**

Die vorhandenen Bäume der Bahnhofsallee sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt. Dementsprechend sind sie während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind an den geplanten Einmündungen Holzgerüste zu errichten, die den Kronenbereich schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die ehemalige Tongrube gilt als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG. Sie ist deshalb während der Baumaßnahmen der Entwässerungsanlagen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand erhalten. Zum Schutz des Biotopbereiches und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein Bauzaun während der Bauphase zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Um einen Ausgleich für den verlorenen Lebensraum zu schaffen, werden Flächen mit einem Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m<sup>2</sup>) und je 400 m<sup>2</sup> mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### **7.8.2. Schutzgut Boden**

#### **A1 Nordwestliche Eingrünung**

Durch die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches sind naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen notwendig. Diese werden auf dem Flurstück 150 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg in Form von naturnahen Gehölzflächen auf einer Fläche von 10.050 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) realisiert.

#### **A2 Extensiv Grünland**

Durch die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches sind naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen notwendig. Diese werden auf dem Flurstück 154 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 54.540 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) realisiert.

Sofern im Plangebiet Geländeauf- und abträge für die Gewerbegrundstücke erforderlich sind, sind diese möglichst zu beschränken und so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

### **7.8.3. Schutzgut Wasser**

Um die versiegelte Fläche minimal zu halten sind im Gewerbegebiet Flächen für Wanderwege mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzu-

stellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB). Für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten gilt dies als Empfehlung.

Die Anlagen zur Vorreinigung und Versickerung des Oberflächenwassers sind naturnahe herzustellen, so dass die benachbarte Biotopfläche (ehem. Tongrube) in ihrem Wasserhaushalt nur verbessert wird.

#### **7.8.4. Landschaftsbild /Grüngestaltung**

Um das Gewerbegebiet möglichst verträglich in die Landschaft einzufügen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bäume festgesetzt. Diese sind entsprechend der Artenliste des Grünordnerischen Fachbeitrages (GOF) als standortgerechte heimische Laubgehölze, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 4x v., Stamm-umfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in den befestigten Flächen muss mindestens 6 m<sup>2</sup>, mit einer Mindestbreite von 2 Metern, betragen um einen dauerhaften Erhalt zu sichern. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke und einem Hochbord zum Schutz zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Darüber hinaus sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Durch die Anordnung der Grün - und Gewerbeflächen wird mit Mindestabständen dafür Sorge getragen, dass die Blickbeziehungen des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes in Ratzeburg bestehen bleiben. Zu diesem Zweck wird auch eine Fläche für die Landwirtschaft von 16.500 m<sup>2</sup> als Grünland angelegt, die dauerhaft zu unterhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Fassadenbegrünungen sind entsprechend der Pflanzenliste des GOF dauerhaft anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Damit wird neben den bereits genannten positiven gestalterischen Eigenschaften auch eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Ebenso wird aus diesen Gründen auch festgelegt, dass Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 15 %, deren Fläche größer als 400 m<sup>2</sup> ist, auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Offene PKW-Stellplatzflächen mit mehr als 10 Stellplätzen auf den Gewerbegrundstücken sind durch Anpflanzungen von Laubbäumen (StU 18-20, 3 x v) zu begrünen: Je ein großkroniger Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bei Neuanpflanzungen ist die Pflanzliste zu beachten.

### **7.9. Technische Erschließung**

#### **7.9.1. Flächen für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung Abwasser**

Für die zentrale Entsorgung von Niederschlagswasser sowie für ein Schmutzwasser-Pumpenhaus werden Flächen für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung Abwasser ausgewiesen.



## **7.9.2. Technische Infrastruktur**

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung etc.) sichergestellt. Im Plangebiet werden diese neu verlegt und an bestehende Leitungen angeschlossen.

### **Stromversorgung**

Für die Stromversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH (VSG) zuständig.

### **Wärmeversorgung**

Eine Anbindung an ein Fernwärmenetz ist derzeit nicht möglich.

### **Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung**

Für die Entsorgung von Abfall ist die AWSH - Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein GmbH - zuständig.

### **Telekommunikation**

Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen ist die Deutsche Telekom im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig.

### **Erdgasversorgung**

Für die Erdgasversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH (VSG) zuständig.

### **Wasserversorgung**

Für die Wasserversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH (VSG) zuständig.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die Ratzeburger Wirtschaftsbetriebe. Anfallendes Schmutzwasser wird in einem Pumpschacht innerhalb der Flächen für Versorgungslagen gesammelt und von dort aus zur bestehenden Ortsentwässerung im Kreuzungsbereich Bahnhofsallee und Neuvorwerk gepumpt und ihr zugeführt. Im Anschluss wird es in die ausreichend dimensionierte Kläranlage gereinigt.

### **Niederschlagswasser**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit auf den Grundstücken nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser in einer zentralen Anlage versickert. Es wird durch ausreichend dimensionierte Leitungen in ein Regenklärbecken (RKB) geleitet und im Anschluss in ein Regenrückhaltebecken (RRB). Durch unterirdische Rigolen wird das Niederschlagswasser versickert. Die Rigolen sind in einer Tiefe zu errichten, dass sie im versickerungsfähigen Grund (Sand) stehen. Der Notüberlauf findet in die ehemalige Tongrube statt.

## Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch das entstehende Regenrückhaltebecken und durch Leitungsanschlüsse an die Wasserversorgung. Zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Ratzeburg.

## Kabelfernsehen

Für den Anschluss an das Kabelfernsehnetz ist die Kabel Deutschland zuständig.

## 7.10. Festsetzungen zum Immissionsschutz

### 7.10.1. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Ratzeburg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Ze	Teilfläche i	L <sub>EK,i,nachts</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>
1	GE 1	45
2	GE 2	45
3	GE 3	40
4	GE 4	40
5	GE 5	40

Grundlage der Festsetzungen ist §1, Abs. 4, Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingen-ten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur (Abhängigkeit vom Wetter), weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Zum Schutz vor dem Gewerbelärm der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen nachts sind im Norden des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 93 m zur Straßenmitte der Bahnhofsallee Wohnnutzungen auszuschließen.

### 7.10.2. Festsetzungen zum Schutz vor Freizeitlärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Freizeitlärm sind im Norden des Plangeltungsbereiches in einem Abstand von bis zu 85 m zur Straßenmitte der Bahnhofsallee und in einem Abstand von bis zu 137 m zur Straßenmitte östlich der Erschließungsstraße an den der Skater-Anlage zugewandten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 65 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und Wert von 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten nicht überschreitet.

### 7.10.3. Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereiche LPB IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schall- dämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
		Wohnräume [dB(A)]	Büroräume <sup>2)</sup>
IV	66 - 70	40	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

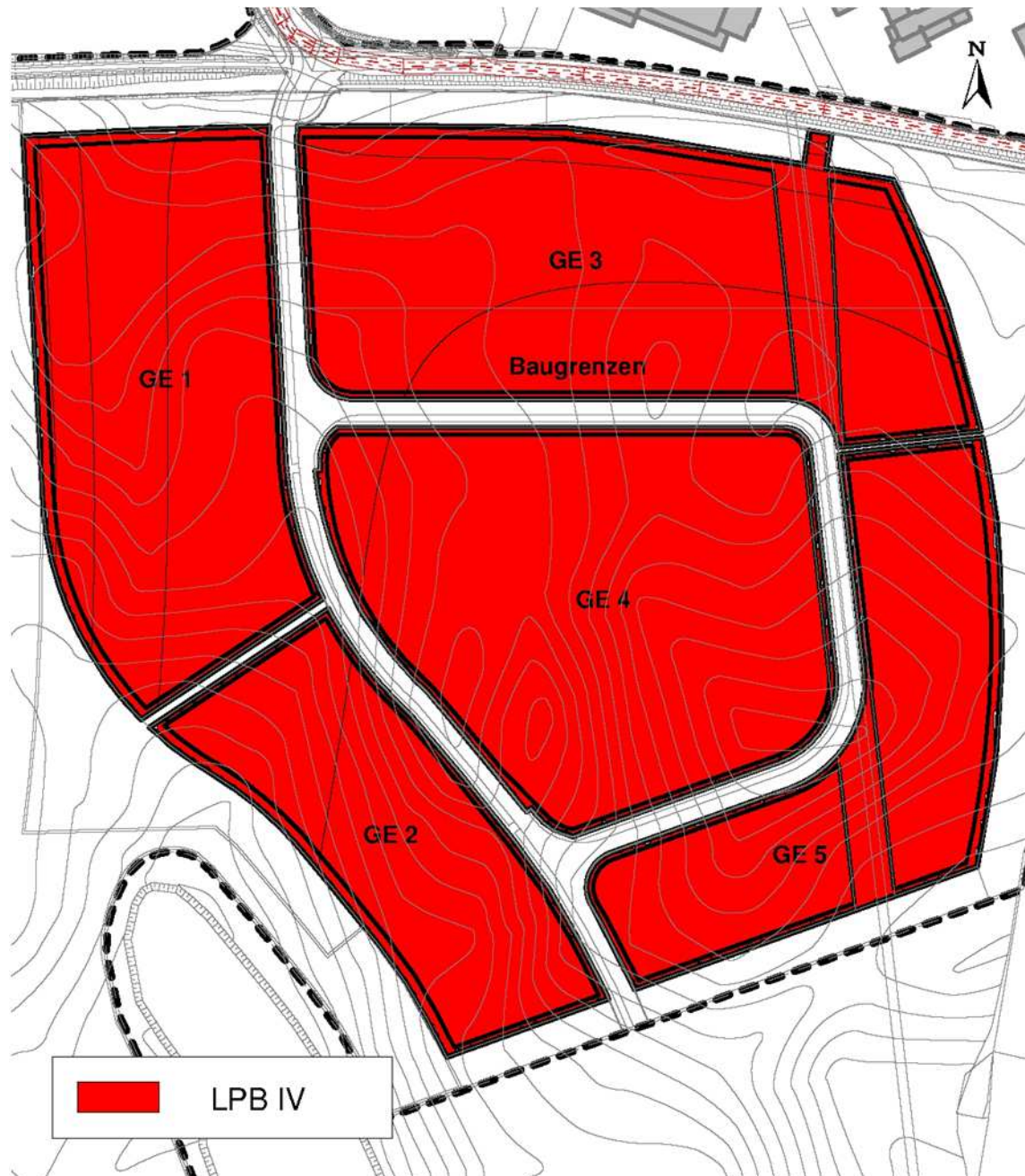


Abbildung 11: Lärmpegelbereiche (LairmConsult 2015)



## 8. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN IM PLANGEBIET

### 8.1. Planungshistorie

Für das Gebiet wurde bereits im Jahr 1998 ein Gesamtkonzept aufgestellt. Mittels zweier Anbindungspunkte an die Bahnhofsallee sollte das Gebiet über einen internen Erschließungsring und zwei Stichstraßen erschlossen werden. Mit der Planung wurde auch eine spätere Anbindung des südlichen Teils bis hin zum Wohngebiet Barkenkamp ermöglicht.

Diese Planung wurde aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr weiterverfolgt.



Abbildung 12: Entwurf des Bebauungsplanes von 1998 (Architekten Contor Ferdinand - Ehlers + Partner)

Im Zuge des Vorentwurfes wurden mehrere Möglichkeiten für eine Bebauung als Gewerbegebiet betrachtet.

## Variante I – `98-Lösung

Die Variante I lehnte sich deutlich an den ersten Entwurf von 1998 an. Mit einem großen Ring sollte das gesamte Planungsgebiet erschlossen werden. Der ehemalige östliche Anbindungspunkt an die Bahnhofsallee sollte als Fahrrad- und Fußgängerweg ausgebaut werden. Nachteilig erwiesen sich bei dieser Variante die einseitige und kostenintensive Erschließung im südlichen Bereich und die sehr großen und tiefen Grundstücke entlang der Bahnhofsallee.



Abbildung 13: Variante I – `98-Lösung

## Variante II – Neuer Ring

Variante II hatte sich im Planungsprozess und nach diversen behördlichen Abstimmungsterminen bereits im Vorfeld als Vorzugsvariante herauskristallisiert und wurde deshalb etwas genauer ausgearbeitet.

Die Erschließung erfolgte ebenfalls über einen größeren Ring mit Anbindung an die Bahnhofsallee in Verlängerung zur B 207. Der Ring wurde jedoch nach Norden verschoben, so dass eine beidseitige Erschließung und flexiblere Grundstückgrößen und -tiefen ermöglicht wurden.

Große Grundstückseinheiten mit entsprechender Bebauungsdichte und Höhe der Gebäude (14.000 m<sup>2</sup> bis 20.500 m<sup>2</sup>) sollten im Inneren des Erschließungsringes konzentriert werden. Dafür fungierten kleinere Grundstückseinheiten (2.400 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>) und -dichten als Puffer zur Landschaft und zum Bestand.



Abbildung 14: Variante II – Neuer Ring

### Variante III – Neuer Stich

Das Planungsgebiet sollte bei dieser Variante über eine zentrale Erschließungsstraße sowie eine Stichstraße in Richtung Osten erschlossen werden. Während im westlichen Teil mittelgroße Grundstücke realisierbar gewesen wären, hätte sich im östlichen Teil eine größere Vielfalt an Möglichkeiten ergeben. Grundstücke mit einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> bis ca. 2.500 m<sup>2</sup>, aber auch bis zu 29.000 m<sup>2</sup> wären dort durchaus denkbar gewesen.



Abbildung 15: Variante III – Neuer Stich



## 9. KOSTEN

Die Kosten des Planverfahrens und der Erschließung werden durch die Eigentümerin der Fläche, die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, getragen.

## 10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	124.159
Straßenverkehrsflächen, Gewerbegebiet (Neu)	12.592
Fuß- und Radweg	584
Flächen für Sport und Spielanlagen	1.500
Flächen für Versorgungsanlagen	7.163
Maßnahmenflächen	65.037
Flächen für die Landwirtschaft	20.215
Öffentliche Grünflächen	10.309
Straßenverkehrsflächen Bahnhofsallee (Bestand)	12.208
<b>Gesamtfläche</b>	<b>253.767</b>



## 11. ANHANG

### 11.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), geändert am 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: vollständig neu gefasst (Artikel 1 d. Ges. v. 27.01.2014, GVOBl. S. 8)*  <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schles- wig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6). Letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## 11.2. Quellenverzeichnis

- **BulwienGesa AG (2005):** Einzelhandelsgutachten – Markt-, Projekt- und Wirkungsanalyse Ratzeburg
- **Zacharias Verkehrsplanungen (2015):** Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes „Neuvorwerk“ an der B 207/ B 208 in der Stadt Ratzeburg
- **LairmConsult (2015):** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg
- **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- **Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (Fortschreibung 1998):** Regionalplan für den Planungsraum I.
- **IPP Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG (2015):** Grünorderischer Fachbeitrag (GOF)
- **Bioplan (2015):** B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ Artenschutzbericht