

Stadt Ratzeburg

Ratzeburg, 26.05.2016

- Hauptausschuss -

Hiermit werden Sie

zur 16. Sitzung des Hauptausschusses
am Montag, 06.06.2016, 18:15 Uhr,
in den Ratssaal

eingeladen.

Bitte benachrichtigen Sie den Vorsitzenden und die/den zuständigen Vertreter/in, falls Sie verhindert sind.

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----------|---|----------------------|
| Punkt 1 | Eröffnung der Sitzung durch den Vorsitzenden und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit | |
| Punkt 2 | Anträge zur Tagesordnung mit Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten | |
| Punkt 3 | Beschluss über Einwendungen zur Niederschrift vom 07.03.2016 | |
| Punkt 4 | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 07.03.2016 | SR/BerVoSr/284/2016 |
| Punkt 5 | Bericht der Verwaltung | |
| Punkt 6 | Fragen, Anregungen und Vorschläge von Einwohnerinnen und Einwohnern | |
| Punkt 7 | Beschluss über die Ergebnisse "Runder Tisch Kreis, Städte und Gemeinden" | SR/BeVoSr/340/2016 |
| Punkt 8 | Kindertagesstätten; hier: Betriebskostenzuschüsse für Ratzeburger Kindertagesstätten in fremder Trägerschaft | SR/BeVoSr/327/2016 |
| Punkt 9 | Personalsituation der Schulsozialarbeit an der Lauenburgischen Gelehrtenschule | SR/BeVoSr/326/2016/1 |
| Punkt 10 | Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - abschließende Zustimmung und Beschlussfassung über das Maßnahmengebiet | SR/BeVoSr/332/2016 |
| Punkt 11 | Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Aqua Siwa" | SR/BeVoSr/333/2016 |

Punkt 12	Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - abschließende Beschlussfassung	SR/BeVoSr/334/2016
Punkt 13	55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - abschließende Beschlussfassung	SR/BeVoSr/335/2016
Punkt 14	Anträge	
Punkt 15	Anfragen und Mitteilungen	

Voraussichtlich nicht Öffentlicher Teil (Vorschlag der Verwaltung)

Punkt 16	HLMS	
Punkt 16.1	HLMS – Beteiligung der Stadt Ratzeburg und zukünftige Ausrichtung der Tourismusarbeit in Ratzeburg	SR/BeVoSr/338/2016
Punkt 16.2	Gemeinsamer Antrag der der Fraktionen CDU, FDP/BfR und Bündnis 90/ Die Grünen zum Wiedereintritt HLMS	SR/AN/037/2016
Punkt 17	Stadtverkehr Ratzeburg	
Punkt 17.1	Gemeinsame Vergabe der Stadtverkehrsleistungen	SR/BeVoSr/341/2016
Punkt 17.2	Besetzung des Beirates für die RMVB	SR/BeVoSr/342/2016
Punkt 18	Baupark	SR/BerVoSr/287/2016
Punkt 19	CVJM	SR/BerVoSr/286/2016
Punkt 20	Errichtung der „Hans-Jürgen-Wohlfahrt-Stiftung“ und Stiftungsvertrag	SR/BeVoSr/339/2016
Punkt 21	Gesellschaftsbeteiligungen (wird mündlich vorgetragen)	
Punkt 22	Aussprache zum Personalratsschreiben vom 30.10.2015	SR/PV/012/2016
Punkt 23	Kommunikation zwischen dem Hauptausschussvorsitzenden, Herrn Clasen, mit den Mitgliedern des Hauptausschusses.	SR/AN/040/2016
Punkt 24	Beratung über die Verfahrensweise und der weiteren Vorgehensweise bezüglich des Schreibens des Personalrates vom Oktober 2015 an den Hauptausschuss als Dienstvorgesetzten des Bürgermeisters gem. § 45 b Abs. 5 der Gemeindeordnung SH	SR/AN/039/2016

Klaus-Stefan Clasen
Vorsitzender

Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 26.05.2016

SR/BerVoSr/284/2016

Gremium	Datum	Behandlung
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö

Verfasser:

FB/Az:

Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 07.03.2016

Zusammenfassung:

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Ralf Weindock am 25.05.2016

Bürgermeister Voß am 26.05.2016

Sachverhalt:

Top 7 - 15. Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ratzeburg v. 07.03.2016

Frauenförderplan der Stadt Ratzeburg

Vorlage: SR/BeVoSr/304/2016

Die Stadtvertretung hat die 6. Fortschreibung des Frauenförderplanes der Stadtverwaltung Ratzeburg für den Zeitraum vom 01.04.2016 bis zum 31.03.2020 in der 16. Sitzung am 21.03.2016 einstimmig (bei 1 Enthaltung) und ohne weiteren Erörterungsbedarf beschlossen.

TOP 8 - 15. Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ratzeburg v. 07.03.2016

Wohngebiet „Barkenkamp zwei“, 3. Bauabschnitt, Erschließung - 3. Änderung / Ergänzung des Erschließungsvertrages

Der Vertrag wurde geschlossen. Die Stadtvertretung hat am 21.03.2016 zugestimmt.

TOP 9 - 15. Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ratzeburg v. 07.03.2016

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II (Nr. 79, II) „südliche Fischerstraße – westlich Stadtsee, nördlich Kuchensee

Die Stadtvertretung hat am 21.03.2016 beschlossen. Die Bekanntmachung ist erfolgt.

**TOP 11 – 15. Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ratzeburg v. 07.03.2016
Anmietung von Büroflächen.**

Die Anmietung von Büroflächen erfolgt in Kürze.

Mitgezeichnet haben:

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 26.05.2016

SR/BeVoSr/340/2016

Gremium	Datum	Behandlung
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser:

FB/Aktenzeichen:

Beschluss über die Ergebnisse "Runder Tisch Kreis, Städte und Gemeinden"

Zielsetzung:

Umsetzung der vom „Runden Tisch Kreis, Städte und Gemeinden“ erarbeiteten Zielsetzungen

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtvertretung zu beschließen:

1. Die Stadtvertretung nimmt von dem Ergebnis des „Runden Tisch Kreis, Städte und Gemeinden“, das der beigefügten Anlage zu entnehmen ist, zustimmend Kenntnis.
2. Die kooperative Zusammenarbeit zwischen Städten und Gemeinden im Kreis hat sich erfolgreich bewährt und muss fortgesetzt werden. Die Stadtvertretung begrüßt die konstruktive, insbesondere vom Landrat ermöglichte Zusammenarbeit mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, die ebenfalls fortgesetzt werden soll.
3. Im bevorstehenden Verfahren zur Erhöhung der Kreisumlage ab 2017 soll danach die Kreisumlage um 1,69 %-Punkte erhöht werden. Es ist vereinbart, über die Rücknahme der Erhöhung der Kreisumlage ab 2019 in 2018 erneut zu verhandeln, weil die Konsolidierungsverpflichtungen erfolgreich abgeschlossen sein sollten. Die Verwaltung soll daher im Rahmen des bevorstehenden Anhörungsverfahrens diesem Erhöhungsbegehren nicht entgegenreten.
4. Vorbehalt eines bevorstehenden Beschlusses der Kreisgremien wird die Deckelung der Elternbeiträge in der Zeit von 2017 – 2019 von 38 % auf 40 % erhöht und zugelassen. Ob die Stadt Ratzeburg davon Gebrauch machen will, soll der Fachausschuss ASJS beraten und beschließen.
5. Die weiteren Regelungen werden ebenfalls zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Ralf Weindock am 26.05.2016

Bürgermeister Voß am 26.05.2016

Sachverhalt:

Der Sachverhalt ergibt sich aus den beigefügten Unterlagen und der Abschlussdokumentation vom 17.5.2016. Die von Städten und Gemeinden erarbeitete Grundlage vom November 2015 ist dafür die Grundlage. Der Ältestenrat ist laufend unterrichtet worden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Anlagenverzeichnis:

mitgezeichnet haben:

Ergebnis der Gespräche der Vertreter der Städte und Gemeinden mit den Vertretern des Kreises im Kreis Herzogtum Lauenburg

Auf Anregung der Vertreter der Städte und Gemeinden im Kreis Herzogtum Lauenburg haben sich deren Vertreter mit den Vertretern der Fraktionen im Kreistag des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie der Verwaltungsspitze mehrfach an einem „Runden Tisch“ getroffen, um die im Rahmen des Konsolidierungsvertrages zwischen dem Kreis Herzogtum Lauenburg und dem Land Schleswig-Holstein eingegangene Verpflichtung des Kreises, eine strukturelle Einnahmenerhöhung bzw. Ausgabenreduzierung zu erörtern. Der Kreis hat sich im Vertrag mit dem Land dazu verpflichtet, die Kreisumlage um 1,3% zu erhöhen.

Alle an diesen Gesprächen beteiligten Personen haben an diesem „Runden Tisch“ kein Mandat wahrgenommen. Insofern handelt es sich bei diesem Ergebnis um eine Empfehlung, die in den jeweiligen Gremien, Vertretungen, Fraktionen und Verwaltungen weitergegeben und getragen werden soll.

1. Es besteht Einigkeit, dass die Kreisumlage ab dem 01.01.2017 um 1,69%Punkte steigen soll. Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus der Konsolidierungsverpflichtung des Kreises mit 0,9 %Punkten und ab dem 01.01.2017 nicht mehr seitens des Kreises geltend gemachten Schulkostenbeiträgen für den Besuch der FörderzentrenG mit 0,79 %Punkten.
2. Der Kreis und der kreisangehörige Bereich sind sich der wechselseitigen Verantwortung und Abhängigkeit für die kommunalen Haushalte bewusst. Der kreisangehörige Bereich hält mit Blick auf die Wahrnehmung und Finanzierung eigener Aufgaben und Verpflichtungen eine Rücknahme der Kreisumlagerhöhung um 0,9 %Punkte ab dem 01.01.2019 für notwendig. Der Kreis verweist auf erkennbar neue Lasten, verfolgt jedoch auch mit Blick auf die Position der Städte und Gemeinden das Ziel, durch hohe Ausgabendisziplin die Kreisumlage ab dem 01.01.2019 zu reduzieren. Ob eine Reduzierung um 0,9%Punkte vertretbar und angemessen ist, soll 2018 erneut am „Runden Tisch“ besprochen und einvernehmlich beantwortet werden. Bei dieser Betrachtung soll nicht nur die mittelfristige Finanzplanung bewertet werden, sondern auch die letzten Jahresabschlüsse. Dabei ist einzubeziehen, welche Mittel in die Finanzierung der Kindertagesstätten fließen.
3. Der Kreis hält an der 38% Deckelung für die Elternbeiträge in Rahmen der Betriebskosten der Kindertagesstätten fest. Die Städte und Gemeinden streben eine Aufhebung dieser Deckelung an. Zum Zweck der Folgenabschätzung wird der Kreis eine Abweichung von der Richtlinie für die Dauer von drei Jahren zulassen (01.01.2017 bis 31.12.2019). Für diesen Bereich gilt dann eine Deckelung von 40%. Sofern diese Regelung bei der Sozialstaffel zu erheblichen Mehrkosten für den Kreis führen sollte, verständigt sich der Runde Tisch über eine Refinanzierung des Zusatzaufwandes.*
4. Der Kreis hält unter Hinweis auf seine Konsolidierungsverpflichtung an der Deckelung seiner Betriebskostenförderung jedenfalls bis zum 31.12.2018 fest. Der Kreis verknüpft eine evtl. Aufhebung der Deckelung mit der Höhe der Kreisumlage ab dem 01.01.2019 im Sinne von Ziffer 2 dieses Papiers (s.o.). Auch hierüber soll im Jahr 2018 am Runden Tisch gesprochen und eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden.
Für die Zeit ab dem 01.01.2017 31.12.2019 vereinbaren Kreis, Städte und Gemeinden zur Verringerung der mit der Deckelung der KiTa-Betriebskostenförderung einhergehenden Mehrkosten des kreisangehörigen

Bereichs, dass der Anteil des Kreises an den U3-Konnexitätsmitteln auf dem Stand des Jahresergebnisses 2015 (925.392,99 €) eingefroren wird.

5. Für den Bereich der Schulsozialarbeit werden die Fördermittel des Landes bezogen auf die Berufsschüler am RBZ in Mölln nach dem 2/5 Tage – System berechnet.
6. Kreis und kreisangehöriger Bereich vertreten unterschiedliche Auffassung zur Berücksichtigung der Pensionsrückstellungen in der GemHVO-Doppik. Der Kreis wird sich in diesem Zusammenhang einer öffentlichen Diskussion enthalten.
7. Der Kreis und die Städte und Gemeinden vereinbaren, den „Runden Tisch“ als dauerhafte Einrichtung. Der „Runde Tisch“ soll zweimal jährlich zusammentreten und setzt sich zusammen aus je einem Vertreter der Fraktionen im Kreistag sowie dem Landrat auf Seiten des Kreises sowie den Vertretern des Gemeindetages und den Sprechern der Städte auf Seiten des kreisangehörigen Bereichs.
8. Der Kreis und die Städte und Gemeinden richten für die Bereiche Kita-Finanzierung und Finanzierung der den Unterricht ergänzenden schulischen Angebote eine gemeinsame Steuerungsgruppe ein. Die Besetzung erfolgt paritätisch mit vier Vertretern durch den Kreis und je zwei Vertreter der Städte und der Gemeinden. In der Steuerungsgruppe soll eine Abstimmung über alle wesentlichen Fragen in o. g. Bereichen erfolgen. Die Beschlüsse der Steuerungsgruppe werden in den Jugendhilfeausschuss bzw. Bildungs-, Sozial- und Kulturausschuss gegeben.
9. Der Kreis stellt den Städten und Gemeinden weiterhin die auch den Kreistagsabgeordneten zugänglichen Haushalts- und Jahresabschlussunterlagen zur Verfügung. Ergänzend werden zur besseren Nachvollziehbarkeit der Kosten und Deckungsbeiträge in Haushalt des Kreises in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden Ausgaben- bzw. Einnahmepositionen aus dem Haushalt des Kreises weiter aufbereitet und im Rahmen der Bürgermeisterdienstversammlungen oder anderer Zusammenkünfte der Verwaltungen dargestellt und diskutiert.

*Der Vertreter der SPD-Kreistagsfraktion erklärt, dass seine Fraktion zu den Ergebnissen zu Ziffer 3. und 4. S. 1 keine zustimmende Erklärung abgibt; die Ergebnisse im Übrigen aber mitträgt. Seine Fraktion strebe eine generelle Neuordnung der Kindertagesstättenfinanzierung unter Federführung des Jugendhilfeausschusses ab dem 01.08.2017 an.

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.04.2016

SR/BeVoSr/327/2016

Gremium	Datum	Behandlung
Ausschuss für Schule, Jugend und Sport	28.04.2016	Ö
Hauptausschuss	06.06.2016	N
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser: Susanne Born

FB/Aktenzeichen: 5.55.02

Kindertagesstätten; hier: Betriebskostenzuschüsse für Ratzeburger Kindertagesstätten in fremder Trägerschaft

Zielsetzung: Auskömmliche Finanzierung der Kindertagesstätten

Beschlussvorschlag:

1a. Der ASJS empfiehlt der Stadtvertretung die Änderung der Finanzierungsvereinbarung gemäß Entwurf zum 01.01.2017 zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen entsprechende Nachträge mit den Trägern der Kindertagesstätten abzuschließen.

1b. Der ASJS empfiehlt der Stadtvertretung zu beschließen, im Jahr 2016 als Übergangslösung die durch die Nichterreichung der 38%igen Elternbeteiligung entstehenden Defizite zu übernehmen und die dafür zusätzlich benötigten Haushaltsmittel in Höhe von rd. 93.500,-- € im 1. Nachtragshaushaltsplan 2016 bereit zu stellen.

2a. Die Stadtvertretung beschließt auf Empfehlung des ASJS und des Hauptausschusses –ohne / mit Ergänzung – die Änderung der Finanzierungsvereinbarung gemäß Entwurf zum 01.01.2017 und beauftragt die Verwaltung entsprechende Nachträge mit den Trägern der Kindertagesstätten abzuschließen.

2b. Die Stadtvertretung beschließt auf Empfehlung des ASJS im Jahr 2016 als Übergangslösung die durch die Nichterreichung der 38%igen Elternbeteiligung entstehenden Defizite zu übernehmen und die dafür zusätzlich benötigten Haushaltsmittel in Höhe von rd. 93.500,-- € im 1. Nachtragshaushaltsplan 2016 bereit zu stellen.

 Bürgermeister

 Verfasser
elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 11.04.2016
 Wolfgang Werner am 12.04.2016
 Bürgermeister Voß am 14.04.2016
 Lutz Jakubczak am 15.04.2016
 Bürgermeister Voß am 15.04.2016
 Wolfgang Werner am 15.04.2016

Sachverhalt:

Wie den Mitgliedern des ASJS aus den vorangegangenen Ausschussberatungen hinlänglich bekannt, bedarf es hinsichtlich der Höhe der Betriebskostenzuschüsse einer Neuregelung mit den Trägern der Kindertagesstätten, um eine auskömmliche Finanzierung und damit die Aufrechterhaltung des Betriebes der Einrichtungen zu gewährleisten.

Um für die Zukunft Unter-, aber auch Überzahlungen zu vermeiden, orientiert sich der zukünftige Betriebskostenzuschuss an den, nach Abzug aller Einnahmen verbleibenden ungedeckten Kosten der Einrichtung. Da alle Vertragspartner gleichermaßen an den Anstrengungen zu einer auskömmlichen Finanzierung beteiligt werden sollen, gelten für die Ermittlung der ungedeckten Kosten feste einheitliche Vorgaben.

Ausgangsgröße sind die Gesamtbetriebskosten die sich aus den von den Trägern vorzulegenden Wirtschaftsplänen ergeben. Bei den Personalkosten findet hierbei nur der rechtlich vorgegebene Personalschlüssel gem. KiTaVO Berücksichtigung. Die ungedeckten Betriebskosten ermitteln sich aus diesen Gesamtausgaben abzüglich aller der Trägerin zustehenden Einnahmen. Dabei wird, unabhängig von der tatsächlichen Höhe, grundsätzlich eine Elternbeteiligung im zulässigen Höchstumfang, derzeit 38% der anrechenbaren Betriebskosten, für die Berechnung zugrunde gelegt.

Die in der 8. und 9. Kalenderwoche erfolgten Finanzierungsverhandlungen mit den Trägern der Kindertagesstätten, die im Jahr 2016 wegen einer Unterdeckung eine Erhöhung der Zuschüsse beantragt haben, wurden auf dieser Grundlage geführt. Zwischenzeitlich steht auch die Höhe der diesjährigen Betriebskostenzuschüsse Land/Kreis (Stand 1. Rate) fest, die aufgrund einer Steigerung der Konnexitätsmittel höher als im letzten Jahr ausfallen.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Faktoren ergibt sich folgendes Bild

Kita	Erhöhung urspr. beantragt um / €	verbl. Erhöh. gem. tatsächl. Kreiszusch.	Erhöhung gem. o.g. Vorgaben
Zipfelmütze	41.450,00	36.650,00	9.038,70
St. Petri	64.850,60	63.650,00	27.043,90

AWO	93.317,00	65.226,00	28.729,20
Kinderbetr. für Ratzeb.	21.986,00	30.186,00	12.914,88
Montessori Kinderhaus - keine Erhöhung beantragt			

Für die Ermittlung der Haushaltsansätze für das Jahr 2016 wurden bereits Ansatzserhöhungen, sich ergebend aus den anzuerkennenden Unterdeckungen aus dem Jahr 2015 und möglichen Tarifierhöhungen in Gesamthöhe von 75.700,00 € berücksichtigt.

Die Zuschussanträge und die Anwendung der obigen Grundsätze unter Berücksichtigung der Kreiszuschüsse Stand 1. Rate, hätten auf den Haushalt 2016 folgende Auswirkungen:

Kita	Ansatz HH-Plan 2016	Ansatz 2016 beantr. inkl. Kreiszuschuss	Zuschuss 2016 gem. Vorgaben
Zipfelmütze	221.000,00 €	247.900,00 €	213.300,00 €
St. Petri	236.700,00 €	275.015,00 €	238.500,00 €
AWO	259.700,00 €	298.516,00 €	262.100,00 €
Kinderbetr. für Ratzeburg	115.200,00 €	138.164,00 €	120.900,00 €
	832.600,00 €	959.595,00 €	834.800,00 €

Der Träger der Kindertagesstätte Montessori Kinderhaus hat keine Zuschusserhöhung beantragt. Für diese Kindertagesstätte ist im Haushalt 2016 ein Zuschuss in Höhe von 184.200,00 € veranschlagt, der sich aus dem grundsätzlich möglichen Betreuungsumfang (6.00 – 18.00 Uhr) ergibt.

Da dieser jedoch von den Familien bislang nicht in vollem Umfang ausgeschöpft wird, erfolgt auf Antrag des Trägers die tatsächliche Auszahlung der Abschläge in geringerer Höhe. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist mit einem tatsächlichen Zuschuss von ca. 145.000,00 € zu rechnen. Bei Anwendung der obigen Vorgaben auch auf diesen Träger würde sich ein Zuschuss in Höhe von 110.500,00 € ergeben. Hierzu sind nach zustimmender Beschlussfassung noch gesonderte Verhandlungen zwischen Stadt und Träger zu führen.

Die Verhandlungspartner haben für das Jahr 2016 um eine Übergangslösung in der Form gebeten, dass die tatsächlichen Unterdeckungsbeträge durch die Stadt übernommen werden, da sie zwar dabei sind, die Kita-Beiträge auf 38% zu erhöhen, dies aber aus sozialverträglichen Gründen nur stufenweise umsetzen können, mit der Folge, dass erst zum Jahr 2017 die Obergrenze erreicht wird. Die ohne diese Übergangslösung entstehende Finanzierungslücke ist für die Träger nicht zu schließen und stellt die Aufrechterhaltung der Einrichtungen in Frage.

Dies würde im Ergebnis dazu führen, dass die Stadt im Jahr 2016 für die Betriebskostenzuschüsse zusätzliche Mittel in Höhe von 93.295,00 € bereitstellen müsste. Die Differenz zu obiger Tabelle ergibt sich aus dem Umstand, dass die Kosten für eine zusätzliche Springerstelle für die Kita St. Petri über den Personalschlüssel hinaus im Rahmen der Gleichbehandlung herausgerechnet wurde.

Der Träger „Kinderbetreuung für Ratzeburg“ hat zudem die Sorge geäußert, dass bei einer Elternbeteiligung in Höhe von 38% aufgrund seiner örtlichen Lage im

Gewerbegebiet die Konkurrenzfähigkeit seiner Einrichtung nicht mehr gegeben sein könnte.

Um die Aufrechterhaltung der vielfältigen Kinderbetreuung in Ratzeburg nicht zu gefährden schlägt die Verwaltung vor, einmalig einer Übergangslösung für das Jahr 2016 zuzustimmen. Ab 2017 werden die Zuschüsse dann nach den eingangs genannten Vorgaben ermittelt und festgesetzt.

Der auf dieser Grundlage mit den Trägern abzuschließende Nachtrag zu den Finanzierungsvereinbarungen ist in der Anlage als Entwurf beigefügt. Anzumerken ist hierbei, dass die Änderungen in „§ 4 Beirat“ notwendig sind, um Kollisionen mit den rechtlichen Bestimmungen des § 18 KiTaG zu vermeiden. Aus diesem lässt sich lediglich ein Mitwirkungsrecht (=beratende Funktion) jedoch kein Stimmrecht für die Vertreter der Standortgemeinde ableiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

- siehe Text oben-

Anlagenverzeichnis:

mitgezeichnet haben:

Die Mitzeichnung des FD 2 erfolgt unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im 1. NT-HH 2016

Entwurf Anpassung der Finanzierungsvereinbarungen mit den Trägern von Kindertagesstätten

Nachtrag _____
zur Finanzierungsvereinbarung vom _____

Zwischen der Stadt Ratzeburg
- vertreten durch den Bürgermeister –

und

_____ wird folgender Nachtrag _____ zur Finanzierung der Kindertagesstätte in Ratzeburg,
_____ geschlossen:

Artikel I – Mitwirkungsrechte der Stadt

§ 3 Abs. 2 Satz 4 wird wie folgt geändert:

Dieser ist der Stadt bis zum 30.09. eines jeden Jahres für das folgende Jahr zur Anhörung und Beratung vorzulegen.

§ 3 Absatz 3 Satz 4 wird gestrichen

Artikel II – Beirat

§ 4 Abs. 1 erhält folgende Fassung

Es wird ein Beirat nach Maßgabe des § 18 des Kindertagesstättengesetzes wie folgt gebildet.

Der Beirat besteht aus 12 Personen. Er setzt sich wie folgt zusammen:

- 3 ElternvertreterInnen
- 3 VertreterInnen des pädagogischen Personals
- 3 VertreterInnen der Trägerin
- 2 VertreterInnen der Stadt
- BürgermeisterIn der Stadt

Der/die BürgermeisterIn kann im Beirat durch einen Mitarbeiter der Verwaltung vertreten werden.

Die VertreterInnen der Stadt haben im Beirat beratende Funktion.

Artikel III – Betriebskostenzuschuss durch die Stadt

§ 6 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Die Stadt zahlt an die Trägerin einen jährlichen Betriebskostenzuschuss in Höhe der nach Abzug aller Einnahmen verbleibenden, ungedeckten Kosten der Einrichtung. Die berücksichtigungsfähigen Ausgaben und Einnahmen ergeben sich aus § 9 der Finanzierungsvereinbarung.

Für die Ermittlung der ungedeckten Kosten gelten folgende Grundsätze:

- Grundlage ist der bis zum 30.09. eines jeden Jahres für das Folgejahr vorzulegende Wirtschaftsplan

- der angemessene Bedarf an pädagogischem Personal ergibt sich aus den Mindestanforderungen der KiTaVO in der jeweils gültigen Fassung. Förderungsfähig sind die sich daraus ergebenden tatsächlichen Personalkosten, höchstens jedoch die bei tarifgerechter Bezahlung in Anlehnung an den TVöD notwendigen Aufwendungen. Für die Verfügungszeiten wird ein Aufschlag von 20% der in der Einrichtung insgesamt notwendigen Zeit am Kind anerkannt.
- es wird eine Elternbeteiligung in Höhe des rechtlich zulässigen Maximums gem. Ziffer III Absatz 2 der „Förderungsrichtlinien des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Sicherstellung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebotes in Kindertageseinrichtungen“ angerechnet.

§ 6 Abs. 3 wird gestrichen. Dadurch werden die bisherigen Absätze 4 bis 6 zu den Absätzen 3 bis 5.

§ 6 Abs. 5 wird durch folgenden Satz 4 ergänzt.

Ein sich aus dieser Jahresabrechnung eventuell ergebender Überschuss ist in Höhe des den Betrag von 1.000,00 € übersteigenden Anteils an die Stadt zu erstatten.

Artikel IV – Inkrafttreten

Dieser Nachtrag ____ zur Finanzierungsvereinbarung vom _____ tritt zum 01.01.2017 in Kraft; / mit Wirkung vom gleichen Tage treten die Bestimmungen des Artikel _____ des Nachtrag ____ - zur Finanzierungsvereinbarung vom _____ außer Kraft / im Übrigen bleiben die vertraglichen Inhalte der Finanzierungsvereinbarung und des Nachtrag ____ vom ____ zur Finanzierungsvereinbarung unberührt.

Ratzeburg, _____

Ratzeburg, _____

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 26.05.2016

SR/BeVoSr/326/2016/1

Gremium	Datum	Behandlung
Ausschuss für Schule, Jugend und Sport	28.04.2016	Ö
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser: Herr Lutz Jakubczak

FB/Aktenzeichen:

Personalsituation der Schulsozialarbeit an der Lauenburgischen Gelehrtenschule

Zielsetzung:

Die Weiterführung der Schulsozialarbeit an der Lauenburgischen Gelehrtenschule soll auf eine praxisgerechte Grundlage gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der ASJS empfiehlt der Stadtvertretung, die Schulsozialarbeit an der Lauenburgischen Gelehrtenschule wieder auf die volle Stundenzahl anzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung der Abordnung des Stelleninhabers an den Schulverband Ratzeburg zu veranlassen.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 25.05.2016

Bürgermeister Voß am 26.05.2016

Sachverhalt:

Für die Schulsozialarbeit an der Lauenburgischen Gelehrtenschule steht im städtischen Haushalt 2016 eine Vollzeitstelle zur Verfügung. Da der Stelleninhaber aber durch Abordnung an den Schulverband Ratzeburg auch an der Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen tätig ist, steht er faktisch dem Gymnasium nur mit der Hälfte seiner Arbeitszeit zur Verfügung. Seitens der Schulleitung wird seit geraumer Zeit darum gebeten, den Umfang der Schulsozialarbeit an der Gelehrtenschule auf die volle Stundenzahl aufzustocken.

Mittlerweile hat der Schulverband eine weitere halbe Stelle für die Gemeinschaftsschule ausgeschrieben, die ab dem 15.05.2016 besetzt sein wird. Es ist nunmehr zu hinterfragen, inwieweit die bisherige personelle Regelung aufrecht erhalten bleiben soll, da sich ab Mitte Mai eine ungleiche Verteilung der Zeitanteile der Schulsozialarbeit ergibt.

Der Schulleiter der Lauenburgischen Gelehrtenschule, Herr Engelbrecht, wird in der Sitzung mündlich auf die Wichtigkeit der Schulsozialarbeit aus seiner Sicht eingehen und steht dem Ausschuss, wie auch der Schulsozialarbeiter, Herr Linnenkohl, bei Fragen zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Da die Stelle nach Beendigung der Abordnung allein durch den städtischen Haushalt finanziert werden muss, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von ca. 34.000,-- € jährlich (s. Anlage).

Anlagenverzeichnis:

Finanzierung der Schulsozialarbeit an der LG

mitgezeichnet haben:

Finanzierung der Schulsozialarbeit an der LG

Leistung der Schulsozialarbeit je zur Hälfte an der LG und an der GLS des Schulverbandes			
Personalkosten rd.	§ 28 FAG Mittel rd.	Erstattung durch den SV rd.	bei der Stadt verbleibende Personalkosten rd.
68.000,00 €	30.100,00 €	34.000,00 € entspricht pro Monat rd. 2.833,33 €	3.900,00 €

Leistung der Schulsozialarbeit mit einer Vollzeitstelle an der LG ab 01.06.16			
Personalkosten rd.	§ 28 FAG Mittel rd.	Erstattung durch den SV rd.	bei der Stadt verbleibende Personalkosten rd.
68.000,00 €	30.100,00 €	19.833,33 €	18.066,67 €

Leistung der Schulsozialarbeit mit einer Vollzeitstelle, jahresbezogen			
Personalkosten rd.	§ 28 FAG Mittel rd.	Erstattung durch den SV rd.	bei der Stadt verbleibende Personalkosten rd.
68.000,00 €	30.100,00 €	0,00 €	37.900,00 €

Erläuterungen: Ab 2016 wird die Schulsozialarbeit an der LG ausschließlich über die Landesmittel nach § 28 FAG gefördert. Ein Förderbescheid liegt noch nicht vor. Die Kontingenenzierung der Fördermittel auf die einzelnen Schulträger erfolgt nach Schülerzahlen. Der Verteilungsschlüssel betrug 2015 32,98206290 €/Schüler. Die Schülerzahl zum schulstatistischen Stichtag belief sich auf 913.

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 12.05.2016

SR/BeVoSr/332/2016

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.05.2016	Ö
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - abschließende Zustimmung und Beschlussfassung über das Maßnahmengebiet

Zielsetzung: Schaffung und Sicherung einer zukunftsfähigen öffentlichen Daseinsvorsorgeinfrastruktur für die Region um den zentralen Ort Ratzeburg, städtebauliche Neuordnung des Bereiches der südlichen Stadtinsel, u.a. des Kurparks mit dem Schwimmbad Aqua Siwa sowie Nachnutzung am Schulstandort „Ernst-Barlach-Schule“, Weiterverfolgung der in der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes formulierten Ziele.

Beschlussvorschlag:

1. ***Das Ergebnis der „vorbereitenden Untersuchungen“ gem. § 141 BauGB zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftssicherung Daseinsvorsorge“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.***
2. ***Im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme „Zukunftssicherung Daseinsvorsorge“ wird das Maßnahmengebiet „Südlicher Inselrand“ gemäß der der Originalvorlage anliegenden Abgrenzungskarte beschlossen.***
3. ***Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten und bei Vorliegen der finanziellen Voraussetzungen, zur Beauftragung eines Sanierungs-/ Entwicklungsträgers für die Gesamtmaßnahme eine entsprechende Ausschreibung vorzunehmen.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Voß am 12.05.2016

Michael Wolf am 11.05.2016

Sachverhalt:

Nach der erfolgreichen Bewerbung Ratzeburgs um die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ 2011 hatte die Stadtvertretung am 17.03.2014 den Einleitungsbeschluss für den Beginn der „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB (VU) gefasst. Die Erstellung mehrerer vorbereitender bzw. begleitender Konzepte (u.a. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, Wohnungsmarktkonzept, Bevölkerungsprognose) diente der VU, die 2015 beauftragt werden konnten, als Basis. Die Erstellung der VU wurde fortlaufend durch Berichte im Planungs,- Bau- und Umweltausschuss begleitet.

In der Sitzung des Planungs,- Bau- und Umweltausschusses am 14. März 2016, in der es ausschließlich um die vorbereitenden Untersuchungen (VU) ging, wurde der überarbeiteten Maßnahmenliste mit Ergänzungen zugestimmt. Danach wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hinweise daraus wurden weitgehend berücksichtigt bzw. sind in den Abschlussbericht eingeflossen. Zudem wurde am 20. April 2016 eine öffentliche Abschlussveranstaltung zu den VU in der Jugendherberge durchgeführt. Diese wurde von mehr als 80 Teilnehmern besucht. Am 21.04.2016 fand eine weitere Informationsveranstaltung für die Nachbargemeinden statt, die ja im Rahmen der Erstellung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge bereits involviert waren und im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ auch zum Abschluss der VU um ihre Zustimmung gebeten werden.

Nunmehr liegt der Abschlussbericht der VU vor, der neben der Analyse u.a. das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und insbesondere auch Angaben und Empfehlungen zur Durchführung der Städtebaufördermaßnahme beinhaltet. Diese führen dazu, dass es zum einen ein „Maßnahmengbiet“ geben muss (siehe Beschlussvorschlag) und zum anderen in einem begrenzten Bereich des Untersuchungsgebietes (Aqua Siwa) zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts in Form eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren kommen soll (hierzu siehe auch die gesonderte Vorlage zur Sanierungssatzung). Zudem beinhaltet der Bericht neben der Maßnahmenliste nun auch Kosten- und Finanzierungsübersichten, die nach formellen Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinien erstellt wurden. Der Schlussbericht insgesamt wird bis zur Sitzung der Stadtvertretung am 20.06.2016 auch mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten (MIB) abschließend abzustimmen sein, sodass sich hier noch kleinere Änderungen und Ergänzungen ergeben könnten.

Wie bereits erwähnt, ist die abgeschlossene und mit dem MIB abgestimmte VU am Ende die Basis, auf der alle Maßnahmen im Gebiet durchgeführt werden bzw. die auch für die Förderfähigkeit Voraussetzung ist. Ob am Ende alle Maßnahmen durchgeführt werden bzw. wann es dann zur Durchführung kommt, hängt von vielen

weiteren Faktoren, nicht zuletzt von den zukünftigen Beschlüssen zu den einzelnen Maßnahmen ab.

In den o.g. Kosten- und Finanzierungsübersichten handelt es sich um geschätzte Kosten. Es ist nicht gänzlich bekannt, ob die angegebene Höhe der Gesamtfördermittel von Bund und Land in den nächsten Jahren bereitgestellt werden kann. Über die Bereitstellung der Eigenmittel der Gemeinde wird auch noch nicht mit diesem Beschluss entschieden. Der Gesetzgeber sieht vor, dass die Gemeinde erst im Laufe der Gesamtmaßnahme bzw. des Sanierungsverfahrens (mehrere Jahre) die Maßnahmen schrittweise konkretisiert und verdichtet und über die Bereitstellung der Eigenmittel entscheidet. Die Gremien der Stadt werden sich je nach Planungsstand dann mit den einzelnen Bau-, Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen befassen.

Für die Gesamtmaßnahme wird ein Durchführungszeitraum von 10 Jahren zugrunde gelegt. Voraussetzung dafür sind weiter wie im Abschlussbericht beschrieben „...eine zügige förmliche Festlegung des Gebiets, eine ausreichende Fördermittelausstattung und das Schaffen geeigneter Organisations- und Managementstrukturen...“. Dazu sollte dann im nächsten Schritt auch die Ausschreibung und Vergabe eines Sanierungs-/ Entwicklungsträgers gehören, was nach Abschluss der VU möglich ist.

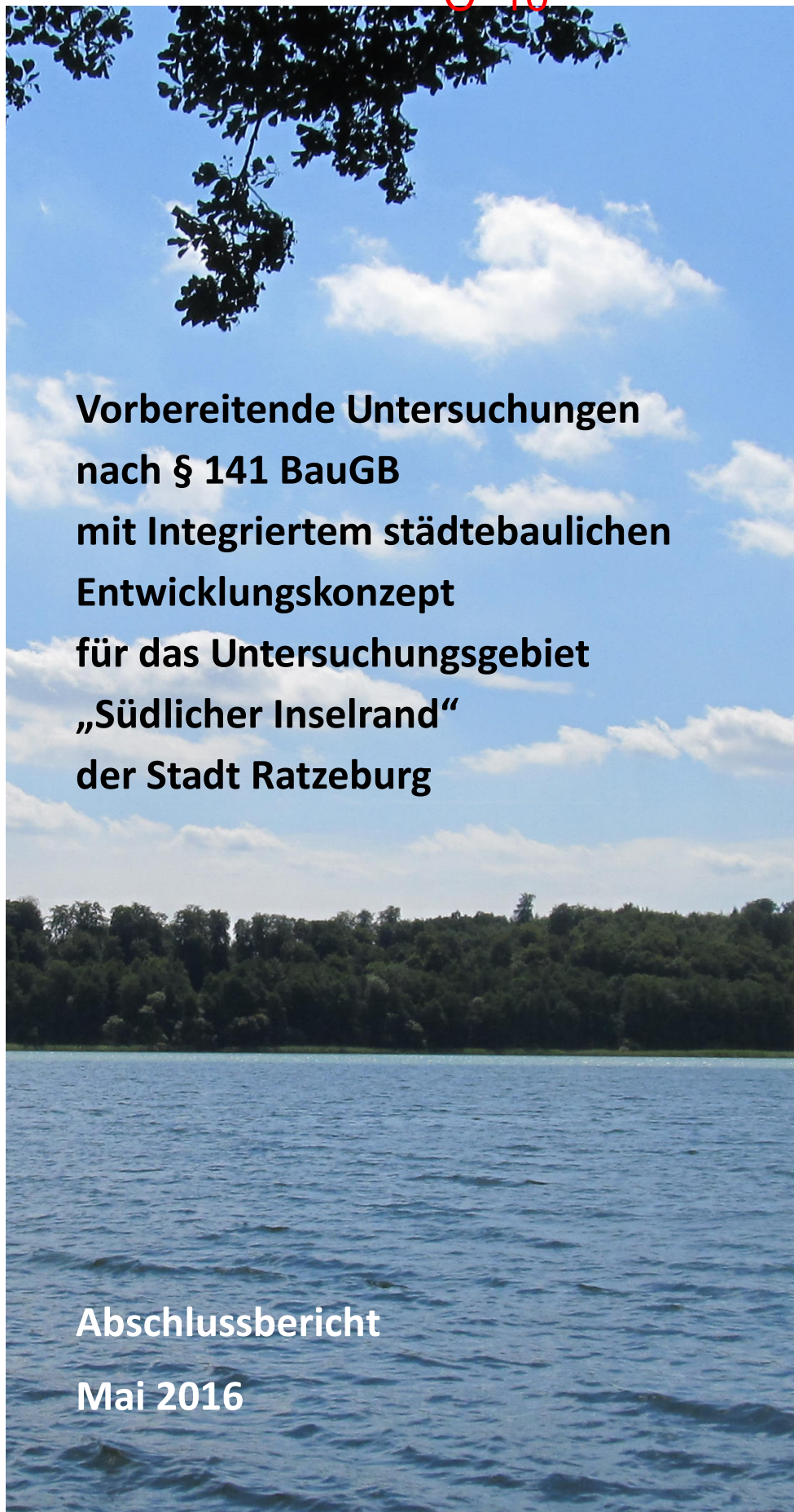
Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen. (Zur besseren Darstellung sind der elektronischen Fassung die Karten, die im Abschlussbericht verkleinert abgebildet sind, noch einmal in den Original-Maßstäben angefügt.)

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Mittel der Städtebauförderung, also Landes- und Bundesmittel sind seitens der Stadt zu komplementieren (1/3). Entsprechende Haushaltsmittel stehen bereit bzw. wären in den folgenden Haushaltsjahren bereitzustellen. Hinsichtlich der Kosten für einen Sanierungs-/ Entwicklungsträgers wird nach StBauFR SH 2015 nur die Hälfte aus Städtebaufördermitteln, die andere Hälfte direkt von der Stadt Ratzeburg zu tragen sein.

Anlagenverzeichnis:

- Abschlussbericht vorbereitende Untersuchungen „Südlicher Inselrand“
- Plan Abgrenzungskarte „Abgrenzung Maßnahmengebiet“



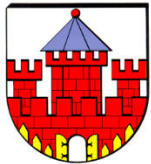
**Vorbereitende Untersuchungen
nach § 141 BauGB
mit Integriertem städtebaulichen
Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
„Südlicher Inselrand“
der Stadt Ratzeburg**

**Abschlussbericht
Mai 2016**

Impressum

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ der Stadt Ratzeburg

Herausgeber:



Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften
Michael Wolf, Fachdienst Hochbau und Planung
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel.: 04541 / 8000 - 161
Fax: 04541 / 8000 - 91 61
E-Mail: wolf@ratzeburg.de
www.ratzeburg.de

Bearbeiter:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Prenzlauer Promenade 28
13089 Berlin
Tel.: 030 / 44 36 36 - 10
Fax: 030 / 44 36 37 - 17
E-Mail: gf@stern-berlin.de
www.stern-berlin.com

Ulrike Herrmann, Franziska Kluge, Jan Hendrik Brinkkötter,
Helmut Rösener, Heike Thöne, Sylvie Pfeifer

Ratzeburg / Berlin, Mai 2016

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z. B. Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen	1
1.2.	Methodik	2
2.	Allgemeine Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Funktion und Lage in der Stadt	3
2.2	Geschichte und Siedlungsentwicklung	3
2.3	Planungsrechtliche Situation.....	5
2.3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	5
2.3.2	Regionalplan Planungsraum I.....	5
2.3.3	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge	5
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	6
2.3.5	Landschaftsplan.....	6
2.3.6	Bebauungsplanung	8
2.3.7	Städtebaulicher Rahmenplan	11
2.3.8	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.....	12
2.4	Fachrechtliche Situation.....	13
2.4.1	Immissionsschutz.....	13
2.4.2	Naturschutz	14
2.4.3	Wasser	15
2.4.4	Altlasten und Kampfmittelverdacht	16
2.5	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	17
3.	Analyse und Bewertung des Gebietes.....	23
3.1	Städtebauliche Struktur, Gebäude- und Wohnungsstruktur	23
3.2	Denkmalschutz	27
3.3	Eigentümer- und Grundstücksstruktur.....	31
3.4	Nutzungsstruktur.....	33
3.5	Öffentlicher Raum und Grünflächen	33
3.6	Bildung, Soziales, Kultur und Sport	45
3.7	Gewerbe und Arbeitsstätten	55
3.8	Tourismus	55
3.9	Verkehr und Erschließung	58
3.10	Technische Infrastruktur	64
3.11	Zusammenfassende Bewertung, Darstellung der Mängel und Potenziale	65
4.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	69
4.1	Rahmenkonzept	69

4.2	Thematische Handlungsschwerpunkte	70
4.2.1	Sport- und Freizeitangebote erhalten und ausbauen	70
4.2.2	Kultur- und Bildungspotenziale nutzen und stärken	71
4.2.3	Mobil und barrierefrei unterwegs sein	72
4.3	Räumliche Vertiefungsbereiche	73
4.3.1	Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese	73
4.3.2	Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule	76
4.3.3	Teilbereich Kurpark	79
4.3.4	Teilbereich Aqua Siwa	81
4.3.5	Teilbereich Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke	84
4.3.6	Teilbereich Theaterplatz und Burgtheater	87
4.4	Sonstige Maßnahmen.....	89
4.5	Maßnahmenliste	90
5.	Mitwirkungsbereitschaft	94
5.1	Beteiligung von Verwaltung und Politik	94
5.2	Beteiligung der Eigentümer und wichtiger Akteure.....	95
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	95
5.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	98
5.5	Mitwirkungsbereitschaft	99
6.	Durchführung der Städtebaufördermaßnahme.....	100
6.1	Empfehlungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts.....	100
6.1.1	Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	100
6.1.2	Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....	101
6.2	Empfehlungen zur Abgrenzung des Maßnahmenggebietes, Vorschlag zur Festlegung der Gebietskulisse und der zeitlichen Begrenzung.....	103
6.3	Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes	105
6.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	105
7.	Monitoring.....	116
8.	Anhang.....	118
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	118
8.2	Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen	121
8.3	Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien	122

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

Das insgesamt ca. 46 ha große Untersuchungsgebiet ist geprägt durch seine reizvolle Lage an den Ratzeburger Seen mit seinen großen Grün- und Freiflächen und den Infrastrukturstandorten wie das Schwimmbad „Aqua Siwa“, die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und das Burgtheater mit Programm- kino. Alle genannten Bereiche weisen derzeit Defizite auf – in der Gestaltung oder auch Nutzbarkeit – sind aber für die künftige Entwicklung der Stadt Ratzeburg von enormer Bedeutung. Trotz vielfältiger Bemühungen zur Aufwertung wichtiger Infrastruktureinrichtungen und Qualifizierung der Stadt- und Grünräume, die den demographischen Herausforderungen begegnen können, ist der Fortbestand der sozialen Infrastruktur, insbesondere der kulturellen und gesundheits- sowie freizeitbezogenen Einrichtungen, nicht im ausreichendem Maße gesichert.

Am 17. März 2014 hat die Stadtvertretung Ratzeburg die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ beschlossen.¹ Zuvor ist Ratzeburg mit dem Programmjahr 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden. Anlass für die Aufnahme waren beizeiten die bereits erwähnten Herausforderungen zur langfristigen Sicherung und Gestaltung der Daseinsvorsorge. Im Rahmen der VU werden nach BauGB die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme festgestellt. Hiermit werden Beurteilungsgrundlagen ermittelt für die

- Aufgabenstellung (Rechtfertigung der förmlichen Festlegung, Erforderlichkeit von Planungen, z. B. durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder in Form einer Sanierungssatzung)²,
- Beurteilung der Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme,
- Sicherstellung einer zügigen Durchführbarkeit der Maßnahmen (zweckmäßiger Gebietszuschnitt, Mitwirkungsbereitschaft von Behörden und öffentlichen Trägern sowie von Betroffenen, voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme, Zeit-Maßnahmen-Plan, Finanzierbarkeit und Förderung),
- soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge im künftig festgesetzten Gebiet,
- sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gesamtmaßnahme inklusive eventueller nachteiliger Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen.

Maßnahmen können im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ insbesondere gefördert werden, wenn sie der künftigen Sicherung und Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen, bürgerschaftliches Engagement fördern und / oder Investitionen zur Behebung sogenannter städtebaulicher Missstände vorsehen. Dazu wurde in den Jahren 2013 und 2014 das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland“ erarbeitet. Als zentrales Entwicklungsziel wurde die bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen formuliert. Als ein räumlicher Handlungsschwerpunkt wurde der südliche Inselbereich in der Stadt Ratzeburg benannt und folgende erste Projektideen und Handlungsempfehlungen formuliert:

¹ Vgl. Amtliche Bekanntmachung zum Einleitungsbeschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vom 05. April 2014

² Vgl. StBauFR SH 2015 Pkt. A2.2(3)2.

- Aufwertung der Seebadeanstalt an der Schlosswiese,
- Umnutzung der alten Realschule,
- Qualifizierung und Neugestaltung des Kurparkes und der Promenade,
- Barrierefreie Gestaltung der Badestelle,
- Sanierung oder Erneuerung des Schwimmbades Aqua Siwa,
- Erhalt des Burgtheaters,
- Gestaltung eines Rundwanderweges,
- Sanierung der Kleinbahndammbrücke.³

Die Aufgabe der VU ist es, diese Ziele zu konkretisieren und, soweit erforderlich, anzupassen und zu ergänzen.

1.2. Methodik

Mit den Arbeiten zur VU gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ wurde die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH im Sommer 2015 beauftragt.

Der Untersuchungs- und Planungsprozess im Rahmen der VU lässt sich im Wesentlichen in die folgenden, sich jeweils überlagernden, Arbeitsphasen gliedern:

- Analyse der örtlichen Ausgangssituation und übergeordneter Rahmenbedingungen mit Hilfe von Ortsbegehungen sowie Analyse vorhandener Konzepte, Daten und Pläne,
- Bestandsaufnahme der öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet mit mehreren Begehungen,
- Fotografische Dokumentation der Strukturen, öffentlichen Räume und Gebäude,
- Analyse der Gutachten zur Umnutzung der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule und Schwimmbad Aqua Siwa,
- Datenanalyse bestehender Statistiken,
- planungsraumbezogene Bestandserfassung sowie eine sich anschließende Stärken- und Schwächen-Analyse,
- Analyse der sektoralen, handlungs- und themenfeldbezogenen Rahmenbedingungen,
- Erarbeitung und Diskussion von Entwicklungsmöglichkeiten sowie eines Vorschlags zur Festsetzung des Fördergebietes.

In regelmäßigen Treffen fanden Präsentationen und Diskussionen von Arbeitsständen bzw. Gespräche mit der Auftraggeberin, den Vertretern von Fachämtern und weiteren Experten statt.⁴ Die Einbindung konkreter Vorhaben und Planungen erfolgte im Rahmen weiterer Abstimmungsrunden. Die Gutachter nahmen darüber hinaus an Abstimmungsgesprächen mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein sowie an Besprechungen mit Vertretern der Kreisverwaltung Herzogtum Lauenburg und Nachbargemeinden teil.

Zahlreiche Interviews wurden mit Bewohnern, Eigentümern, Gewerbetreibenden und Fachexperten unterschiedlicher Themenbereiche geführt. Im Rahmen zweier Stadtspaziergänge im September 2015 wurden mit Interessierten und Experten direkt vor Ort die Chancen einer Neuentwicklung erörtert. Die Ergebnisse wurden jeweils in Gesprächsvermerken festgehalten und flossen in die VU mit ein.

³ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, März 2014, S. 189-193.

⁴ Siehe dazu auch das Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen im Anhang.

Über die Notwendigkeit, das Vorgehen sowie die Folgen einer VU und den Stand der Entwicklungen auf der Ratzeburger Stadtinsel wurden die Bürger Anfang November 2015 in einer interaktiven Planungswerkstatt informiert und zur Mitwirkung an den Entwicklungsszenarien für das gesamte Gebiet und die Schwerpunktbereiche eingeladen. Die Anregungen wurden aufgenommen und in der weiteren Untersuchung berücksichtigt.

Weitere Informationen sind dem Kapitel 5 zur Mitwirkungsbereitschaft zu entnehmen.

2. Allgemeine Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen

2.1 Funktion und Lage in der Stadt

Ratzeburg liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Wie Ratzeburg selbst auch, ist das Umland eher ländlich geprägt. In der Metropolregion Hamburg liegend hat die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine besondere Funktion aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und weiteren Dienstleistungsangeboten der Daseinsvorsorge.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet der Inselstadt Ratzeburg, welcher im Naturpark Lauenburgische Seen zu verorten ist. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst insgesamt eine Fläche von 45,9 ha. Jedoch entfallen davon ca. 27,3 ha auf Wasserflächen, weshalb das eigentliche Untersuchungsgebiet ca. 19 ha groß ist. Es befindet sich am südlichen Inselrand, direkt angrenzend an die historische Altstadt. Markante Punkte im Gebiet sind die Schlosswiese mit historischer Badeanstalt im östlichen Teil der Insel, der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Küchenseeufers, die ehemalige Ernst-Barlach-Schule, das Burgtheater mit Theaterplatz, das Schwimmbad Aqua Siwa sowie der Rundweg um den kleinen Küchensee.

Das Areal zeichnet sich aufgrund des landschaftlichen Charakters durch einen hohen Naherholungswert aus.⁵ Einrichtungen, wie das Burgtheater mit Programm kino, die Schwimmhalle Aqua Siwa und das entstehende Bildungs- und Kulturzentrum in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, bilden einen strukturellen Übergang zu der angrenzenden historischen Altstadt.

2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung

Erste Besiedlungen des Ratzeburger Stadtgebietes sind seit der jüngeren Steinzeit (400-1800 v Chr.) bekannt. Um 800 nach Chr. erfolgte die Besiedlung durch die Slawen. „Racesburg“ geht auf den slawischen Fürst Ratibor („Rat’se) zurück, welcher eine Ringburg im Ratzeburger See bewohnte. Eine erste amtliche Erwähnung erhielt der Name im Jahre 1062. Die Christianisierung 1044 förderte die Ansiedlung und der berufene Abt Ansvetus begründete das Kloster St. Georgsberg. Bereits 1066 wurden der Abt und seine 18 Gefährten gesteinigt und das Kloster zerstört. Heinrich der Löwe übertrug im Jahre 1143 Heinrich von Bodewide die Aufgabe der Ansiedlung. Die Ringburg wich einer steinernen Burg auf der Schlossinsel. 1261 erhielt Ratzeburg Stadtrechte. Damit wurde die Stadt ein mittelalterlicher Gewerbestandort und profitierte von ihrer Insellage, welche Wasserhandelswege ermöglichte. In dieser Zeit wurde die mittelalterliche Burg abgerissen und neue, größere Befestigungsanlagen errichtet. Bei der Belagerung und Zerstörung durch die Dänen im Jahre 1693 wurde die Stadt in ihrer Grundsubstanz stark reduziert; lediglich fünf Häuser, der Dom, sowie die Stadtkirche blieben erhalten. Der Wiederaufbau war durch eine barocke, geometrische Stadtstruktur geprägt, welche bis heute erhalten ist. Es entstanden wiederum starke Befestigungen.

⁵ Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014c: 41.

Anfang des 19. Jahrhunderts erfuhr die Stadt eine starke Verarmung; in und um Ratzeburg gab es Gefechte, Plünderungen und Einquartierungen schwedischer, französischer, preußischer, dänischer Truppen. Der Abriss der Festung und der Bau von Straßen, sowie die Entstehung des Königsdamms folgten. Der ehemalige Standort der Festung wird heute als Demolierung bezeichnet. Der Straßename „Demolierung“ erinnert noch daran. Geblieben ist der Verbindungskanal zwischen Ratzeburger See und Kückensee als Rest des ehemaligen Festungsgrabens und die daran angrenzenden, den Grundriss der Befestigungsanlagen aufgreifenden Grünanlagen sowie ein Teilstück der Stadtmauer (heute Denkmal). 1843 wurde das Rathaus am Markplatz eingeweiht. Den Kleinbahnanschluss an die Lübeck-Büchener Eisenbahn erhielt Ratzeburg erst 1903. Geplant war eine Verbindung zwischen Bahnhof und Stadt weiter bis nach Schwerin. Die geplante Weiterführung bis Schwerin wurde nicht durchgeführt. Wegen Unrentabilität wurde der Personenverkehr bereits 1933 eingestellt. Der ehemalige Streckenverlauf mit Dammschüttungen und Einschnitten als Grünzug prägt das Orts- und Landschaftsbild bis heute.



Abbildung 1: Luftbild historischer Bestand südlicher Inselrand mit Kleinbahndamm und Bahnhof (Kreismuseum Ratzeburg)

Während des 2. Weltkrieges, 1939 - 1945, blieb die Stadt von unmittelbaren Kriegseinwirkungen weitgehend verschont. Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Stadt durch die Engländer besetzt. Es gab einen massiven Zuzug tausender Flüchtlinge, sodass sich die Einwohnerzahl auf 12.000 verdoppelte. Diese hat sich seitdem lediglich auf rund 13.500 Einwohner erhöht. Auf der Insel wurden u.a.

Großbauten am Markt, die Schwimmhalle, die Ruderakademie und ein Sport- und Segelzentrum gebaut.

Vor den Siedlungsgründungen war das Gemeindegebiet neben den Wasserflächen und kleineren Sumpf- und Moorebenen vor allem von Waldflächen besonders an den Hängen geprägt. Mit zunehmender Besiedelung begann die Rodung der Waldflächen, Sümpfe und Wasserflächen bleiben ursprünglich zum Schutz unangetastet. Die Wasserflächen dienten als Nahrungsquelle, zur Trinkwassergewinnung und später für die Bierbrauerei. Unter anderem die Uferbereiche des Ratzeburger Sees und des Kückensees wurden 1954/55 aufgeforstet. Durch die Dammaufschüttungen für die Inselverbindungen, die Kleinbahntrasse, die Uferanschüttungen und -befestigungen für den Uferwegebau sowie die Schutt- und Müllablagerungen für den Bau des Kurparks, wurde die Gewässer- und Uferlandschaft wesentlich verändert.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Im Folgenden werden übergeordnete Planwerke mit ihren für den Untersuchungsbereich relevanten Aussagen dargestellt. Dabei handelt es sich um rechtsverbindliche Festsetzungen und Ausweisungen, aber teilweise auch um sogenannte „informelle Planungen“, die durch entsprechende politische Beschlüsse verbindlich in weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich sektoraler Themenfelder werden die aktuelle Situation und Entwicklungen in den Kapiteln 2.5 bis 2.7 dargestellt. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

2.3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis 2025. Aus den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung – hier insbesondere zentralörtliche Gliederung, Raumstruktur und Verkehr – lassen sich folgende Darstellungen aufzeigen:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb eines Unterzentrums mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums. Ratzeburg ist Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Im Nahbereich des Untersuchungsgebiets ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Bundesstraße) ausgewiesen.

2.3.2 Regionalplan Planungsraum I

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg) vom Oktober 1998 wird Ratzeburg als Unterzentrum (§§ 16 und 17 LEGG in Verbindung mit §§ 2 und 3 VO zum zentralörtlichen System) mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Die Inselstadt wird zudem als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen deklariert. Eine weitere Darstellung betrifft die durch Ratzeburg verlaufende Bundesstraße, die als überregionale Straßenverbindung als Problembereich gekennzeichnet ist.

2.3.3 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland erstellt, das im März 2014 beschlossen wurde. Die zentrale Aufgabe dieser Konzeption besteht in der bedarfsgerechten Anpassung der Infrastruktureinrichtungen an die sich verändernden Rahmenbedingungen. Das Konzept umfasst nicht nur die Stadt Ratzeburg, sondern bindet auch 16 der 25 Gemeinden des Amtes Lauenburgische Seen mit ein, die zum

Nahbereich Ratzeburg gehören und aktiv an der Konzepterarbeitung mitgewirkt haben. Alle Gemeindevertretungen der 16 Gemeinden haben dem Zukunftskonzept zugestimmt. Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland unterscheidet sich von anderen Planwerken insofern, als dass dessen Umsetzung aufgrund der Komplexität der Thematiken und deren Wechselwirkungen bei den Anpassungsprozessen an die sich ändernden Rahmenbedingungen eines recht langen Zeithorizontes bedarf. Dabei ist es nicht als formelle Planungsgrundlage zu verstehen, sondern stellt die Ergebnisse des intensiven Diskussionsprozesses dar.

In den sieben Handlungsfeldern

- Sport, Freizeit und Erholung,
- Familien,
- Gesundheit und Pflege,
- Bürgerschaftliches Engagement,
- Mobilität und Erreichbarkeit,
- Generationsübergreifende Wohnqualitäten und
- Kultur und Bildung

werden Handlungsbedarfe formuliert und Maßnahmen aufgezeigt. Ein besonderer Schwerpunkt war das Südufer der Altstadtinsel. Die Handlungsempfehlungen und Projektideen flossen in diese VU mit ein.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ratzeburg ist am 24. März 1967 wirksam geworden. Nach der Beschlussfassung ist der FNP vielfach in Teilbereichen geändert worden.

Die aktuelle Plandarstellung stellt für das Untersuchungsgelände im Wesentlichen folgende Inhalte dar:

- Sonstige Sondergebiete für den Bereich des Strandbades an der Schlosswiese sowie der Fischerei, Kurgelände für das Areal östlich des Seehofes, Fläche am "Hubertus am See", im Bereich Theaterplatz und am Aqua Siwa,
- gemischte Bauflächen für den Bereich zwischen Mariengang und Fischerstraße,
- Wohnbaufläche für das Areal östlich der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, das von der Straße Mariengang begrenzt wird,
- Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich der Realschule,
- Grünflächen am Kurparkufer,
- Badeplätze am Ratzeburger See sowie am Kuchensee.

2.3.5 Landschaftsplan

Das Bearbeitungsgebiet des Landschaftsplanes Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Gemeindegebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft auf ihr natürliches Potential zu entwickeln. Die Belange des Wassersports wurden hierbei nicht umfassend berücksichtigt.

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Naturraum „Östliches Hügelland“, Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage

festgelegt (bis auf das Areal Aqua Siwa), der östliche Uferbereich des Kleinen Kuchensees als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung.

Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung bei. Die grünen Uferbereiche der Stadtinsel und am Kleinen Kuchensee liegen in Verlängerung der naturräumlich geprägten Landschaftsachsen und dienen als wichtige Verflechtungsstrukturen.

Die Abbildungen des Landschaftsplanes stellen für den Untersuchungsraum verschiedene Entwicklungsziele und -maßnahmen dar:

Aufwertung innerörtlicher Grünstrukturen:

- Erhalt größerer Gartenflächen als ökologisch wertvolle Nischen mit Vernetzungsfunktion (besonderer Schutz)
- Einschränkung Verwendung von Nadelgehölzen
- Ergänzung Straßenbegleitgrün an allen Verbindungswegen zum Ufer

Grünzug im Osten des Stadtgebietes:

- Festlegung der Ufergärten innerhalb des Erholungsschutzstreifens als Grünflächen
- Renaturierung breiter Abschnitte vom Kuchensee und Kleinem Kuchensee
- Ergänzung der Ufergehölze am Kuchenseeufer
- Förderung der Ansiedlung von Röhricht

Stärkung örtlicher linearer Verbundsysteme:

- Entwicklung des Verbundes zwischen Grenzknick, Röpersberg und Kuchensee
- Entwicklung Straßenbegleitgrün als Verbindung zwischen Ortslage und Landschaft

Förderung der landschaftsbezogenen Erholung:

- Gestaltung der Gewässerränder u.a.
 - durch Förderung der Schilfansiedlung am großen Ratzeburger See, an der Uferpromenade des Kleinen Kuchensees und der Uferabschnitte des Kuchensees im Bereich Kurpark (durch Uferabflachung)
 - Ansiedlung von Ufervegetation an der Uferpromenade des Kleinen Kuchensees
- Freihaltung von Sichtschneisen für Sitzplätze am Uferweg, ufernahe Wegeabschnitte und öffentliche Grünflächen in der Stadt
- Pflege und Gestaltung innerörtlicher Grünzüge durch Ausweisung als Grünflächen und Ausbau von Wegen für die Naherholung
- Ergänzende Maßnahmen der Wanderwege um die Insel und am Kuchensee

Wassersport:

- Bestandsschutz für bestehende Hafen- und Sammelsteganlagen
- Bestandsschutz für genehmigte Einzelstege, aber Verzicht auf Neuanlage, langfristig weiteres Reduzieren zugunsten von Sammelstegen

Aufwertung des Ortsbildes:

- Zonierung von Seegrundstücken (natürlich entwickelter Ufersaum – Extensiv genutzte Gartenzone – Gartenflächen ohne Nutzungseinschränkungen)
- Weitergehende Durchgrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes

Grünflächen:

- Schlosswiese: Erhalt als transparente, weiträumige Grünfläche, neue Baumpflanzungen nur unter Berücksichtigung der Sichtbezüge, Freihalten von Uferbereichen (Ufergehölze sollen keinen durchgehenden Saum bilden), Entwicklung des nördlichen Bereiches als extensive Wiese
- Unter den Linden: Prägendes Element = alte Lindenallee erhalten, eingemuldete Rasenflächen heben die Stadtsilhouette hervor, Erhaltung Altbaumbestand, Reste der Festung (Demolierung) sollen freigestellt und erklärt werden
- Schwanenteich: Erhalt des Altbaumbestandes, ökologische Aufwertung der Randbereiche und gestalterische Anpassung an die angrenzenden Parkanlagen
- Kurpark: Bepflanzung der Uferbereiche, Abflachen von Uferabschnitten und Förderung von Schilfwuchs, Pflegemaßnahmen, extensive Umwandlung von einzelnen nicht als Spiel- oder Liegewiesen genutzten Bereichen, Ausbildung der Verbindungen in die Siedlungsbereiche als Grünverbindung
- Ufer des Kleinen Kuchensees: Verbesserung der Uferandausbildung (Ergänzung Ufergehölze, Ansiedlung von Röhricht, extensive Pflege von Rasenflächen, Grünordnungspläne für Teilbereiche, v.a. Anpflanzung von Straßen- und Parkbäumen

2.3.6 Bebauungsplanung

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Bebauungspläne (B-Pläne) bereits verbindlich als Satzung beschlossen:

B-Plan Nr. 3.2 für den Bereich „Herren-, Baracken-, Schulstraße und Westgrenze des Flurstückes Herrenstraße 112“ (rechtskräftig seit dem 29. Oktober 1976):

Der B-Plan setzt neben Mischgebieten, in denen Verwaltungsgebäude liegen, die zugehörigen Verkehrsflächen sowie eine Tiefgarage mit rund 130 Stellplätzen fest. Die GRZ liegt bei 0,6, die GFZ bei 1,6. Nachrichtlich werden zudem die Denkmäler dargestellt.

B-Plan Nr. 3.8 für den Bereich „Block um das Amt Ratzeburg-Land“ (rechtskräftig seit dem 28. September 1984):

Anlass für die Neuplanung und Änderung des B-Plans war die Neuordnung des Gebietes entsprechend den gewandelten Anforderungen an die Zielsetzungen des Städtebaus und der damaligen Sanierung. Das B-Plangebiet ist teilweise als Mischgebiet, teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude) ausgewiesen. Im westlichen und nördlichen Bereich ist im Blockinneren größtenteils eine eingeschossige Bauweise zugelassen, während die Blockrandbereiche an der Schragenstraße und der Kleinen Wallstraße dreigeschossig und an der Fischerstraße zweigeschossig bebaubar sind. Zusätzlich wird südlich der Stichstraße eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

B-Plan Nr. 3.9 für den Bereich „Polizeiinspektion Ratzeburg“ (rechtskräftig seit dem 12. Januar 1983):

Für die Neuordnung des Gebietes an der Polizeiwache entsprechend den Darstellungen im Rahmenplanentwurf, der einen Neubau der Polizeiinspektion Ratzeburg vorsah, wurde der B-Plan Nr. 3.9 beschlossen. Mit der Festsetzung der notwendigen Gemeinbedarfsfläche wurde für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben wurde 2014 eine Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

B-Plan Nr. 3.26 für den Bereich „Seehof“ (rechtskräftig seit dem 19.11.1988):

Nachdem 1986 zum Bauvorhaben "Seehof" ein Bauantrag gestellt wurde, bei dem der Umbau sowie die Erweiterung des bereits bestehenden Hotels den bisherigen Festsetzungen widersprach, wurde der B-Plan geändert. Im als Sondergebiet festgesetzten Areal sind Beherbergungs- und Gastronomie-

betriebe zulässig, deren Höhe zwölf Meter nicht überschreiten dürfen. Zur Unterbringung von Stellplätzen ist neben den überbaubaren Flächen eine zusätzliche Fläche für Stellplätze vorgesehen.

B-Plan Nr. 5.2 für den Bereich „Gebiet westlich des Mühlenteiches“ (rechtskräftig seit dem 27. Juni 1984):

Für das Gebiet zwischen dem Kleinen Kuchensee und dem Mühlenteich wurden mit Hilfe eines B-Plans eine ufernahe private Grünfläche mit Wasserfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet bauplanungsrechtlich gesichert und die bauliche Ordnung des Areals sichergestellt.

B-Plan Nr. 55 für den Bereich „Seestraße / Anbindung Königsdamm“ (rechtskräftig seit dem 18. November 2007):

Der B-Plan Nr. 55 wurde erstmals 1998 rechtskräftig, musste jedoch inhaltlich noch einmal überarbeitet werden, nachdem der Plan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt wurde. Insbesondere eine nicht ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 (6) BauGB im Themenfeld Lärmschutz führte hierzu. Der B-Plan sichert im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der südlichen Sammelstraße, die Umsetzung der neuen Verkehrskonzeption, die Situation auf den Grundstücken Königsdamm 1 und 2 unter Berücksichtigung verträglicher baulicher Erweiterungen sowie den Schutz und die Verbesserung vorhandener Grünstrukturen für das Orts- und Landschaftsbild. Zu diesem B-Plan gehört auch ein Grünordnungsplan, in dem die Nutzung der Wasserflächen und die Einrichtungen des Wassersports dezidiert erfasst und deren Auswirkungen bewertet wurden.

B-Plan Nr. 56 für den Bereich „Amtsgericht/ Realschule“ (rechtskräftig seit dem 20. November 1996)

Der Bebauungsplan setzt u.a. den östlichen Teile des „Alten Kurparks“ als Parkanlage, sowie Straßenverkehrsflächen für die Straßen Demolierung/ Schulstraße sowie Unter den Linden fest.

B-Plan Nr. 56.1 für den Bereich „Realschule – südlich Seminarweg und Schulstraße, westlich Schulstraße und nördlich des Kuchensees“ (rechtskräftig seit dem 12. Dezember 2004):

Die Änderung des B-Planes Nr. 56 hat einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha. Grund für die Änderung waren die begrenzten Raumkapazitäten der Ernst-Barlach-Realschule, die für die steigenden Schülerzahlen nicht mehr ausreichten. Die Festsetzungen des bis dato geltenden B-Planes reichten für die zwischenzeitlich geänderten Neuplanungen nicht mehr aus oder waren unpassend. Neben der für die Schule nötigen Fläche für den Gemeinbedarf wird im Norden die Verkehrsfläche der Schulstraße und im Süden der Kurpark (Grünfläche) sowie die Promenade (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) dargestellt. Wie bei anderen B-Pläne an Uferbereichen auch, ist zudem der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (50 m, § 9 (6) BauGB i. V. m. § 11 LNatSchG) eingezeichnet. Der Schulaltbau und das Gebäude an der Schulstraße 17 werden als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

B-Plan Nr. 57 für den Bereich „Königsdamm / Einmündung Bäcker Weg“ (rechtskräftig seit dem 19. April 1997):

Die letzte Änderung des B-Planes Nr. 57 wurde im Januar 2010 rechtskräftig, nach einer ersten Überarbeitung im Dezember 2005. Er besteht aus drei Teilbereichen: Bootsliègeplatzareal am Domsee (3.000 m²), Bootskran im ausgewiesenen Sportboothafen (40 m²) sowie dem Uferbereich mit Grünflächen den ehemaligen Kiosk und die ehemalige öffentliche Toilette am Kleinen Kuchensee (470 m²). Die Festsetzungen sichern die dauerhafte Nutzung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen Uferlage. Hierzu wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des B-Plans ist.

B-Plan Nr. 75 für den Bereich „Schlosswiese - zwischen Ratzeburger See und Lüneburger Damm“ (rechtskräftig seit dem 08. Juli 2007):

Der B-Plan Nr. 75 ermöglichte die Erweiterung des Nutzungsspektrums des Strandbades. Festgesetzt werden unter anderem die Sondergebiete "Strandbad" und "Gastronomie. Daneben sind die Schlosswiese (öffentliche Grünfläche) sowie die Zufahrtsstraße (Straßenverkehrsfläche) ebenfalls Bestandteil des Plans, der im Süden durch den Lüneburger Damm begrenzt wird. Da bei der Planaufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet wurden, wurde ein umfangreicher grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem u. a. notwendige Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen detailliert aufgezeigt werden.

B-Plan Nr. 79.1 für den Bereich „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“ (rechtskräftig seit dem 29. Juli 2009):

Anlass der Aufstellung war die Nutzungsaufgabe der alten Meierei in Verbindung mit der Sicherung einer standortgerechten Nachnutzung. Festgesetzt werden die Flächen für ein Wohnprojekt mit 50 bis 60 Wohneinheiten sowie die dazugehörige private Grünfläche. Der Uferweg am Kleinen Küchensee sowie weitere Verkehrsflächen sind ebenfalls Bestandteil der Festsetzungen. Ferner wird das vorhandene Anglerheim als Sondergebiet ausgewiesen.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den Bereich zwischen Fischerstraße, Jugendherberge und Burgtheater (rechtskräftig seit dem 02. November 2000):

Der Bebauungsplan diente der Realisierung eines überwiegend zum Wohnen errichteten Gebäudes sowie der dazugehörigen Stellplätze und einer halböffentlichen Durchwegung von der Straße An der Brauerei zur südlichen Fischerstraße („Fischergang“).

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 10 für den Bereich „ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, rechtskräftig seit dem 12. Mai 2013):

Der B-Plan wurde anlässlich der Verlagerung der Jugendherberge von der Fischerstraße 20 an den nördlichen Rand der Stadtinsel aufgestellt. Er macht Festsetzungen für einen Wohnungsneubau, bestehend aus zwei dreigeschossigen Baukörpern einschließlich Staffelgeschossen. Vorgesehen sind hier rund 30 Wohneinheiten sowie mindestens 200 m² Nutzfläche für eine gewerbliche Nutzung. Gegenwärtig befindet sich das Bauprojekt der Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck in Kooperation mit einer Baugemeinschaft in der Umsetzung.

Neben den bereits beschlossenen B-Plänen befindet sich ein weiterer gegenwärtig in Aufstellung:

B-Plan Nr. 79.2 für den Bereich „südliche Fischerstraße - westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“ (in Aufstellung befindlich, Aufstellungsbeschluss vom 17. März 2014):

Zur Sicherung der Planung im Bereich des künftigen Bebauungsplanes im Sinne der §§ 8 ff. BauGB für das Gebiet rund um das Schwimmbad Aqua Siwa mit den nördlich daran angrenzenden Grundstücken bis zum Palisadenweg wurde mit der Bekanntmachung vom 29. März 2014 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB angeordnet. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen demnach nicht durchgeführt oder baulichen Anlagen nicht beseitigt werden. Die Stadtverwaltung sichert auf diesem Weg die potenzielle Umsetzung der sich aus der VU ergebenden Planungen für das Schwimmbad sowie die Wegeführung (Uferweg, Kleinbahndamm). Zu beachten ist, dass § 17 BauGB in diesem Zusammenhang Anwendung findet: Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist eine zweite mögliche Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender Rechtsprechung des BVerG nur darin begründet sein, dass

das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird. Nach Ablauf von vier Jahren tritt die Veränderungssperre endgültig außer Kraft.

Nachfolgend sind alle festgesetzten und in Aufstellung befindlichen B-Pläne im Untersuchungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

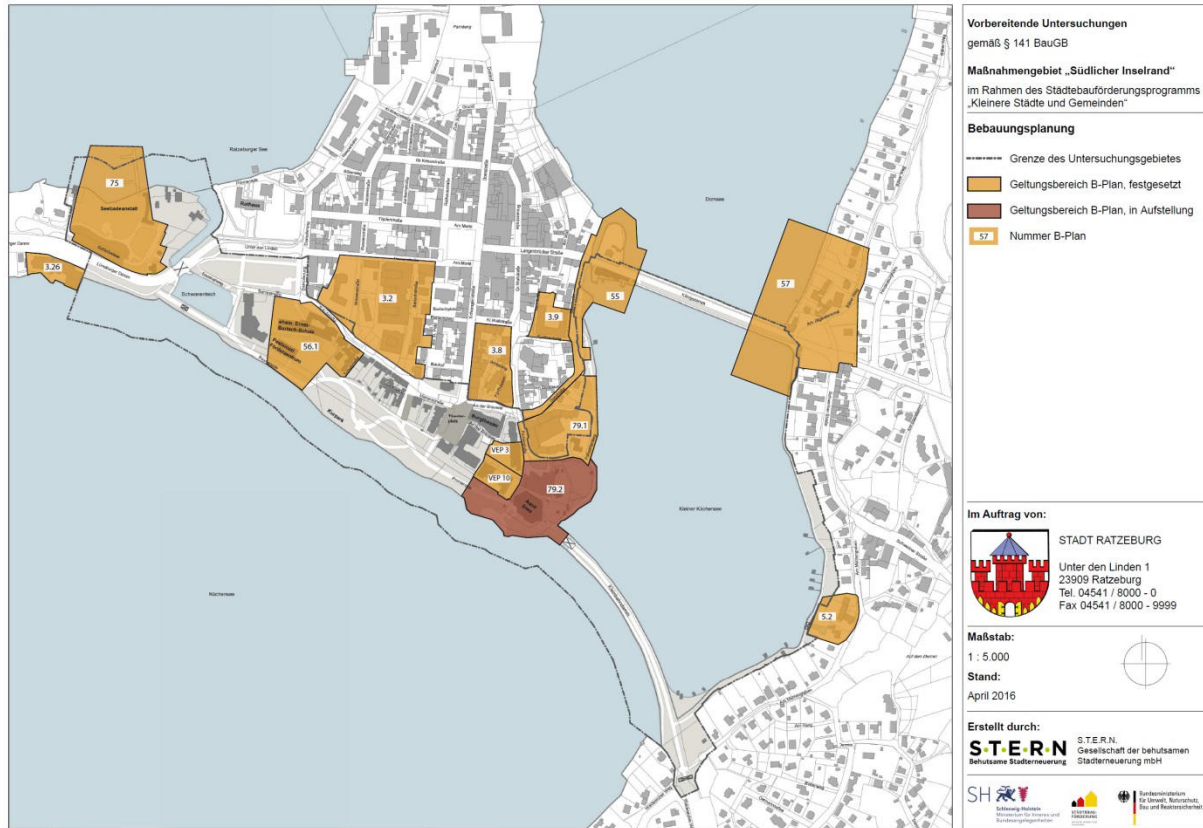


Abbildung 2: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N.)

2.3.7 Städtebaulicher Rahmenplan

Der aktuelle städtebauliche Rahmenplan der Inselstadt Ratzeburg wurde in der 2. Fassung von 1990 mit dem Ende der Stadtsanierung im Jahr 2010 fortgeschrieben. Ziel war es, die Darstellung der bestehenden Stadtstruktur zu aktualisieren, sowie künftige städtebauliche Leitlinien darzustellen. Das Bedeutungsgewicht des Rahmenplanes ist zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan anzusiedeln, womit die Entwicklung eines Bebauungsplanes erleichtert werden soll. Er ist dennoch ein informeller Plan. Der beigelegte Entwicklungsschwerpunkteplan dient hier lediglich der Orientierung und ist somit nicht unmittelbar bindend.

Der städtebauliche Rahmenplan charakterisiert zunächst das Planungsgebiet, wobei er die geschichtliche Entwicklung, Gebäudestrukturen und -nutzungen, Grünräume, Verkehrsinfrastruktur und Kulturdenkmale kurz beschreibt. Zudem schlägt er für einige städtebauliche Ziele konkrete Maßnahmen vor. Dabei sind in Bezug auf die VU besonders die Verknüpfungsintension des Kurparkes mit dem Markplatz und Dom, sowie die städtebauliche Neuordnung des Gebietes beim „Aqua Siwa“ zu nennen. Als ein weiteres Ziel ist die Realisierung des Verkehrskonzeptes zu nennen, durch das eine Verkehrsberuhigung in der Innenstadt erzielt werden soll.

Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplanes stellt der Gestaltungsplan dar, aus welchem die vorangegangenen Ziele, Maßnahmen und Konzepte ablesbar sind. Er dient als Grundlage für künftige städtebauliche Planungsprozesse.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan (Stadt Ratzeburg)

2.3.8 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg wurde 1989 erlassen und sieht vor, bauliche Anlagen zu erhalten und die Eigenart des Stadtgebietes zu schützen, indem Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht unterliegen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die gesamte Stadtinsel und schließt dabei die Dämme und Anbindungsbereiche mit ein. Die Geltung der Satzung ist unabhängig von bestehenden Bebauungsplänen, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Bauordnungsrecht, sowie denkmalgeschützten Baudenkmalern und baulichen Ensembles.

Die 2011 wesentlich überarbeitete Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg dient dem Schutz der barocken Stadtstruktur und des Denkmalwertes.

Geregelt wird die Gestaltung von:

- Gebäudetypen,
- Art und Größe der Baukörper,
- Dachausbildung,

- Gliederung der Straßenfassade,
- Verhältnis von Wandflächen zu Öffnung,
- Ausbildung der Öffnungen,
- Material und Farbe der Oberflächen,
- Werbeanlagen und
- Material der von öffentlichen Flächen aus einsehbaren befestigten Freiflächen.

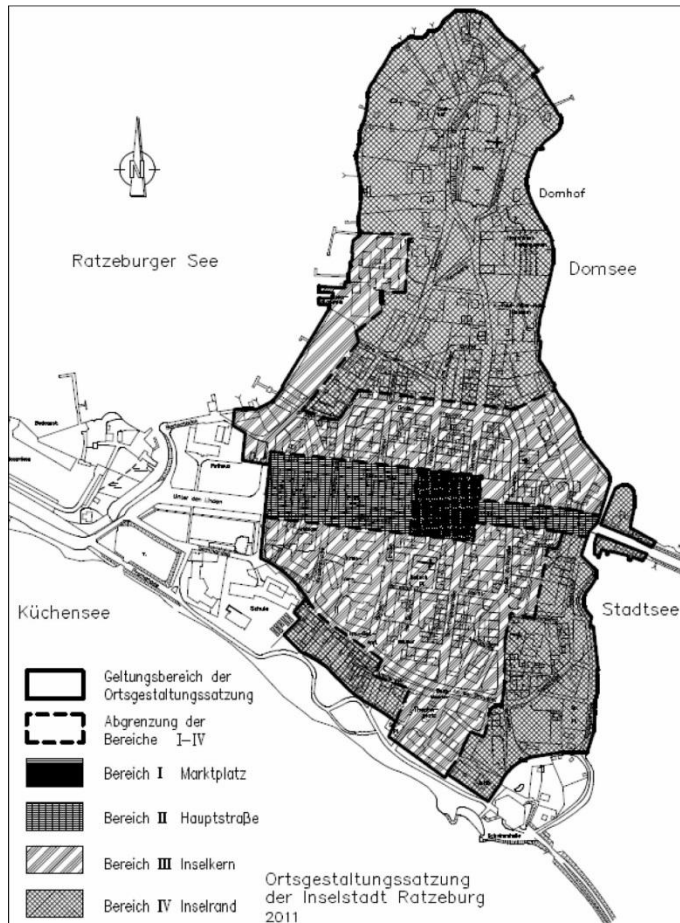


Abbildung 4: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Stadt Ratzeburg)

2.4 Fachrechtliche Situation

Neben den vorab dargestellten Rahmenbedingungen und Konzeptdarstellungen aus formellen und aus informellen Planungen, sind für die zukünftige Entwicklung der Inselstadt Ratzeburgs und ihres Umlands eine Reihe von fachrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Auseinandersetzung mit Emissionen des Verkehrs sowie den Naturschutz.

2.4.1 Immissionsschutz

Immissionen, wie ein hoher Lärmpegel und auch Luftschadstoffbelastungen durch ein starkes Verkehrsaufkommen, sind vor allen in Teilbereichen des Ratzeburger Hauptverkehrsstraßennetzes problematisch.

Seit 2007 sind Kommunen verpflichtet, einen Lärminderungsplan für Bereiche aufzustellen, die im Einflussbereich mindestens einer Hauptlärmquelle liegen. Dabei ist die Planung nach EU-

Umgebungslärm-Richtlinie aufzustellen und regelmäßig zu aktualisieren.⁶ In Ratzeburg sind die nicht durch das Untersuchungsgebiet verlaufende B207 sowie die durch die Stadtinsel verlaufende B208 (im Teilbereich zwischen der B207 und der L203) als Hauptlärmquellen zu bezeichnen.⁷ Besondere Flächenverlärmungen gibt es zwar nicht, dennoch stellt die vom Pkw- und Lkw-Verkehr stark frequentierte B208 eine Lärmquelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung dar. Die Südliche Sammelstraße, die nördlich durch das Untersuchungsgebiet führt, wurde im Rahmen der 2013 veröffentlichten Lärmaktionsplanung für die Stadt Ratzeburg noch nicht mit betrachtet. Diese wurde erst vor kurzem, im August 2014, eröffnet. Wie dem Kapitel 3.7 zum Verkehr zu entnehmen ist, wird erst eine vollständige Umfahrung der Altstadtinsel über die projektierte B208n zu einer größeren Entlastung der Innenstadt und sowie zur Lärminderung beitragen. So stellt auch der Lärmaktionsplan fest, dass „auch durch die südliche Sammelstraße [...] die Verkehre nicht weiträumig um Wohngebiete herum geführt“⁸ werden.

Die Sammelstraße trägt zur Lärminderung und Entlastung des Marktplatzes bei. Der Lärm der von dem mit Hilfe von Pfortnerampeln gezielt über die Sammelstraße geführten Verkehr wird durch ein Tempolimit von 30 km/h im Bereich der Schule sowie einen Geschwindigkeitsanzeiger gemindert. Weitere Lärminderungsmaßnahmen sollen, unter Beteiligung der Bewohner und öffentlichen Akteuren folgen.⁹

Der Untersuchungsbereich liegt nicht in einem definierten Ballungsraum im Sinne der 34. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV), so dass keine weiteren Lärmquellen zu kartieren sind.

Für den Bereich Inselstadt wurde ein Luftreinhalteplan aufgestellt. Dieser musste erarbeitet werden, da 2006 an der Langenbrücker Straße eine Überschreitung der Stickstoffgrenzwerte gemessen wurde.¹⁰ Als wesentliche Ursachen werden der Kfz-Verkehr und insbesondere der Lkw-Verkehr gesehen.

Die im Kapitel 3.9 vorgestellten Maßnahmen zur Verkehrsumleitung sollen auch zur Luftreinhaltung der Innenstadt beitragen. Da der Luftreinhalteplan vor der Fertigstellung der Südlichen Sammelstraße aufgestellt wurde, konnte hier nur mit Simulationen gearbeitet werden. Diese zeigen jedoch, dass die Umleitung der Hauptverkehrsströme über die Sammelstraße nicht zu Grenzüberschreitungen an dieser führt.¹¹ Sichere Zahlen aus Messungen nach Eröffnung der Straße existieren noch nicht.

2.4.2 Naturschutz

Im Untersuchungsbereich befinden sich in den Parkanlagen zahlreiche schützenswerte Baumbestände, Baumreihen und -alleen. Alle landschafts- und ortsbildprägenden Bäume sind durch das Lan-

⁶ Siehe dazu Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

⁷ Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargeheide Oktober 2014, S. 9.

⁸ Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargeheide Oktober 2014, S. 13.

⁹ Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargeheide Oktober 2014, S. 15.

¹⁰ Vgl. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Luftreinhalteplan Ratzeburg, Itzehoe 2009, S. 6.

¹¹ Vgl. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Luftreinhalteplan Ratzeburg, Itzehoe 2009, S. 50, 57.

des Naturschutzgesetzes geschützt. Ihre Beseitigung bedarf der Genehmigung. Bei Planungen, die diese Gebiete betreffen sind daher die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Bei allen geplanten Neubauten ist der 50 m Schutzstreifen an Gewässern nach § 61 BNatSchG i. v. m. § 35 LNatSchG einzuhalten. Danach dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können nach § 35 (4) LNatSchG zugelassen werden. Ausnahmen können u.a. zugelassen werden für bauliche Anlagen, die dem Rettungswesen oder der Schifffahrt dienen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei für kleine bauliche Anlagen, die dem Naturschutz oder der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, sowie für einzelne Bootsschuppen. Eine Änderung dieser Regelungen im Zusammenhang mit der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes in 2016 ist zu erwarten.

Im südöstlichen Bereich des Kleinen Kückensees liegen konzentriert Einzelstege und Bootshäuser. Die Stege und Bootshäuser gehören zum Stadtbild von Ratzeburg, führen aber durch Zäune, intensiv genutzte Gärten und Uferbefestigungen zu Konflikten mit dem Naturschutz und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Nach dem Naturschutzgesetz gelten Anlagen, die vor dem 19. November 1982 errichtet worden sind, als genehmigt. Boots Liegeplätze oder Stege können genehmigt werden, wenn naturschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und die Nutzung eines Hafens oder einer Gemeinschaftsanlage in zumutbarer Entfernung nicht möglich ist. Der Kreis Herzogtum Lauenburg als Seeigentümer verfolgt jedoch seit 1980 eine Art „Veränderungssperre“ für den See, so dass Neubauten nicht mehr genehmigt und auslaufende Pachtverträge für Einzelstege nicht verlängert werden.

2.4.3 Wasser

An das Untersuchungsgebiet schließt im Norden der große Ratzeburger See und im Süden der Kückensee an. Der Rundwanderweg führt um den Kleinen Kückensee, der auch Stadtsee genannt wird. Die Aufteilung dieses Gewässersystems in mehrere Seen geht auf bis vor ca. 100 Jahren künstlich aufgeschüttete Dämme zurück, so dass der Kückensee heute als selbständiges System zu betrachten ist. Die Ratzeburger Seen sind aufgrund der Stadtnähe von Freizeitnutzungen geprägt. Wassersporteinrichtungen bilden einen Hauptanziehungspunkt für Erholungssuchende. In Hinblick auf den Wettkampfsport (z.B. Segelregatten) und für Wasserwanderer haben die Seen überregionale und für den Rudersport sogar internationale Bedeutung. Besondere Anziehungskraft genießen die Seebadanstalt und freizugängliche Badestellen. Von Mai bis September verkehren auf dem Großen Ratzeburger See zwei Fahrgastschiffe im Linienverkehr, die zeitweise über den Kleinen Kückensee auch den Kückensee befahren. Neben den Badestellen am Aqua Siwa und an der Schlosswiese befinden sich im Untersuchungsgebiet Einrichtungen des Wassersports am Westufer des Kleinen Kückensees (Sportboothafen des Anglervereins), der Wasserwacht am Ratzeburger See (DLRG Gebäude) und mehrere Bootsschuppen und Einzelstege am Ostufer des Kleinen Kückensees.

Im Jahr 2000 untersuchte das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein den Großen Ratzeburger See inklusive Domsee zusammen mit dem Großen und Kleinen Kückensee. Im Mittelpunkt standen dabei der Wasser- und Stoffhaushalt, die Lebensgemeinschaften und die Belastungssituation der Seen.

In Bezug auf die **Seeufer** und den Schilfrückgang empfiehlt das Gutachten eine Reduzierung der Einzelstege zugunsten von Sammelstegen, um Uferabschnitte zu beruhigen und somit den Schilfwuchs zu fördern.

Zu nennen wären folgende Einzelpunkte:

- Aufgabe uferparalleler Anlegestege zum Schutz der Ufervegetation und Fauna und für ein entsprechendes Landschaftsbild. Erarbeitung eines Stegkonzeptes, Aussparen empfindlicher Uferabschnitte, Rückbau zugunsten von Sammelstegen.
- Vermeidung von Auslichtungen in öffentlichen Ufer- und Grünstreifen, außer an bestimmten Aussichtspunkten.
- Statt intensiver Gartennutzung Empfehlung für extensive Nutzung; Sukzessionen in ufernahen Bereichen.
- Renaturierung der Ufer am nördlichen Ratzeburger Ortsrand Richtung See und südlichen Ortsrand zwischen Uferweg und Kückensee durch Entsiegelung und Sicherung durch Geröll und Sohlstufen.

2.4.4 Altlasten und Kampfmittelverdacht

Im Untersuchungsgebiet befindet sich nur eine bekannte und nennenswerte Altablagerung am Westufer des Kleinen Kückensees. Der Altstandort ist gut untersucht – im Rahmen der B-Plan-Aufstellung (siehe Kapitel 2.3.6) wurden Untersuchungen durchgeführt. Ein Gutachten vom Januar 2009 belegt in diesem Bereich erhöhte Werte für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Kohlenwasserstoffe und einzelne Schwermetalle.¹² Grundwasser ist nur marginal durch die Bodenverunreinigungen gefährdet, das Gutachten empfiehlt jedoch die Errichtung von zwei 2-Pegelbrunnen, die regelmäßig untersucht werden sollten. Zur Errichtung der empfohlenen Pegelbrunnen zur Beobachtung ist es aufgrund verschiedener Baumaßnahmen noch nicht gekommen (Ausbau der Seestraße, Bau des Wohnprojektes „Alte Meierei“). Eine potenzielle Beeinträchtigung einer freizeitbezogenen oder Wohn- oder Spielplatznutzung wird aber nicht gesehen. Werden bei zukünftig durchgeführten Erdbaumaßnahmen und anderen Bodenveränderungen schadstoffkontaminierte Elemente gefunden (z. B. Boden, Wasser), so wird dennoch empfohlen, die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Neben der Altablagerung „An der Seestraße“ sind noch einige Altstandorte vorhanden, die z.Zt. keine akute Gefährdung darstellen. Allerdings würde bei einer sensibleren Nutzung oder bei Baumaßnahmen eine erneute Klassifizierung erfolgen. Am Standort Fischerstraße 20 im Bereich der ehemaligen Lokomobilreparaturwerkstatt der Ratzeburger Kleinbahn wurden beim Neubau der Wohnbebauung (ehem. Jugendherberge) keine Bodenverunreinigungen gefunden. Bei künftigen Bauvorhaben am Standort Theaterplatz 5 (ehem. Kleinbahnhof) müsste dies ebenfalls untersucht werden. Hier sind aber im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen keine Maßnahmen geplant. Des Weiteren befinden sich im gesamten Uferbereich Aufschüttungen. Welches Material hierzu verwendet wurde, ist hier nicht bekannt. Bei Eingriffen in diesen Bereich muss unter Beteiligung des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg ein Untersuchungskonzept erstellt werden.

Ratzeburg blieb im Zweiten Weltkrieg von größeren Angriffen, insbesondere von Bombardements durch die alliierten Luftflotten, weitestgehend verschont. Die Anlage zu § 2 Abs. 3 der Landesverord-

¹² Vgl. Stellungnahme des Ingenieurbüros für Baugrund- und Altlastenerkundung Kuhrau vom 07.01.2009.

nung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel listet die Stadt Ratzeburg nicht mehr als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen auf. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.5 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen 35 Grundstücke mit Wohnnutzung. Die übrigen Flächen sind öffentliche Grünanlagen, Sport-, Freizeit- und Gemeinbedarfsflächen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird daher auf eine detaillierte Beschreibung der im Gebiet befindlichen Bevölkerung verzichtet und vielmehr die Analyse auf die gesamtstädtische Entwicklung bezogen. Die gesamtstädtischen Bevölkerungsdaten werden anhand folgender Aspekte dargestellt und ausgewertet: Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Alters-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur.

In der Stadt Ratzeburg lebten im Jahr 2014 ca. 14.104 Menschen. In der Analyse der Daten hat die Stadt eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen. Dies bedeutet seit 2009 bis 2014 einen Zuwachs von 3 %, der sich insbesondere im gestiegenen Anteil der über 50-Jährigen zeigt.¹³

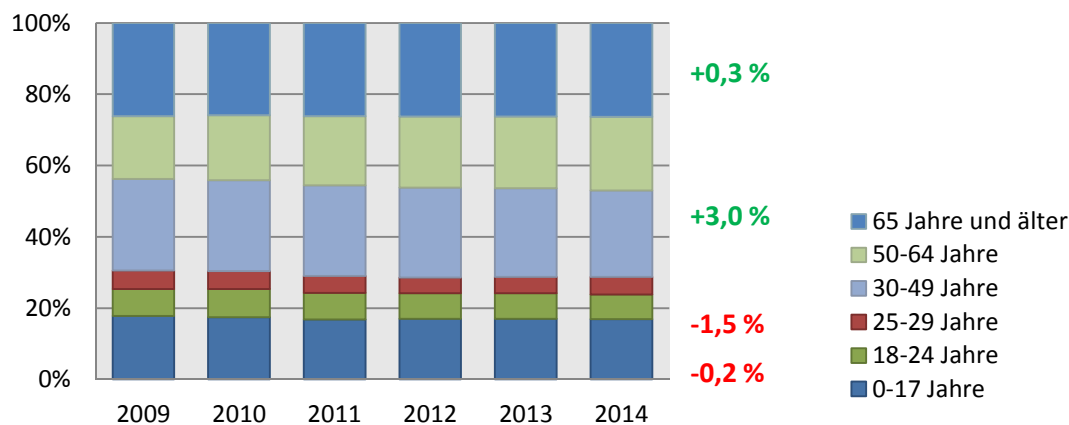


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)

Da der natürliche Saldo von Geburten und Sterbefällen auch in der Entwicklungsprognose weiter negativ bleibt, wächst die Stadt Ratzeburg vor allem durch Zuzüge. Das Wanderungssaldo hat sich nach einem negativen Saldo 2008 seit 2009 leicht positiv entwickelt, Tendenz weiter steigend. Ca. 6 % der Wohnbevölkerung sind 2014 aus dem Gemeindegebiet fortgezogen; ca. 8 % sind zugezogen. Dies entspricht einem Wanderungsgewinn von 310 Personen.

¹³ Statistikamt Nord, 2014, Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ratzeburg, eigene Berechnung

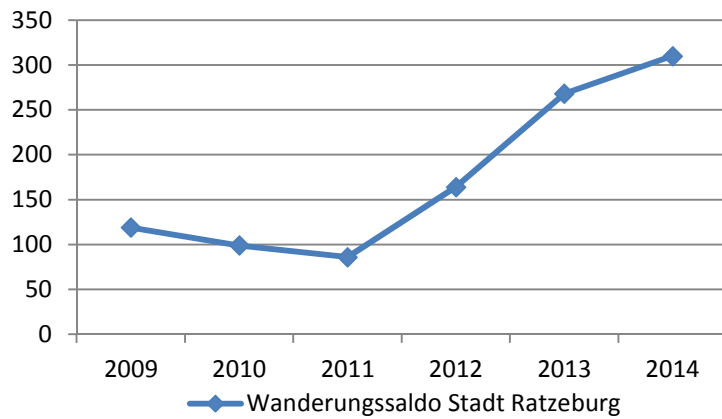


Abbildung 6: Wanderungssaldo Stadt Ratzeburg, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre differenziert nach Altersgruppen, wird auch hier deutlich, dass insbesondere eine Zuwanderung von Älteren stattfindet, aber auch von Familien mit Kindern. In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zeigen sich die für ländlichere Regionen typischen ausbildungs- und arbeitsmarktbedingten Abwanderungen.

Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt insbesondere zu Beginn der 2. Lebenshälfte (in der Gruppe der 50- bis 64-Jährigen) und bei den über 65-Jährigen. Hier gibt es unterschiedliche Motive, z.B. Anpassung der Wohnbedürfnisse, Familiennähe und gute Gesundheitsangebote, insgesamt weist dieser Indikator jedoch auf eine hohe Attraktivität der Stadt Ratzeburg als Lebens- und Arbeitsort in der Nachfamilienphase und als „Altersruhesitz“ hin.¹⁴

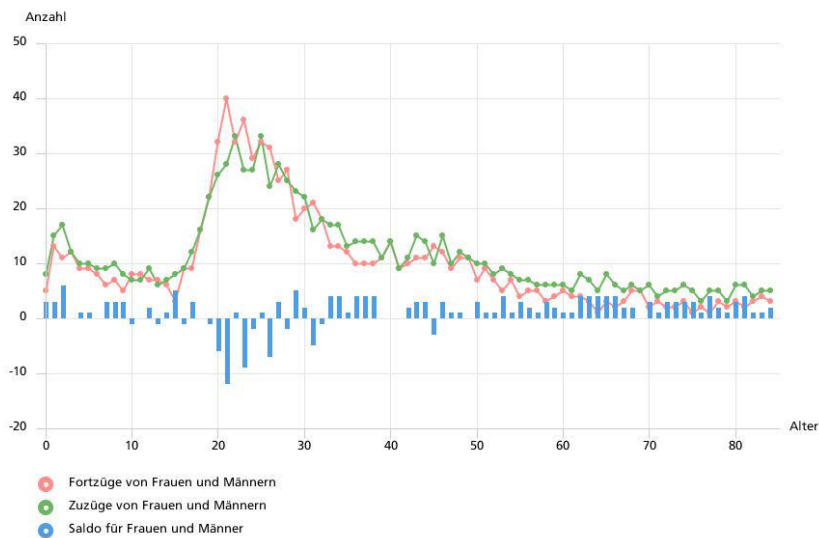


Abbildung 7: Wanderungsprofil Ratzeburg 2009-2012, Frauen & Männer, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)

¹⁴ Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten Stadt Ratzeburg - Demographischer Wandel, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+demographischer-wandel+2013+kreis+land+moelln-rz+tabelle>, 29.01.2016

Altersstruktur

Der Altersdurchschnitt in Ratzeburg liegt im Jahr 2013 mit 46,3 etwas über dem Altersdurchschnitt des Kreises Herzogtum Lauenburg mit 44,7 Jahren. Rund 17 % der Einwohner Ratzeburgs sind unter 18 Jahre alt. 57 % der Einwohner sind im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 65 Jahren. Die restlichen 26 % sind Menschen, die 65 Jahre und älter sind. Damit ist der Anteil der über 65-Jährigen in Ratzeburg höher als im Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (23 %).

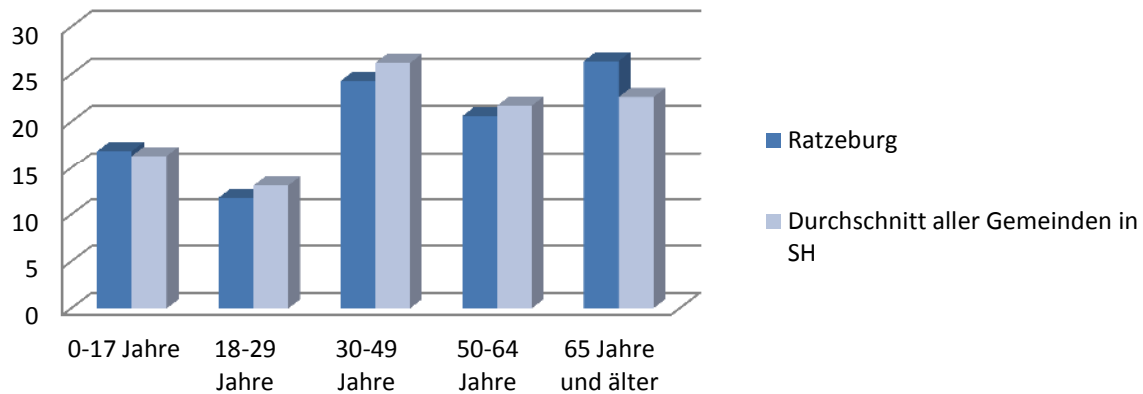


Abbildung 8: Altersstruktur der Stadt Ratzeburg 2014 im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)

Bevölkerungsentwicklung

Entgegen der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg von 2013¹⁵, die auf Grundlage der Basisdaten von 2009 erstellt wurde und die insgesamt und insbesondere für die Stadt Ratzeburg einen Rückgang der Bevölkerung prognostiziert hatte, hat sich die Bevölkerung wie bereits beschrieben in den letzten Jahren bereits positiv entwickelt und ist leicht angestiegen. Diese Entwicklung wird sich laut der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung bis 2025 weiter fortsetzen und zu einem Bevölkerungswachstum von ca. 2 % führen. Dabei wird jedoch insbesondere der Anteil der „Älteren“ (über 65- bis 79-Jähige) sowie der Hochbetagten (über 80-Jährige) in Ratzeburg mit 2,7 % deutlich wachsen. Fast in gleicher Höhe geht die Zahl der Kinder, Jugendlichen und Jungen Erwachsenen (unter 24-Jährige) zurück.¹⁶

¹⁵ Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg, Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Januar 2013

¹⁶ Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose – Alterung: Anteil der ab 65-Jährigen steigt von 25,8 % (2012) auf 28,5 % (2025), <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+ratzeburg+anteile-der-altersgruppen+2012-2030+kreis+land+tabelle>, 29.01.2016

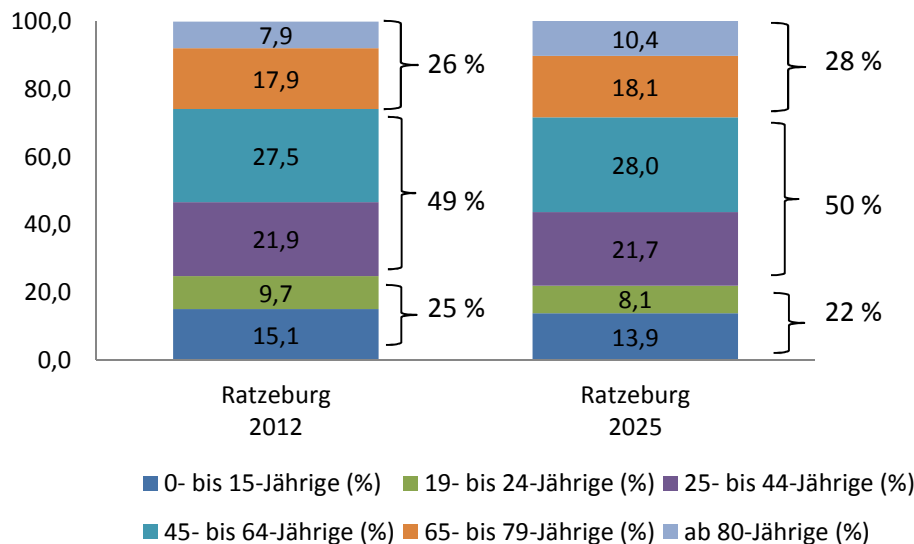


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose - Anteile der Altersgruppen Ratzeburg 2012-2025, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)

Sozialstruktur

Der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtbevölkerung Ratzeburgs ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und lag 2013 bei 7,5 %.¹⁷ Hier wird eine bundesweite Entwicklung mitvollzogen, die auch ein prozentual ähnliche Rückgänge im Kreis Herzogtum Lauenburg und in ganz Schleswig-Holstein aufzeigen. Jedoch ist die Arbeitslosigkeit in Ratzeburg insgesamt höher als im Vergleich im Kreis Herzogtum Lauenburg (5,1 %). Deutlich höher als im Kreisvergleich ist mit 6,1 % auch der Anteil der arbeitslosen Jugendlichen zwischen 15 bis 24 Jahren in ihrer Altersgruppe (Kreis HL: 3,9 %).

Ca. 16 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter sind 2013 in Ratzeburg Leistungsberechtigte nach SGB II, davon haben ca. 33 % der Leistungsempfänger keine deutsche Staatsangehörigkeit. Dadurch ist auch die Kinderarmut, die in Ratzeburg mit 23,6 % weit über dem Durchschnitt des Kreises liegt (14,0 %), bei ausländischen Kindern in Ratzeburg deutlich höher (53,2 %).

Die Anzahl der älteren Menschen in Ratzeburg, die Leistungen zur Grundsicherung im Alter nach SGB XII erhalten, liegt mit 3,3% leicht über dem Durchschnitt des Kreises (2,3 %).¹⁸ Ebenfalls ist ablesbar, dass die Ratzeburger Haushalte im Vergleich mit dem Durchschnitt im Kreis Herzogtum Lauenburg über weniger Gesamtnettoeinkommen verfügen und damit eine geringere Kaufkraft haben.

Wirtschaftsstruktur

Aufgrund der Struktur des Gebietes mit überwiegend öffentlicher Infrastruktur, Grün- und Erholungsflächen und der direkten Nähe zur Innenstadt Ratzeburgs als Hauptversorgungszentrum, ist die An-

¹⁷ Rückgang der Arbeitslosen seit 2006 um -1,5 % (Kreis: -0,9 %; Land SH -1,3 %) Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten - Sozioökonomische Integration, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+soziooekonomische-integration+2006-2013+kreis+land+moelln-rz+tabelle>, 29.01.2016

¹⁸ Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten - Sozioökonomische Integration / Soziale Lage, ebenda.

zahl der Dienstleistungs-, und Gewerbebetriebe gering. Mit dem vorhandenen Angebot werden keine zentrenrelevanten Aufgaben übernommen.

Die Wirtschaftsstruktur auf gesamtstädtischer Ebene Ratzeburgs ist durch eine Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Gewerbetreibender in den Bereichen Produktion und Handwerk sowie im Dienstleistungssegment bestimmt. Ein immer wichtiger werdender weiterer Schwerpunkt, der auch im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung relevant ist, ist der Bereich der Gesundheitswirtschaft. Hier gibt es eine gute Infrastruktur und große Arbeitgeber, u.a. die Röpersberg-Gruppe und das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die insgesamt drei Kliniken in Ratzeburg betreiben. Ebenfalls bedeutsam für die wirtschaftliche Situation ist der Tourismus.

Leitlinien Einzelhandelsansiedlungen

2006 hat die Stadtvertretung Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg beschlossen. Diese sollen vor allem die Konzentration des Einzelhandels auf die Innenstadt fördern und die Stadt als städtebaulich attraktiven Einkaufsort mit einem besonderen städtebaulichen Ambiente und einer einladenden Aufenthalts- und Verweilqualität profilieren und in der Region verankern. Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt südlich an den als Innenstadt definierten Bereich der Altstadtinsel an. Ein Verkaufsflächenzuwachs soll ausgewogen zwischen innerstädtischen und peripheren Lagen erfolgen. Dazu zählen auch die auf der Stadtinsel peripheren Lagen, z.B. im Untersuchungsgebiet. Die Erreichbarkeit des Standorts Innenstadt und Stadtinsel mit dem ÖPNV ist zu fördern. Auch sollte die gute Parkplatzsituation erhalten bleiben, die besonders für Kunden aus dem Umlands attraktiv ist. Eine Ausrichtung der Innenstadt auf stadttypisches „erlebnisorientiertes Shopping“ sollte weiter vorangetrieben werden.¹⁹

Beschäftigung

Die Beschäftigungsquote liegt 2013 in Ratzeburg bei 51,4 % und hat sich seit 2009 um 4 % erhöht. Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungsberufen hat sich in den vergangenen 5 Jahren um 29,6 % erhöht.²⁰ Seit 2009 gab es einen Zuwachs an Arbeitsplätzen im Verhältnis zu den bestehenden Arbeitsplätzen von 5,5 %, was die gesamte Entwicklung in Schleswig Holstein und im Kreis widerspiegelt.

Pendler

Insgesamt nimmt die Mobilität der Bevölkerung in Bezug auf die Vereinbarkeit von Wohn- und Arbeitsort zu. Die Zahl der Menschen, die nicht am selben Ort wohnen und arbeiten steigt stetig. Auch in Ratzeburg ist die Zahl der Ein- und Auspendler insgesamt angestiegen: von 2006 bis 2013 stieg die Zahl der Menschen, die außerhalb Ratzeburgs arbeiten um 5 %. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der in Ratzeburg Arbeitenden, aber außerhalb Wohnenden, um ca. 4 %. Ratzeburg zieht jedoch auch als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Arbeitnehmer aus der Region an und hat damit einen insgesamt positiven Pendlersaldo. Das bedeutet, es pendeln mehr sozialversicherungs-

¹⁹ Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg, Stadt Ratzeburg, 2006, S.1f

²⁰ Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Beschäftigung, Entwicklung 2009-2013, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+beschaeftigung+2009-2013+tabelle>, 29.01.2016

pflichtig Beschäftigte in die Stadt ein als aus. Diese Situation ist in den letzten Jahren relativ stabil geblieben, der Pendlersaldo ist zwischen 2006 und 2013 mit -1,2 % nur leicht gesunken.²¹

Zusammenfassende Bevölkerungsanalyse

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Ratzeburgs Bevölkerung leicht wachsen wird, mit der stärksten Zunahme in der älteren Bevölkerungsgruppe. Diese starke Zunahme der Senioren macht gleichwohl eine Anpassung der lokalen Infrastrukturen auf diese Altersgruppen als auch der Angebote der Daseinsvorsorge an die neuen Rahmenbedingungen dringend erforderlich. Um dennoch auch attraktiv für Familien zu bleiben, ist auch der Erhalt einer vielfältigen Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und Familien erforderlich. Wichtig ist es weiterhin, ausreichende Angebote für Einwohner mit geringem Einkommen und für Menschen mit Migrationshintergrund bereitzustellen.

²¹ Vgl. Webseite Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Pendler, Entwicklung 2009-2013, <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+pendler+2006-2013+tabelle>, 29.01.2016

3. Analyse und Bewertung des Gebietes

3.1 Städtebauliche Struktur, Gebäude- und Wohnungsstruktur

Die Altstadtinsel Ratzeburgs ist vor allem durch ihren historischen Gebäudebestand und ihre einzigartige Insellage geprägt. Das Grundgerüst der Stadtmitte wird durch drei Bereiche gebildet: Dem eher dicht bebautem Altstadt kern, dem nördlich gelegenen Domhof und seinen angrenzenden Bauten sowie den größtenteils unbebauten Uferzonen.

Ausgehend von der Stadtmitte lockert sich die Bebauung in Richtung der vier angrenzenden Seen immer mehr auf. So ist das Untersuchungsgebiet, bedingt durch die Nähe zum Wasser, eher aufgelockert bebaut. Im Norden prägt das leicht gekrümmte, reetgedeckte Gebäude der Seebadeanstalt zusammen mit freistehenden weiteren eingeschossigen Baukörpern den Bereich an der Schlosswiese. Erst östlich des Schwanenteiches setzt ein Bau der Nachkriegsmoderne mit Restaurantnutzung im Erdgeschoss am Seminarweg den baulichen Auftakt für den Bereich südlich der innerörtlichen Umgehungsstraße, der neuen Umfahrung für den Inselkern. Er greift in seiner Form die ehemalige Festungslinie auf. Damit rahmt er in zum Wasser gerichteter Lage den Altbau der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule ein, welcher neben der Schwimmhalle Aqua Siwa und dem Burgtheater eines der ortsbildprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet ist. Im Gegensatz zum imposanten, denkmalgeschützten Backsteinbau der Ernst-Barlach-Schule, der aufgrund seiner historischen Substanz und Höhe das Umfeld positiv dominiert, sind die stark sanierungsbedürftigen, ein- und zweigeschossigen Anbauten der Ernst-Barlach-Schule aus den 1960er bis 1980er Jahren eher zurückgenommen und tragen nicht zur gestalterischen Attraktivität des Umfeldes bei. Südlich des Altbaus und angrenzend an den Kurpark befindet sich ein moderner zweigeschossiger Schulneubau, der 2005 errichtet wurde und heute als Förderzentrum genutzt wird.



Abbildung 10: denkmalgeschützte ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)

Weiter östlich schließt ein kleines Ein- und Mehrfamilienhausgebiet an. Die oft nur eingeschossigen Gebäude bilden an der südlichen Seite der Schulstraße eine optisch durchgehende Raumkante. Aufgrund der tiefen Grundstückszuschnitte sind den überwiegend historischen Fischerhäusern große private Gärten zugeordnet. Die südlichen Grundstücksgrenzen dieser Wohnhäuser markierten vor der Aufschüttung des Kleinbahndamms und der Anlage des Kurparks die alte Uferkante.



Abbildung 11: historische Fischerhäuser entlang der Schulstraße (S.T.E.R.N. GmbH)

Der Theaterplatz, der sich im südlichen Bereich der Achse zwischen Schragenstraße und Marktplatz befindet, wird von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden gerahmt. Er weist historische Elemente auf, wird aber durch seine heutige Nutzung als öffentlicher Parkplatz seiner historischen Funktion als repräsentativer Platz nicht gerecht. Markant ist neben dem neoklassizistischen Theaterbau aus den 1950er Jahren auch das historische Bahnhofsgebäude an der ehemaligen Kleinbahnstrecke im Süden des Theaterplatzes. Östlich und westlich begrenzen dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser den Platz. Östlich des Burgtheaters sind in jüngster Vergangenheit vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Gegenwärtig wird ein Neubau einer weiteren Eigentümergemeinschaft auf dem Gelände der bereits abgerissenen alten Jugendherberge, südöstlich des Burgtheaters und in nächster Nachbarschaft zum Schwimmhallenstandort Aqua Siwa, errichtet.



Abbildung 12: Theaterplatz mit Burgtheater (S.T.E.R.N. GmbH)

Das deutlich von der Formensprache seiner Entstehungszeit geprägte Hallenbad Aqua Siwa wurde 1974 eröffnet. Der von weitem sichtbare achteckige Solitärbaubau mit grünem Kupferdach befindet sich am östlichen Rand des Kurparks und grünen Uferbereich des Kleinen Küchensees. Er ist stark sanierungsbedürftig. In nächster Nähe befindet sich die „Badestelle Aqua Siwa“ am Küchensee.



Abbildung 13: Schwimmhalle "Aqua Siwa" und Promenade im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Der historische Kleinbahndamm, der als Promenadenweg durch den Kurpark führt und die verschiedenen Ortsteile miteinander verbindet, ist eine der wichtigsten autofreien Wegeverbindungen der Insel. Die das Untersuchungsgebiet nördlich begrenzende Schulstraße hingegen, die als Südliche Sammelstraße ausgebaut wurde, ist vom Autoverkehr stark befahren und trennt damit die Innenstadt vom südlichen Inselrand.

Am Ostufer des Kleinen Kuchensees liegen in den Stadtteilen Dermin und Vorstadt zwischen Kleinbahndamm und Königsdamm freistehende Einfamilienhäuser mit tiefen Gärten und dazugehörigen Bootshäusern am Ufer. Wie am südlichen Inselrand auch, sind auch hier die Uferbereiche grün ausgeprägt.



Abbildung 14: Ostufer des Kleinen Kuchensees mit Einfamilienhausbebauung (S.T.E.R.N. GmbH)

Die gesamte Altstadtinsel wird im Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und Umland als Siedlungstyp mit hohem Handlungsbedarf hinsichtlich einer nachfragegerechten Anpassung des Wohnungsbestandes klassifiziert²²: Die älteren Wohnungsbestände weisen z. T. einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf und sind nicht barrierearm. Neben einer erhöhten Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum gibt es einen Bedarf an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen auf der Altstadtinsel. Mit Ausnahme der zwischen Burgtheater und Aqua Siwa entstandenen Neubauten weisen die, an der Schulstraße hauptsächlich vor 1918, sonst größtenteils 1969 bis 1978 sowie 1979

²² Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 83f.

bis 1987 erbauten²³, Wohngebäude im „Südlichen Inselrand“ tendenziell ähnliche Bedarfe auf. Ein Großteil der Wohngebäude ist nur teilweise modernisiert, vielfach gibt es aber auch größtenteils oder voll modernisierte Gebäude im Gebiet; einzelne Gebäude weisen einen sehr geringen Modernisierungsgrad aus²⁴. Eine detaillierte Bewertung der Wohngebäude wurde nicht vorgenommen, da der Schwerpunkt der Untersuchung auf den öffentlichen Flächen und Infrastruktureinrichtungen lag.

Die Leerstandsquote in Ratzeburg beträgt rund 4 %. Dabei konzentriert sich der Leerstand vor allem auf Wohnungsbestände innerhalb der Alt- und Vorstadt von Ratzeburg. Im Untersuchungsgebiet ist Wohnungsleerstand lediglich im Mehrfamilienhaus westlich der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule / östlich des Schwanenteiches sowie vereinzelt an der Schulstraße verortbar²⁵.



Abbildung 15: Untersuchungsgebiet aus der Vogelperspektive mit den prägenden Bereichen (Stadt Ratzeburg, bearb. S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Städtebauliche Struktur, Gebäude- und Wohnungsstruktur	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Gebäude und Flächen mit historischem Hintergrund, Identifikationswert und großem Entwicklungspotenzial » Wichtige Gebäude der öffentlichen Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> » Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes, z.T. durch bauliche Ergänzungen oder derzeitige Funktionen » Ehemalige Ernst-Barlach-Schule als stadtbildprägendes Gebäude ist stark sanierungsbedürftig

²³ Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 27.

²⁴ Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 33.

²⁵ Vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) 2014b: 28f.

» Kurpark als verbindendes grünes Band entlang des Südufers und wichtiger Erholungsort für die Insel	und leerstehend/untergenutzt
	» Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum
	» Trennende Wirkung der Südlichen Sammelstraße zwischen Innenstadt und Südlichem Inselrand

3.2 Denkmalschutz

Mit Inkrafttreten der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein am 30. Januar 2015 wird die Unterscheidung zwischen einfachen und besonderen Kulturdenkmalen aufgehoben. Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein überprüft sämtliche Denkmallisten auf Grundlage des neuen Gesetzes. Die folgende Auflistung der Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Untersuchungsgebiet gibt den Bearbeitungsstand der Denkmalliste für den Kreis Herzogtum Lauenburg zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den „Südlichen Inselrand“ Ratzeburgs wieder²⁶:

- Fußgängerbrücke „Kamelbrücke“, Kleinbahndamm/Mühlengraben, Baujahr 1907/08
- ehemaliges Fährhaus, Königsdamm 2, Baujahr 1923
- Badeanstalt, Schlosswiese 3, Baujahr 1930er Jahre
- Handwerkerhäuser, Schulstraße 7-13, Mehrheit baulicher Anlagen, Baujahr 18./19. Jahrhundert
- Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, Baujahr 1894-96
- Burgtheater, Theaterplatz 1, Sachgesamtheit aus ehemaliger Brauerei, Kino und Kasematten, Baujahr 1690, 1817, 1950

Die 1907/08 am Ostufer des Kückensees erbaute „Kamelbrücke“ ist ein historisches Zeugnis früher Eisenbetonkonstruktionen. Bis zur Stilllegung der Ratzeburger Kleinbahn und des Kleinbahndamms 1934 diente sie als Fußgängerbrücke über die Kleinbahntrasse. Heute ist die stark sanierungsbedürftige Brücke nach der Stilllegung der Kleinbahnstrecken und aufgrund ihres baulichen Zustandes ohne Funktion.

Das ehemalige Fährhaus am nordwestlichen Ufer des Kleinen Kückensees wurde 1923 als Fachwerkhäuser errichtete. Das Funktionsgebäude der Badeanstalt an der Schlosswiese wurde in den 1930er Jahre erbaut und löste den 1903/04 errichteten Vorgängerbau ab.

Die vier Handwerkerhäuser in der Schulstraße 7, 9, 11 stammen aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Alle vier Gebäude sind traufständige Fachwerkhäuser mit Krüppelwalmdach und werden als Wohnhäuser genutzt. Sie stehen als Mehrheit baulicher Anlagen unter Schutz.

Die 1894-96 als Lehrerseminar erbaute Ernst-Barlach-Schule ist ein dreigeschossiges Backsteingebäude im neugotischen Stil. Das mit roten Hohlziegeln gedeckte Krüppelwalmdach wird westlich durch ein Querdach mit ebenfalls roten Hohlziegeln abgeschlossen. An der Ostseite des Gebäudes befindet sich ein zweiachsiger, schiefergedeckter Ständerker mit neuem Eingang. Der ursprüngliche nordseitige, portalartige Haupteingang ist heute durch ein Fenster ersetzt. Die sich im zweiten Obergeschoss befindende Aula wird an der Nord- und der Westfassade durch zwei- und dreibahnige

²⁶ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015.

spitzbogige Maßwerkfenster betont. An der Südfassade befinden sich auf Höhe der Aula drei verputzte Blendbögen.²⁷

Die Kasematten, die ehemaligen Brauereiräume und das Kino Burgtheater selbst stehen auf dem Gelände des Burgtheaters am Theaterplatz als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Die Entstehung der Kasematten geht bis in das 17. Jahrhundert zurück. Der Gewölbekeller wurde als Pulverkeller im Zuge des Baus der sogenannten Augustenburg auf der Inselstadt 1690/93 gebaut. Ab dem 19. Jahrhundert dienten die historischen Kasematten der sich darüber befindenden Aktienbrauerei als Keller. 1854 lies der Brauer Johann Heinrich Boye das auf dem Gelände der Augustenburg 1817 errichtete Wohnhaus zu einem Brauereigebäude umbauen. Nach Einstellung des Brauereibetriebes wurde das Gebäude wieder zu Wohnzwecken genutzt und zu Beginn der 1920er Jahre in Teilbereichen zu einem Kino umgebaut. Das neoklassizistische Gebäude des Kinos Burgtheater wurde in seiner heutigen Form als Kino- und Bühnenraum 1950 eröffnet.²⁸

Neben den aufgelisteten Kulturdenkmalen besteht ein Umgebungsschutz für die folgenden, an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Einzeldenkmale (Bearbeitungsstand der Prüfung der Denkmalliste zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen)²⁹:

- Wohnhaus, Demolierung 5, Baujahr 1864
- Wohnhaus, Demolierung 9, Baujahr 1819
- ehemaliges Militärgebäude, Fünfhausen 1,
- „Altes Brückenzollhaus“ bzw. ehemaliges Geldeinnehmerhaus, Langenbrücker Straße 17, Baujahr 18./19.Jahrhundert
- Wohnhaus, Langenbrücker Straße 18-20, Baujahr Ende 19. Jahrhundert
- Wohnhaus, Königsdamm 1, Baujahr Anfang 20. Jahrhundert
- ehemaliges Wohnhaus Ernst Barlach, Schulstraße 8, Baujahr 19. Jahrhundert
- ehemalige Gelehrtenschule und Turnhalle, Unter den Linden 1, Baujahr 1847/48, 1882

²⁷ Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Ernst-Barlach-Realschule

²⁸ Vgl. Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Burgtheater

²⁹ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein: Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015.

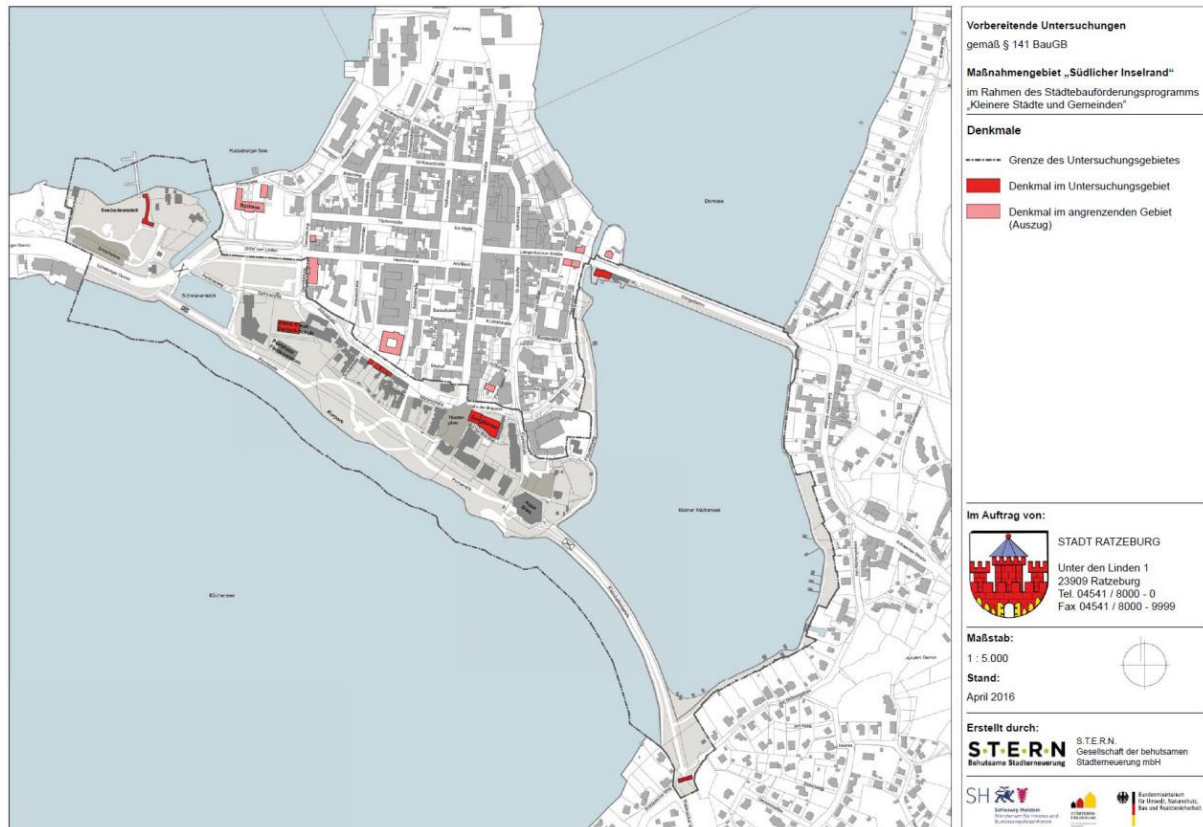


Abbildung 16: Übersicht der Denkmale im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Grundsätzlich wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Archäologische Denkmale gemäß § 2 Abs. 2 DSchG sind nicht im Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich aber mit mehreren vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) ausgewiesenen archäologischen Interessensgebieten, in denen archäologische Denkmale erfasst sind und/oder ein wissenschaftlich begründeter Verdacht besteht, dass sich in diesen Gebieten bisher noch unbekannte archäologische Denkmale im Boden befinden. Bei geplanten Bodeneingriffen in archäologischen Interessensgebieten ist das ALSH frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Bodeneingriffe sind hier genehmigungspflichtig.³⁰ Das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ berührt vier archäologische Interessensgebiete:

Im **Interessensgebiet 1 „Altstadt“** ist aufgrund der Zerstörung der Stadt 1693 und des nachfolgenden Wiederaufbaus mit stadttarchäologischen Spuren im Boden zu rechnen. Im Gebiet befanden sich au-

³⁰ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Archäologische Interessensgebiete. Merkblatt, Schleswig, S. 5.

ßerdem frühneuzeitliche Bastionen. Am Westufer des Kleinen Kuchensees wurden mehrfach Pfähle der ehemaligen Palisadenumwehrung gefunden. Wie auch unterhalb der Promenade im Kurpark (ehemaliger Bahndamm) werden hier weitere historische Pfähle vermutet.³¹

Der vorgelagerte Bereich der Schlosswiese ist als Fundplatz von Spuren slawischer und mittelalterlichen Besiedelung in der Archäologischen Landesaufnahme aufgelistet. Innerhalb des archäologischen **Interessensgebietes 3 „Schloss“** werden aufgrund des Abrisses der ehemaligen Burg, des späteren Schlosses, 1692 und die für den Erhalt organischen Materials günstige Lage am Seeufer weitere archäologische Funde erwartet.³²

An der Stelle des heutigen Königsdamms sind für das Mittelalter zwei Fußgängerbrücken belegt, gefolgt von einer frühneuzeitlichen Brücke für den Wagenverkehr. Unter dem Königsdamm und beidseitig des Dammufers werden Reste dieser Brücken vermutet. Der Bereich ist aus diesem Grund als **Interessensgebiet 4 „Brücken“** ausgewiesen.³³

Im Uferbereich des Kuchensees, dem **Interessensgebiet 11**, wird ebenfalls von dem Vorhandensein archäologischer Spuren ausgegangen, die sich dort, sofern sie es sich um organisches Material handelt, gut konservieren.³⁴



Abbildung 17: Lageplan der archäologischen Denkmäler gem. § 5 DSchG und der Interessensgebiete (Auszug; Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein)

³¹ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

³² Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

³³ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

³⁴ Vgl. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg

Gesamtbewertung Denkmalschutz	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
» viele Denkmale mit Entwicklungspotenzial im Untersuchungsgebiet und angrenzend	» hoher Sanierungsbedarf, insbesondere energetisch » fehlende Barrierefreiheit der Gebäude

3.3 Eigentümer- und Grundstücksstruktur

Im Untersuchungsgebiet liegt eine sehr differenzierte und heterogene Eigentümerstruktur vor. Ein Großteil der Flächen gehört der Stadt Ratzeburg, inklusive der Flächen der Vereinigte Stadtwerke GmbH³⁵. Daneben ist der Kreis Herzogtum Lauenburg als Eigentümer der Seen zu nennen. Die Wohnungen sind überwiegend im privaten Eigentum, auch existieren kleine Eigentumsgemeinschaften sowie Wohnprojekte von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Kirche besitzt nur einen kleinen Teil der Grundstücke. Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ist Besitzer der Bundesstraße 208. Zwischen der Fischerstraße, dem Kleinbahndamm und Palisadenweg ist die Stadt Ratzeburg mit anderen Privaten Eigentümerin dreier Flurstücke.

Betrachtet man das gesamte VU-Gebiet, so besitzt der Kreis Herzogtum Lauenburg die meiste Fläche (rund 64 %).



Abbildung 18: Eigentümer, Anteile in Prozent, mit Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)

Werden die Gewässerflächen bei der Eigentümerstruktur einmal ignoriert, so ergibt sich ein anderes Bild, wie auch die Abbildungen zeigen. Die Fläche beträgt abzüglich der Wasserbereiche nur noch 19 ha, insgesamt ist das VU-Gebiet rund 46 ha groß. Hier ist die Stadt Ratzeburg selber mit Abstand der größte Eigentümer; sie besitzt rund 68 % der „Landfläche“.

³⁵ Die Vereinigte Stadtwerke GmbH ist eine Zusammenführung der drei Stadtwerke Bad Oldesloe, Mölln und Ratzeburg, die 2001 entstanden ist.

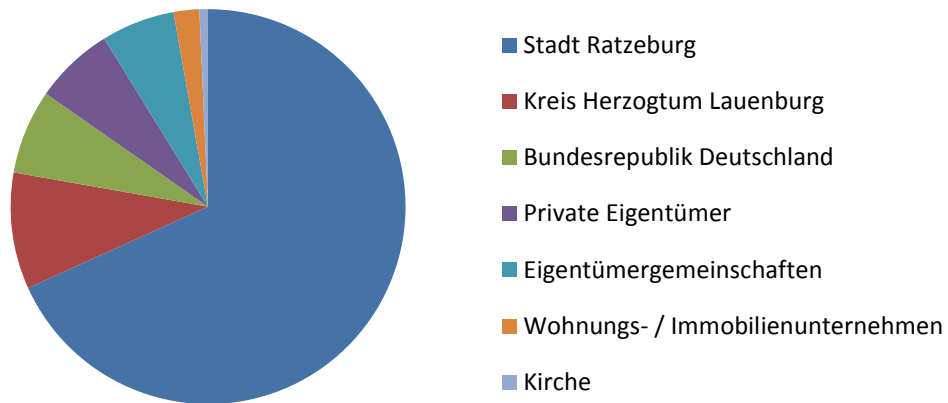


Abbildung 19: Eigentümer, Anteile in Prozent, ohne Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)

Die nachfolgende Karte stellt die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet noch einmal in der Übersicht dar:

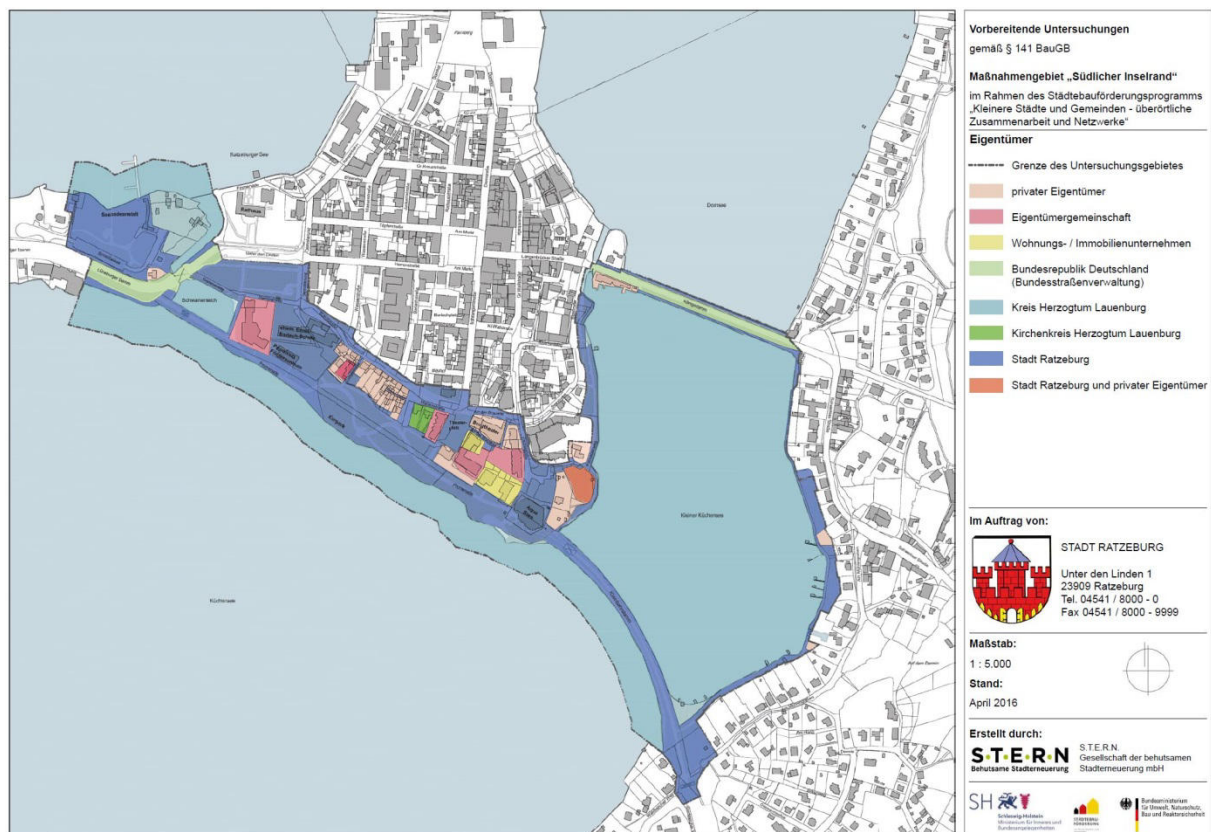


Abbildung 20: Übersicht Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Eigentümerstruktur

Stärken und Potenziale

» Hohes Handlungspotenzial der Stadt Rat-

Konflikte und Risiken

» Enger Abstimmungsbedarf mit Kreis bezüglich der

zeburg als größte Flächeneigentümerin
(ohne Hinzunahme der Wasserflächen)

Areale und Maßnahmen, die auch Wasserflächen
einbeziehen

3.4 Nutzungsstruktur

Die Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind sehr heterogen. Das Gebiet ist hauptsächlich durch Grünräume sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt. So stellt die Inselstadt nicht nur das historische Zentrum Ratzeburgs dar, sondern umfasst auch zahlreiche wichtigen Zentrumsfunktionen des Mittelzentrums.

Während der Teil des Gebietes auf der Insel durch den großen öffentlichen Grünbereich mit vereinzelten Ergänzungen durch gastronomischen Nutzungen, der Wohnnutzung entlang der Schulstraße mit punktuellen Gewerbeanteilen geprägt ist, charakterisiert die Uferseite in Dermin fast ausschließlich Wohnnutzung. Das Hallenbad Aqua Siwa bildet zusammen mit dem vorgelagerten Badebereich, dem Burgtheater, der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule sowie dem direkt angrenzenden Förderzentrum und der Seebadeanstalt die infrastrukturelle Ausstattung.

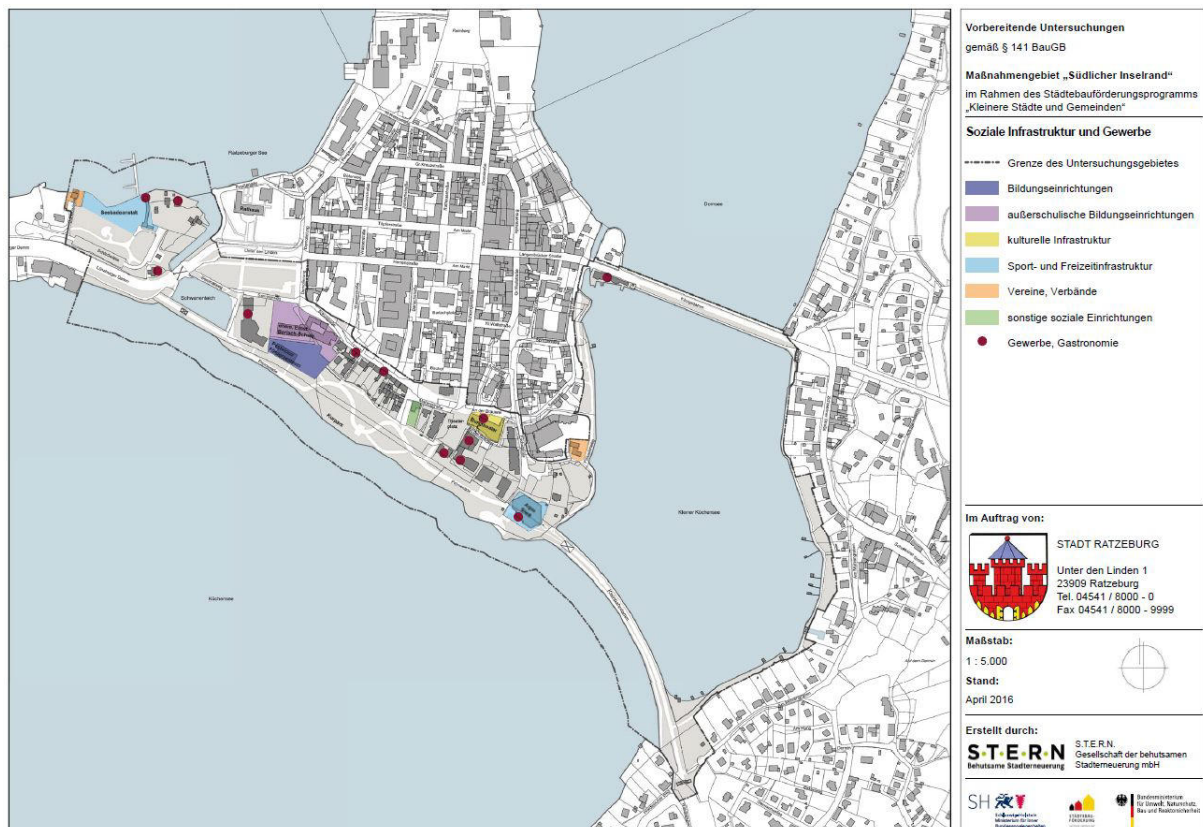


Abbildung 21: Infrastruktureinrichtungen und Gewerbe (S.T.E.R.N. GmbH)

In den nachfolgenden Kapiteln folgen Analysen der verschiedenen sektoralen Themen, in denen die Nutzungen jeweils detailliert betrachtet werden.

3.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet ist durch die enge Verzahnung von Stadt- und Landschaftsraum charakterisiert, die für das Erscheinungsbild der Altstadtinsel von großer Bedeutung ist. Die Altstadtinsel weist

am südlichen Inselrand und am Südufer des Ratzeburger Sees eine grüne Uferzone mit wertvollem Baumbestand auf, zu der Schlosswiese mit Seebadeanstalt, Schwanenteich und Kurpark gehören. Die Entstehung der Grünflächen steht im Zusammenhang mit den verschiedenen Phasen der Siedlungsentwicklung von der Erstbesiedelung bis hin in das Industriealter. Die historische Bedeutung ist nicht in allen Bereichen erkennbar, eine gartendenkmalpflegerische Bestandsaufnahme erfolgte bisher nicht.

Mit ihrer einstigen Streckenführung sowie dem alten Bahnhofsgebäude hat die Ratzeburger Kleinbahn deutliche Spuren der Industrialisierung im Kurpark und am Kleinbahndamm zwischen Stadt- und Küchensee hinterlassen und ist damit ein prägendes Element im Untersuchungsgebiet. Die barocke Innenstadt selbst weist kaum Straßenbegrünung auf. Eine weitere Grünfläche mit einem Relikt der Festung Ratzeburg befindet sich südlich des Rathauses.

Des Weiteren haben die Parkanlagen im Untersuchungsgebiet eine wichtige Funktion als Grünverbindungen und Erholungsräume, sowohl für die Naherholung der Bewohner als auch und die Besucher der Stadt. Trotz der aufeinanderfolgenden Grünflächen gibt es wenig Verbindendes und insgesamt sehr unterschiedliche Wegebeläge und Ausstattungselemente. Dies führt zusammen mit den zum Teil nicht sichtbaren oder deutlich gekennzeichneten Zu- und Übergängen zu einer schlechten Orientierung im Untersuchungsgebiet.

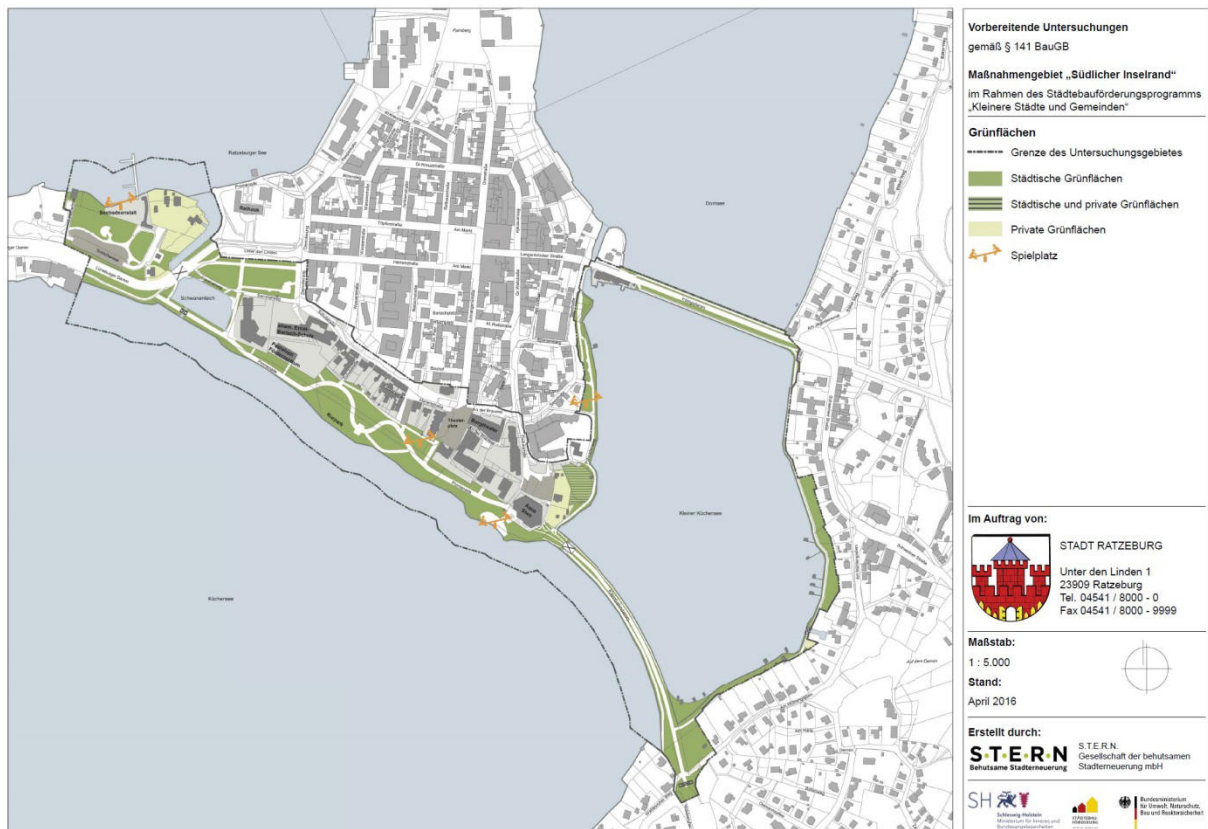


Abbildung 22: Grünflächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Schlosswiese

Die Schlosswiese liegt direkt am Ratzeburger See und wird geprägt durch ihre Weiträumigkeit und die eindrucksvollen Blickbeziehungen über den See zur Altstadt und zum Dom. Hier befand sich ur-

sprünglich die Burg Ratzeburg auf einer natürlichen Insel zwischen dem westlichen Ufer des Ratzeburger Sees und der Altstadtinsel von Ratzeburg. Heute sind nur noch wenige Reste unterirdisch unter der Schlosswiese zu finden. Nach der Zerstörung im 17. und 18. Jahrhundert wurde die Schlossinsel durch Dämme mit dem westlichen Ufer und der Altstadtinsel verbunden. Der kleine Verbindungsfluss im Osten und der Schwanenteich, sowie der Lüneburger Damm (Brücke der B208) erinnern daran, dass das Schloss durch einen Wassergraben von der Altstadtinsel getrennt wurde. Auf der großen, freien Schlosswiese sind oberirdisch die unterirdischen Fundamente eines Rondells dargestellt, das 1524 zum Schutz des Zugangs von der westlichen Uferseite her errichtet wurde. Die Schlosswiese ist mit der großen Parkplatzfläche Ausgangspunkt für viele Besucher der Stadt, ob zu Fuß in die Altstadt und zum Dom oder für eine Schifffahrt auf dem Ratzeburger See. Hier befinden sich auch die frei zugängliche und kostenfreie Seebadeanstalt mit Strand und Steg sowie ein Eiscafé und ein Fischrestaurant mit Biergarten. Die Bewohner Ratzeburgs schätzen die Anlage der alten Badeanstalt, wünschen sich mehr Sport- und Spielangebote auf dem Gelände der Seebadeanstalt, sowohl an Land als auch im Wasser. Die Nutzung der Schlosswiese und der Seebadeanstalt ist durch fehlende barrierefreie Zugänge und unzureichende Ausstattung mit Bänken, Mülleimern, Fahrradbügeln u.a. eingeschränkt. In diesem Bereich finden sich viele verschiedene Wegebeläge, ungeordnete Übergangs- und Zugangssituationen. Der fehlende Sichtschutz zwischen Parkplatz-, Grünanlage und Seebadeanstalt ist sowohl ein gestalterischer als auch ein funktionaler Mangel. Die Orientierung der Fußgänger in Richtung Kurpark und zur südlichen Inselpromenade ist durch schlechte Beschilderung erschwert. Die fehlende oder unzureichende Beleuchtung der Unterführung von der Schlosswiese zum Kurpark beeinträchtigt diese Verbindung zusätzlich, was auch von vielen Bürgern als Problem benannt wurde.



Abbildung 23: Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)

Alter Kurpark

Der alte Kurparkbereich liegt südlich der Bundesstraße im Übergang zum Schwanenteich und zur Uferpromenade und gegenüber vom Ratzeburger Rathaus. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße wird dieser Bereich eher als Transferbereich genutzt. Die Wiese wird gerahmt durch den alten Baumbestand in den Randbereichen. Insbesondere die alte Lindenallee entlang der Bundesstraße ist ortsbildprägend. Auf der in Teilen abgesenkten Wiese befinden sich das Lauenburgische Pferd, eine Statue und die Demolierung als Teil der ehemaligen Stadtbefestigung, ein Gartendenkmal. Das historische Relikt bedarf einer gestalterischen Aufwertung und Einbindung in die Umgebung und den historischen Kontext. Im Übergang zum Schwanenteich befinden sich einige Bänke, die aber aufgrund der Lärmbelästigung wenig genutzt werden. Auch hier finden sich unterschiedliche Wegebeläge.



Abbildung 24: Alter Kurpark mit Lauenburgischem Pferd (S.T.E.R.N. GmbH)

Schwanenteich

Der Schwanenteich ist im Norden eingegrenzt vom alten Kurpark und liegt im Übergang zur Promenade am Küchensee und zum Kurpark. Er ist gekennzeichnet von einer ökologisch hochwertigen Wasser- und Ufervegetation und Altbaumbestand in den Randbereichen. Die Wahrnehmbarkeit und Nutzung des Schwanenteiches ist jedoch mit der Verlärmung durch die Bundesstraße eingeschränkt. Eine tiefer liegende Aufenthaltsfläche direkt am Teich weist erhebliche Gestaltungs- und Pflegemängel auf. Außerdem ist diese Fläche nicht barrierefrei zugänglich.



Abbildung 25: Schwanenteich (S.T.E.R.N. GmbH)

Kurpark

Der neuere Teil des Kurparks entstand in den 1970er Jahren auf den ehemals aufgeschütteten und seit 1933 stillgelegten Flächen der Kleinbahn. Grundlage ist die Planung des Landschaftsarchitekten Hermann Mattern³⁶. Typisch für die Gestaltung von Grünflächen des Landschaftsarchitekten war die Bildung von Räumen durch Modellierung des Geländes, meist durch Aufschüttungen, die er auch für den Kurpark vorgesehen hat. Die Planung zeigt eine Verbindung von der Straße Unter den Linden am

³⁶ Im Archiv der TU Berlin befindet sich nur der Vorentwurf für den südlichen Inselrand aus dem Jahr 1966 und 1967 von Hermann Matern, der in Teilen realisiert wurde. Hermann Matern verstarb Anfang der 1970er Jahre. Die Grünplanung basiert auf einige Vorstudien zur Landschaftsplanung und Grüngestaltung. Quelle: <http://architekturmuseum.ub.tu-berlin.de>

Schwanenteich entlang über das Südufer der Insel bis hin zum Westufer. Die Promenade führt nur zum Teil am Ufer entlang. Ein zweiter Weg führt an den Grundstücksgrenzen am nördlichen Rand des Parks auf den alten Kleinbahnhof zu. Die Schwimmhalle hatte er in seiner Planung etwas nördlicher platziert als sie dann tatsächlich realisiert wurde, so dass die Wegeführung zur Kleinbahndammbrücke gradlinig erfolgen konnte. Die Badewiese für das Schwimmbad sollte am Westufer des Kleinen Küchensees angelegt werden. Den Entwurf für den Kurpark ist geprägt durch den Wechsel von stark begrünten Bereichen und großen freien Wiesen. Die Zugänge von der Altstadt sind in der Planung ausgeprägt.



Abbildung 26: Entwurf für den Kurpark von Hermann Matern (Architekturmuseum TU Berlin)

Heute zeigt sich der Kurpark in seiner Struktur in einem Wechsel von großen freien Wiesenflächen, die zum Teil nach Süden ausgerichtet am Seeufer und zum Teil nördlich der Uferpromenade liegen. Im Bereich des Aqua Siwa befinden sich eine öffentliche Badestelle mit Rettungsturm und eine barrierefreie Toilettenanlage, die 2013 aufgestellt wurde. Sie wirkt jedoch störend, da der gewählte Standort ungünstig direkt in der Sichtachse zum Küchensee liegt. Die Badewiese wirkt eher ungestaltet, es fehlen Außenduschen, Bänke und Mülleimer sowie z.T. eine Abschirmung zum Fuß- und Radweg. Für mobilitätseingeschränkte Menschen ist das Baden hier kaum möglich, da zwischen Wiesen- und Sandbereich ein deutlicher Höhenversprung den Zugang erschwert. Der Turm der Wasserwacht ist sanierungsbedürftig und es fehlen Abstell- und Lagermöglichkeiten. Gestalterisch und funktional problematisch ist der Standort der Schwimmhalle Aqua Siwa, denn eine direkte Wegeführung der Promenade im Übergang zum Kleinbahndamm kann dadurch nicht fortgesetzt werden. Zusätzlich erschwert eine Freitreppe, die als Fußgängerbrücke über den Weg geführt wird, durch ihre Höhenbegrenzung die Zufahrt zur Promenade, z.B. für Rettungsfahrzeuge. Auch der Übergang zum Palisadenweg gestaltet sich über eine steile Steintreppe schwierig und ist für mobilitätseingeschränkte Nutzer nicht überwindbar. Der kleine Weg zum öffentlichen Parkplatz, der zwischen Schwimmhalle und ei-

nem privaten Grundstück mit leerstehender Villa hindurchführt, ist stark eingewachsen und dadurch wenig einsichtig.



Abbildung 27: Wege im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Teilbereiche des Kurparks sind durch Wälle aufgeschüttet, die heute stark begrünt sind und die freie Sicht auf den See behindern (insbesondere vom Zugang von der Schulstraße aus), aber auch die Liegewiesen abschirmen und vor Lärm bei Veranstaltungen schützen. Die breite Uferpromenade verläuft geschwungen und macht an einigen wenigen Stellen das direkte Seeufer erlebbar. Die Promenade wird als gemeinsamer Fahrrad- und Fußweg genutzt und ist ein Abschnitt mehrerer, z.T. überregionaler Radverkehrswege, was mit zunehmendem und besonders durch E-Bikes auch schneller werdendem Radverkehr zu Konflikten führt. Durch den Kurpark führen auch beliebte Laufstrecken. Der nördliche Weg an den Gärten der ehemaligen Fischerhäuser (früherer Südrand der Insel) und den neuen Wohngebäuden vorbei ist schmal, nicht barrierefrei, zum Teil stark eingewachsen und wirkt besonders ab der Dämmerung nur noch wenig einladend. Der Wegebelag, die Ausstattung und die Beleuchtung sind insgesamt erneuerungsbedürftig bzw. müssen ergänzt werden. Es fehlen Hinweistafeln und Orientierungshilfen. Der Kurpark wird als Spazierweg, zur Erholung und zum Baden sowie als Transitweg für Radfahrer genutzt. Der See ist in allen Bereichen zugänglich. Dennoch fehlen zeitgemäße Spiel- und Sportangebote. Als neuer Ansatz kann das einzige Fitnessgerät für alle Altersgruppen auf der Fläche gelten, das gut genutzt wird. Jedoch fehlen hier eine sichtbare Erläuterung der Handhabung des Geräts und eine sinnvolle Ergänzung mit weiteren Geräten. Stege oder Plattformen ins Wasser, die eine weitere Qualität der Erholung am Seeufer bieten, sind im Kurpark nicht vorhanden.



Abbildung 28: Bänke und Wegebelag im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 29: Pergola und Fitnessgerät im zentralen Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Im Kurpark, auf der Höhe der Durchwegung zum Theaterplatz, findet sich ein vielgenutzter Spielplatz, der mit einer dichten Hecke abgegrenzt ist. Dadurch wirkt er eher wie ein Solitär und nicht als Teil des Kurparks. Der Spielplatz hat eine robuste Ausstattung, ist aber in Teilen erneuerungsbedürftig und in eine zukünftige Neugestaltung der Parkanlage gestalterisch einzubeziehen.



Abbildung 30: Spielplatz am alten Kleinbahnhof (S.T.E.R.N. GmbH)

Problematisch sind die Zugänge vom Kurpark in die Altstadt:

- Am Schwanenteich ist dieser stark eingegrünt,
- an der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule ist keine Durchwegung vorhanden, da das Gelände eingezäunt ist,
- die Übergänge zur Schulstraße wirken eher halböffentlich und sind nicht barrierefrei,
- der Zugang am Spielplatz hat keine Sichtbeziehung zum Theaterplatz und
- der Zugang am Aqua Siwa führt über einen schmalen Weg zum Parkplatz der Schwimmhalle.

Es finden sich kaum Hinweisschilder zur Anbindung an die Altstadt und die Schlosswiese. Somit wirkt der Kurpark abgehängt von der Altstadt und den dortigen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten.



Abbildung 31: Eingang in den Kurpark von der Schulstraße und fehlende Sichtbeziehungen (S.T.E.R.N. GmbH)

Der Kurpark ist geprägt durch einen wertvollen Altbaumbestand und teils dichte Hecken und Strauchflächen. Die Wiesen sind alle intensiv gepflegt. Die Uferbereiche sind in weiten Teilen überformt, ökologisch wertvolle Ufervegetation findet sich kaum. Die Weiden werden von der Stadt regelmäßig zurückgeschnitten, um die Sicht freizuhalten.

Theaterplatz

Der Theaterplatz wird geprägt durch eine intensive Nutzung als Parkplatz und die hohe Versiegelung der Fläche. Zentral in der Sichtachse aus der Altstadt (Schrangenstraße) und am Rande des Parkplatzes befinden sich einige alte ortsbildprägende Platanen. Im mittleren Bereich des Platzes befinden sich zwei historische Laternen, die aber im begrünten Zustand der Bäume kaum sichtbar sind. Der gesamte Platz hat wenig Aufenthaltsqualität, es fehlen Sitzmöglichkeiten und eine der eigentlichen Funktion entsprechende Gestaltung. Der Theaterplatz hat damit seine Funktionen als Verweilort und repräsentativer Stadtplatz verloren, verfügt aber durch seine Lage und Grundstruktur über großes Potenzial als attraktiver Auftakt zum südlichen Inselrand. Der kleine Vorplatz vor dem Theater wird zwar teilweise als Außensitzfläche des Kinos genutzt, ist aber vom Lärm der angrenzenden Straße wenig abgeschirmt und dadurch belastet. Im gesamten Bereich wurden unterschiedliche Wege- und Platzbeläge verwendet. Die Fuß- und Radwegführung von der Altstadt kommend über den Platz zum Kurpark ist nicht eindeutig. Der Übergang zum Kurpark ist kaum zu finden, es besteht keine Sichtbeziehung zum See. Auf der Südseite des Theaterplatzes befindet sich das Gebäude des ehemaligen Ratzeburger Kleinbahnhofs, das jedoch in seiner historischen Bedeutung nicht erkennbar ist. Im Erdgeschoss gibt es heute die Cocktailbar L'île mit einer Terrasse zum See. Auf dem Grundstück südlich an den Kurpark grenzend befand sich der Gleisbereich des alten Bahnhofs. Gestalterisch ist dieser heute nicht mehr wahrnehmbar, weitestgehend ungenutzt und als Rasenfläche mit Hecke zum Park abgegrenzt.



Abbildung 32: Vorplatz vor dem Burgtheater und Parkplatzsituation auf dem Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)

Freifläche ehemalige Ernst-Barlach-Schule

Die Freifläche zwischen Ernst-Barlach-Schule und dem Pestalozzi Förderzentrum ist durch eine hohe Versiegelung gekennzeichnet. Dieser Schulhof wurde vor einigen Jahren neu gestaltet, als auch die Ernst-Barlach-Schule noch im Realschulbetrieb war. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls ein neuer Spielplatz und eine Sportanlage, die vom Förderzentrum genutzt werden. Im östlichen Bereich befinden sich noch Teile der überdachten Fahrradstellplätze, die noch für beide Schulen ausgelegt waren. Das Pestalozzi-Förderzentrum nutzt den Zugang zum Kitchenssee für Wassersport (Kanu). Das Gelände ist zum Kurpark hin durch einen Zaun abgegrenzt und ein öffentlicher Zugang vom Ernst-Barlach-Gelände zum Kitchenssee oder eine Durchwegung Richtung Innenstadt und Rathaus ist derzeit nicht vorhanden. Mit dem geplanten Abriss von Teilen der an das alte Schulgebäude angebauten neueren Gebäudeteile und der Nutzungserweiterung der Ernst-Barlach-Schule sollte der Freiflächenbedarf für das Förderzentrum überprüft, Teile der Freiflächen als Außenbereich des geplanten Bildungs- und Kulturzentrums genutzt und eine öffentliche Durchwegung geschaffen werden, die den stadtgestalterischen Ansprüchen an das denkmalgeschützte Gebäude der ehem. Ernst-Barlach-Schule und seiner künftigen öffentlichen Nutzung gerecht werden. Die Freiflächen werden auch für größere Veranstaltungen z.B. Internationale Ruderveranstaltungen benötigt. Nördlich des alten Schulgebäudes und westlich, zur Wohnbebauung gehörend, befinden sich großflächig versiegelte Stellplatzflächen mit wenig Begrünung. Die Einzäunung der Stellplatzanlage vor der Ernst-Barlach-Schule entspricht nicht dem gestalterischen Anspruch an das denkmalgeschützte Gebäude.



Abbildung 33: Zugang zum Gelände vom Kurpark, eingezäunte Stellplatzanlage im Norden (S.T.E.R.N. GmbH)

Uferrundweg am Kleinen KÜchensee

Der Kleine KÜchensee ist umlaufend von einem Uferweg mit vielen Zugängen aus den Randbereichen erschlossen. Es gibt Anschlüsse für erweiterte Wanderwege an die anderen Seen. Der Rundweg führt nördlich entlang des Königsdamms und südlich über den Kleinbahndamm, im Westen auf dem Palisadenweg am Altstadtrand vorbei und an der Ostseite des Sees entlang der Privatgärten, die bis in den Uferbereich reichen. Die steilen Seeufer sind insbesondere im östlichen Bereich durch private Bootsstege und Bootshäuser unterbrochen. Die Wegebeläge rund um den See sind unterschiedlich ausgeprägt, die Wege im östlichen Bereich sind je nach Wetterlage und Pflegezustand nicht immer barrierefrei. Im westlichen und östlichen Uferbereich finden sich unterschiedliche Zäune zur Eingrenzung von Grundstücken und Bootsliegeplätzen, die sehr stark orts- und landschaftsbildstörend wirken. Um den Kleinen KÜchensee herum befindet sich nur in Teilen des östlichen Ufers und in kleinen Abschnitten eine gewässertypische Ufervegetation.

Über den **Königsdamm** kommend erschließt sich die Altstadtinsel bzw. der östliche Altstadtrand in immer wieder neuen Blickbeziehungen über Domsee und Kleinen KÜchensee. Der Königsdamm ist für Fußgänger und Fahrradfahrer auf beiden Seiten mit einem Uferweg unter hohen Bäumen erschlossen, jedoch auf der Seite des Kleinen KÜchensees durch Gehwegschäden gekennzeichnet. Dadurch und durch starke Höhenunterschiede und fehlende Rampen als Anschluss an die weitere Wegeführung ist eine barrierefreie Nutzung eingeschränkt. Weiterhin fehlen Bänke und Mülleimer oder sind stark erneuerungsbedürftig.



Abbildung 34: Fußweg südlicher Königsdamm (S.T.E.R.N. GmbH)

Über den **Kleinbahndamm** erschließt sich die Altstadtinsel mit Blickbeziehungen zum Kleinen KÜchensee und KÜchensee. Über den Kleinbahndamm führt kein Autoverkehr, er ist für Radfahrer und Fußgänger nutzbar, wobei der unmittelbare Uferweg nur für Fußgänger nutzbar ist. Der Kleinbahndamm stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Stadtteilen als Hauptfahrradstrecke (Schülerverkehr, Alltagsverkehr, Tourismus) und Notrettungsweg dar. Die Wegebeläge sind erneuerungsbedürftig und die Kleinbahndammbrücke im Übergang zum Kurpark muss dringend erneuert werden. Erste Planungen dafür liegen vor. Die hohen Treppenstufen zum Palisadenweg und die dort befindliche steile Rampe sind kaum zum Überwinden und verhindern einen barrierefreien Rundweg entlang des Kleinen KÜchensees.



Abbildung 35: Kleinbahndamm mit Brücke und Übergang zum Palisadenweg (S.T.E.R.N. GmbH)

Der auf der **Altstadtinsel** zwischen Seestraße und Kleinem Küchenseeufer liegende Abschnitt des Palisadenweges wurde auf der Höhe der neuen Wohnanlage (ehem. Meierei) bis zur Einmündung in den Königsdamm im Zuge des Ausbaus der Südlichen Sammelstraße erneuert. Er verfügt über parallel laufende Rad- und Fußwegbereiche und wird begleitet von einer öffentlichen Grünanlage mit einem neugestalteten Spielplatz.

Der schmale Ufersaum besteht aus einem lockeren Gehölzgürtel. Nördlich und südlich des ehemals von der Wasserschutzpolizei genutzten Bootshauses erstrecken sich eingezäunte Anlegestege, z.T. mit Bootslagerplätzen auf den Rasenflächen. Auf Höhe der Straße „Spritzenberg“ befindet sich eine Zuwegung von der Seestraße, die zur Erschließung des Bootshauses und einer kleinen Slipanlage genutzt wird. Vom Spritzenberg aus bzw. von der platzartigen Erweiterung der Straße ergeben sich weite Blickbezüge auf den Kleinen Küchensee. Weiter südlich befindet sich die Hafenanlage des Vereins für Sportfischer.



Abbildung 36: Palisadenweg, Übergang Wege (S.T.E.R.N. GmbH)

Der **östliche Teil** des Weges am Kleinen Küchensee ist naturnäher ausgeprägt und in Teilen gesäumt von wertvollen Biotopen und Ufervegetation und Restbereichen der natürlichen Waldbestände. Dieser Bereich ist durch die Abfolge von Bebauung, großen Gartengrundstücken, Uferweg und Uferbereichen mit privaten Bootshäusern und Stegen geprägt. Der Weg ist in diesem Teil wassergebunden befestigt und grenzt zum Teil direkt an Zäune der Gartengrundstücke und an Zäune zu den Grundstücken mit Bootshäusern an. Zum Teil sind die Garten- und auch die Bootshausgrundstücke intensiv genutzt und passen sich nicht in das Landschaftsbild ein. Einige Stege und Bootshäuser wirken unge-

nutzt. Einen öffentlichen Steg mit Blick über den See gibt es nicht. In Teilen sind die wertvollen Uferbereiche durch abgelagerten Grünschnitt und Gartenabfälle beeinträchtigt. Die kleine Fußgängerbrücke über den Mühlengraben ist nicht barrierefrei. Der Übergang vom Rundweg am Kreuzungspunkt mit dem Kleinbahndamm ist ungestaltet. Der direkte Weg vom Kleinbahndamm führt unter der abgesperrten „Kamelbrücke“ auf ein abgezäuntes Gewerbegrundstück zu. Dieses Areal an der Kamelbrücke bedarf einer Umgestaltung und Aufwertung, auch unter Einbeziehung und Sanierung der denkmalgeschützten Kamelbrücke, z.B. als Aussichtspunkt in Richtung Südufer des Kitchenses zur ehemaligen Ernst-Barlach-Schule. Die Kamelbrücke ist als wichtiges Zeugnis der Industrialisierung unbedingt erhaltenswert. Auch wenn dies im Rahmen der förderfähigen Maßnahmen im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ nicht umsetzbar ist, müssen andere Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden.



Abbildung 37: Weg am Ostufer ohne Blickmöglichkeit zum Ufer, gesperrte Kamelbrücke (S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Öffentlicher Raum und Grünflächen	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Attraktive und zentrale Lage der öffentlichen Grünflächen » Weitläufige Grünanlagen tragen zur Standort- und Lebensqualität auf der Stadinsel bei » Vielfalt der Grünräume an den Seeufern und Wasserflächen » Uferpromenade und Kleinbahndamm als wichtige autofreie Wegeverbindung 	<ul style="list-style-type: none"> » Fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünanlagen und Plätze durch Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite » Unzureichend differenzierte Angebote im öffentlichen Raum für unterschiedliche Altersgruppen » Gestalterische Defizite der Grünräume, Badestellen, Wegeverbindungen » Übergänge und Sichtbeziehungen vom Kurpark in die Innenstadt und zum Wasser fehlen oder sind gestalterisch mangelhaft » Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Wege, Brücken, Zugänge zum Wasser) » Fehlende Orientierungshilfen zur Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen » Gemeinsamer Fuß- und Radverkehr auf der Uferpromenade und auf dem Kleinbahndamm erhöht Unfallgefahr » Geringe Aufenthaltsqualität des Theaterplatzes durch Nutzung als Parkplatz

3.6 Bildung, Soziales, Kultur und Sport

Im Untersuchungsgebiet liegen für Ratzeburg und seine umliegenden Gemeinden bedeutende Infrastrukturstandorte, u.a. die Schwimmhalle Aqua Siwa und die ehemalige Ernst-Barlach-Schule, die jedoch in ihrem baulichen Zustand und ihrer Funktionalität nicht mehr den Anforderungen an heutige und künftige Bedarfe entsprechen. Alle Standorte werden nachfolgend dargestellt.

Schulen

Innerhalb der Gebietsgrenze befindet sich am Standort der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, die Pestalozzischule als Förderschule und Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen. Aktuell besuchen 50 Schüler aus ganz Ratzeburg und Umgebung von der 4.-10. Klasse das Förderzentrum³⁷. Es ist in seiner Form das einzige Förderzentrum im Kreis Herzogtum Lauenburg und ist stark nachgefragt. Sie verfügt über eine Betreuung der Schüler im offenen Ganztagsbetrieb (OGS). Träger ist der Ratzeburger Schulverband.

Das Gebäude wurde 2006 als zweigeschossiger Funktionsbau als Ergänzung für den damaligen Real-schulstandort neu errichtet. 2013 wurde die inzwischen als Gemeinschaftsschule geführte Schulform von der Altstadtinsel in die Vorstadt verlagert. Der Schulbau verfügt über eine moderne Ausstattung, die den Anforderungen an ein Förderzentrum entsprechen. Punktuell werden auch Räume im benachbarten Ernst-Barlach-Altbau genutzt, z.B. die Lehrküche oder der Werkraum und bei größeren Veranstaltungen auch die Aula.

Im Außenbereich gibt es neben einem Pausenhof, einen kleinen Kunstrasenplatz, einen Spielbereich mit Klettergerüst sowie überdachte Fahrradstellplätze. Nach dem Umzug der Gemeinschaftsschule sind die Außenanlagen für die Größe und Schülerzahl des Förderzentrums jedoch deutlich überdimensioniert und sollten perspektivisch angepasst werden. Auch die deutlich geringere Schüler- und Elternfrequenz auf der Altstadtinsel wirkt sich nach dem Umzug der Gemeinschaftsschule spürbar negativ aus.



Abbildung 38: Schulgebäude und Pausenhof des Pestalozzi Förderzentrums (S.T.E.R.N. GmbH)

Außerschulische Bildungs- und Kulturangebote

Ehemalige Ernst-Barlach-Schule

Das **Hauptgebäude** der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1, wurde 1894-96 als Lehrerseminar erbaut und bis 2013 als Schule genutzt und steht unter Denkmalschutz. Nach dem Umzug

³⁷ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Zahlen für das Schuljahr 2014/2015.

der Gemeinschaftsschule wird der leerstehende Schulbau provisorisch von der Volkshochschule genutzt.

Das Gebäude verfügt insgesamt über knapp 2.000 m² Nutzfläche, die sich über drei Vollgeschosse sowie Keller- und Dachgeschoss erstreckt. Im EG, 1. und 2. OG befinden sich jeweils 10 Bestandsräume, die im Schulbetrieb überwiegend als Klassen- und Fachräume genutzt wurden. Insgesamt bestehen im gesamten Gebäude große Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe, die für einen zukünftigen Betrieb dringend in Angriff genommen werden müssen. Um das Haus künftig auch multifunktional zu nutzen, sind zusätzlich weitere Um- und Ausbaurbeiten erforderlich.³⁸: Weiterhin ist das gesamte Gebäude bisher nicht barrierefrei zugänglich.

Mit einer Lehrküche im 1.OG und einer große Aula im 2. OG, besitzt das Haus gut nutzbare Spezialbereiche. Die Aula ist mit Schallschutz, Podesten, Scheinwerfern und Verdunklungsmöglichkeiten komplett als Veranstaltungsraum ausgestattet, aufgrund des fehlenden Aufzuges aber nur eingeschränkt nutzbar. Die Lehrküche ist vollausgestattet und in gutem Zustand; hier gibt es wenig Erneuerungsbedarf.

Darüber hinaus gibt es im unausgebauten Dachgeschoss größere Flächenpotenziale, z.B. für einen Ausstellungsraum oder kreative Angebote. Im Keller finden sich derzeit die einzigen sanitären Anlagen, die erneuert bzw. an anderer Stelle ersetzt werden müssen, sowie Technik-, Keller- und Lager Räume.



Abbildung 39: Hofseite und Eingangsbereich der ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 40: Flur und Sanitärbereich im Altbau (S.T.E.R.N. GmbH)

³⁸ HAGEN Architekten + Ingenieure: Raumbuch der Ernst Barlach Realschule, Ratzeburg, 2013

An das historische Schulgebäude schließen eingeschossige **Anbauten** von 1963 an: Eingangsbereich / Pausenhalle; an der Schulstraße liegender Nordflügel mit Hausmeisterwohnung und Klassenräumen; Richtung Kurpark liegende Südflügel. In den 1980er Jahren erfolgte ein weiterer zweigeschossiger Anbau mit weiteren Klassenräumen an der Schulstraße. Der bauliche und energetische Zustand der Anbauten ist teilweise desolat und ein Erhalt durch Sanierung dieser Gebäudeteile für künftige Nutzungen wird nicht empfohlen. Sie werden daher als abgängig eingestuft. Jedoch werden sie derzeit aufgrund aktueller akuter Raumbedarfe in verschiedener Intensität zwischengenutzt:

- Im Nordflügel ist in der ehemaligen Hausmeisterwohnung das städtische Archiv derzeit provisorisch zwischengelagert. Problematisch sind die unzureichende Klimatisierung des Raumes und eine mögliche Schädigung des wertvollen Bestandes dadurch.
- Da auch in Ratzeburg aufgrund der aktuellen Situation eine größere Anzahl an Flüchtlingen mit Wohnraum versorgt werden muss, stellt die Stadt an diesem derzeit untergenutzten Standort Unterkünfte für Flüchtlinge zur Verfügung. Dafür wurde der zweigeschossige Anbau zweckmäßig umgebaut: Einbau von Trennwänden für kleinere Privatbereiche, sanitäre Anlagen, Einrichtung von Aufenthaltsräumlichkeiten.
- Im eingeschossigen Südflügel sind verschiedene Angebote für Flüchtlinge untergebracht, u.a. eine Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt, die ehrenamtlich betreut werden.



Abbildung 41: ein- bis zweigeschossige Anbauten (S.T.E.R.N. GmbH)

Volkshochschule (VHS) Ratzeburg

Die Volkshochschule ist die wichtigste außerschulische Bildungseinrichtung der Stadt und wird sowohl von Ratzeburgern als auch von Kursteilnehmern aus der Region rege genutzt. Sie ist damit ein elementares städtisches Angebot im Sinne der Daseinsvorsorge und bietet ein breites Spektrum an Kursen für die Erwachsenenbildung an unterschiedlichen Standorten in der Stadt an. Auch im Altbau der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule nutzt sie derzeit alle verfügbaren Räume für ihre Angebote. Sie hat ihren Sitz auf der Altstadtinsel im Rathaus und wird ehrenamtlich geführt. 2015 waren 42 Dozentinnen und Dozenten in rund 120 Kurse pro Semester für die VHS Ratzeburg tätig. Die VHS Ratzeburg arbeitet im Verbund der Volkshochschulen des Kreises Herzogtum Lauenburg. Der größte Teilnehmerkreis kommt aus der Altersgruppe 50+. Hier wird auch in den nächsten Jahren eine steigende Nachfrage erwartet. Ein neuer wichtiger Zweig sind Angebote für Flüchtlinge, die in Ratzeburg und dem benachbarten Umland untergebracht sind. Vor allem Sprachkurse und verschiedene Sprachkrei-

se werden mit großer ehrenamtlicher Unterstützung angeboten und helfen den Flüchtlingen beim Spracherwerb und der Integration.

Bei den Überlegungen für eine Nachnutzung der leerstehenden Ernst-Barlach-Schule im Sinne der Etablierung eines multifunktionalen Ortes als Bildungs- und Kulturzentrum an diesem Standort, nimmt die Volkshochschule als Ankernutzer eine entscheidende Rolle ein, die damit einen zentralen und ihrer Rolle angemessenen Hauptstandort bekäme.

Folgende Nutzungsbedarfe haben sich in Fachgesprächen und Bürgerbeteiligung herauskristallisiert:

- Kursräume für die VHS mit z.T. flexibleren Raumgrößen (u.a. für Gesundheitskurse)
- Räume für das Stadtarchiv: Magazin, Bibliothek, Arbeitsplätze, Archivbüro
- Ausstellungsmöglichkeiten (z.B. Karl-Adam-Raum im Dachgeschoss)
- großzügiger geschnittene Sanitäreinrichtungen, die barrierefrei zugänglich sind
- Abstellräume im Keller für Möbel und Geräte, Hausmeisterraum
- Neuer einladender Eingangsbereich (Foyer) mit Verweilmöglichkeiten mit Infotresen, kleiner Cafeteria, kleiner Ausstellungsfläche (z.B. für ein Stadtmodell), Zugänglichkeit von der Stadt- und der Seeseite
- Nutzung der Flurbereiche für Wechselausstellungen, z.B. lokale Malgruppen
- Verlagerung der Touristeninformation vom Rathaus in die Ernst-Barlach-Schule: Foyer als zentraler Aufenthalts- und Treffpunkt für Besuchergruppen
- Verlagerung der Stadtbibliothek vom bisherigen Standort am Rathaus in die Ernst-Barlach-Schule: Prüfung, ob dieser Vorschlag technisch und räumlich sinnvoll und realisierbar ist
- Räume für bürgerschaftliches Engagement: Hilfe zur Selbsthilfe (z.B. RepairCafé, Nähwerkstatt, Kochangebote)
- Hausmanagement: Organisation, Abstimmung und Bekanntmachung der Angebote

Wichtiger Aspekt für die künftige Konzeption ist die optimale Auslastung aller Räume, sowohl an den verschiedenen Wochentagen als auch zu den verschiedenen Tageszeiten. Daher ist beim Ausbau auf eine multifunktionale Nutzbarkeit der Räume zu achten. Da die VHS der bisher und auch zukünftig größte Nutzer der Räume ist und sein wird, bietet sich hier die Verankerung des Hausmanagements an.

Evangelische Familienbildungsstätte

In der Marienstraße 7 befindet sich die evangelische Familienbildungsstätte, die 1965 an diesem Standort als Mütterschule eröffnet wurde. Sie wird von vier Kirchengemeinden (ev.-luth. Kirchengemeinden St. Petri, St. Georgsberg, Domkirchengemeinde und Kirchengemeinde Ziethen) in gemeinsamer Trägerschaft betrieben.

Es bietet überkonfessionell ein breites Spektrum an Kursen und Beratung rund um das Thema Familie und zur Stärkung der Elternkompetenzen. Die Familienbildungsstätte verfügt über unterschiedlich große Spiel-, Bewegungs- und Seminarräume, die multifunktional für Seminare, Eltern-Kind-Gruppen, den Spielkreis, Kleingruppen, Kurse, Sport und Vorträge genutzt werden. Das Haus grenzt mit seinem Garten direkt an den Kurpark an. Es kooperiert mit seinen Angeboten mit anderen öffentlichen Einrichtungen in Ratzeburg und ist gut vernetzt.



Abbildung 42: Evangelische Familienbildungsstätte Ratzeburg (S.T.E.R.N. GmbH)

Burgtheater

Das historische Burgtheater am Theaterplatz ist in privatwirtschaftlichem Betrieb; stellt jedoch mit dem derzeitigen Programm und Angeboten nicht nur für die Bewohner Ratzeburgs, sondern auch überregional eine wichtige kulturelle Einrichtung dar. Das neoklassizistische Gebäude wurde 1950 erbaut und steht unter Denkmalschutz (Kapitel 0). Es ist in privatem Besitz und wird von der Burgtheater Kulturgesellschaft mbH & Co.KG betrieben, 2006 gab es einen Eigentümerwechsel. Zwischen 1997 und 2000 wurde das Burgtheater durch den vorherigen Eigentümer saniert und umgebaut und nach der Umbauphase als Kino wiedereröffnet. Jedoch traten im Nachhinein diverse Mängel durch nichtfachgerechte Bauausführung auf.

Das Burgtheater verfügt über einen großen Saal (Theatersaal) mit 347 Sitzplätzen und zwei weiteren Kinosälen mit jeweils 117 und 75 Plätzen. Alle Säle sind mit modernsten Dolby-Digital-Tonanlagen ausgestattet. Seit der 2011 erfolgten Digitalisierung sind jetzt auch Filmvorführungen in 3D möglich, was die Attraktivität des Kinostandorts deutlich erhöht. Das Kinoprogramm ist besonders für die Hauptzielgruppen Familien mit Kindern und die Generation 50+ ausgerichtet. Es gibt ein spezielles Ferienprogramm für Kinder und Vorstellungen am Sonntagvormittag. Das Kinderprogramm wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. Die regelmäßigen Vorführungen des Filmclubs mit einem ausgewählten Art-House-Programm sind besonders bei älteren Besuchern sehr beliebt und werden gut besucht, zumal es auch in der näheren Umgebung Ratzeburgs keine weiteren Angebote gibt.

Neben dem Kinoprogramm werden im Burgtheater im großen Saal jährlich mehrere große Kulturveranstaltungen organisiert und durchgeführt, u.a. Comedy, Musik, Ballett-Revuen, Lesungen, Theater. Jedes Jahr findet ein Weihnachtstheater für Kinder aus sozialschwächeren Familien statt. Im historischen Kellergewölbe (Pulverkeller) finden mehrmals jährlich Tanzveranstaltungen statt. Darüber hinaus kann es für private Feiern und Veranstaltungen gemietet werden. Die Nutzung dieser Räumlichkeiten als Restaurant hat sich nicht rentiert und wurde aufgegeben. Die Großküche neben dem Kellergewölbe ist aktuell an einen Caterer vermietet.

Für eine Stadt mit der Einwohnerzahl Ratzeburgs ist das Burgtheater mit durchschnittlich 60.000 Besuchern pro Jahr sehr gut besucht. Dazu kommen weitere 15.000 bis 20.000 Gäste, die Sondervorstellungen im Theater besuchen. Dies ist insbesondere auch durch die überregionale Anziehungskraft des Programms und einen Einzugsbereich, der weit über die Stadtgrenze Ratzeburgs hinausgeht, begründet. Um das Burgtheater weiterhin erfolgreich betreiben zu können, muss die durchschnittliche Auslastung der Säle pro Vorstellung erhöht werden. Den wirtschaftlichen Betrieb des Hauses

erschweren zudem diverse Sanierungs- und Erneuerungsbedarfe. Durch den schlechten energetischen Zustand des Gebäudes (u.a. Fenster in Einfachverglasung, fehlende Dach- und Fassadendämmung, fehlende Türschleusen) entstehen trotz modernisierter Heizungsanlage sehr hohe Heizkosten. Weiterhin gibt es an der Fassade Wasserschäden und Feuchtigkeit dringt ein. Das Gebäude ist nicht barrierefrei; für mobilitätseingeschränkte Menschen, z.B. Rollstuhlfahrer, gibt es nur über mobile Rampen am seitlichen Notausgang eine Zugangsmöglichkeit. Die Toilettennutzung ist für Rollstuhlfahrer nicht möglich. Auch im Innenbereich gibt es Erneuerungsbedarfe, die z.T. beim Erhalt der historischen Elemente mit höheren Kosten verbunden sind. Unter anderem ist eine Erneuerung der Bestuhlung in den Sälen notwendig.



Abbildung 43: Fassade und Saal des Burgtheaters (S.T.E.R.N. GmbH)

Der Theatervorplatz hat wie bereits beschrieben (siehe Kapitel 3.5) durch Verlärmung und Gestaltungsdefizite eine geringe Aufenthaltsqualität und sollte verbessert werden.

Sport- und Freizeitangebote

Schwimmhalle Aqua Siwa

Das Hallenbad liegt direkt am östlichen Kurpark an der Fischerstraße. Es wurde 1974 eröffnet und war bis zur Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in Schleswig-Holstein als einfaches Kulturdenkmal gelistet. Mit der Überprüfung der Denkmalliste mit Neufassung des Gesetzes Anfang 2015 hat das Aqua Siwa keinen Denkmalstatus mehr. Es ist im Eigentum der Vereinigte Stadtwerke GmbH und wird von den Stadtwerken Ratzeburg betrieben.

Die Schwimmhalle ist fester Bestandteil der Daseinsvorsorge für Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden. Es ist das einzige öffentliche Hallenbad in der näheren Umgebung und wird auch aus den Nachbargemeinden Mecklenburg Vorpommerns nachgefragt.

Die Schwimmhalle verfügt über einen tiefenverstellbaren Beckenboden und ist daher auch für Tauchsportübungen geeignet. Es verfügt über zwei Becken, ein Wettkampfschwimmbecken mit vier Bahnen (12,5 x 25m) sowie ein Babybecken (6 x 3m). Im Erdgeschoss befindet sich ein Café, das separat zugänglich ist. Neben den öffentlichen Schwimmzeiten und Kursangeboten (u.a. Aqua Fitness) gibt diverse Vereine, die Hallenzeiten für ihre Angebote nutzen:

- Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG): Schwimmausbildung/-Training; Wasserrettung; Tauchausbildung
- Ratzeburger Sportverein (RSV): Schwimmtraining, Wettkämpfe

- Schulen für ihren Schwimmunterricht
- Reha- u. Versehrten-Sportgemeinschaft e.V.: Wassergymnastik nach Krankenkassenstandards
- Feriennutzung: Trainingslager von Vereinen, Ferienfreizeitangebote
- Sporttauchvereine für Tauchtraining
- Freiwillige Feuerwehren



Abbildung 44: Schwimmhalle Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

Bereits in der von 2010 vorliegenden Bestandsanalyse wurden erhebliche Mängel an der Außenhülle (Dach / Fassaden), an den Baukonstruktionen (Tragwerk Dach / Stahlbetonkonstruktionen) sowie an den technischen Anlagen / Installationen aufgezeigt:

- Diverse Flächen in der Eingangsebene und der Badeebene werden nicht genutzt.
- Einrichtungen für Behinderte sind nicht vorhanden.
- Der Eltern-Kind-Bereich mit Planschbecken ist völlig unattraktiv und abgängig.
- Der Ausbau weist nach über 36 Betriebsjahren erhebliche Abnutzungserscheinungen auf.³⁹

Die damals ermittelten Sanierungskosten wurden auf 9.6 Mio. Euro netto geschätzt⁴⁰. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass Kostenunsicherheiten von ca. 10-15 % bei Sanierungsarbeiten für ein 36 Jahre altes Gebäude bestehen. Auch nach einer Komplettsanierung bleibt die Immobilie ein Altbau mit diversen Funktionsschwächen. Die Vorgaben der neuen EnEV können nur mit ca. 70 % eingehalten werden.⁴¹ Dies könnte zu einer weiteren Erhöhung um ca. 1 Mio. Euro führen.

Erkennbare funktionale Mängel, eine marode Bausubstanz sowie steigende Nebenkosten⁴² erschweren den Betrieb der Schwimmhalle und machen einen dringenden Handlungsbedarf klar. Dies manifestiert sich auch in der sinkenden Attraktivität der Schwimmhalle bei öffentlichen Badegästen⁴³, was wiederum zu deutlichen Einnahmeverlusten führt.

³⁹ Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -, Dr. Krieger Architekten, Mai 2010, S. 5

⁴⁰ Sanierung: 8.1 Mio. Euro netto + Anbau Saunasteg mit Strandanbindung 1.5 Mio. Euro netto

⁴¹ Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -, Dr. Krieger Architekten, Mai 2010, S. 6

⁴² Trotz Senkung des Stromverbrauchs durch technische Maßnahmen um ca. 41%, liegen die Stromkosten auch durch Preissteigerungen um fast 16.000 Euro über denen des Jahres 2005.

⁴³ Seit 2005 gibt es einen grundsätzlichen Besucherrückgang, hat sich jedoch mittlerweile bei 75.000 bis 80.000 Besuchern jährlich stabilisiert. Bedenklich ist aber, dass im Gesamtzeitraum die öffentlichen Badegäste am

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den Vereinigten Stadtwerken Kostenschätzung und Sanierungsbedarf aktualisiert. Dieser wird nun mit ca. 8.25 Mio. Euro beziffert⁴⁴. Darüber hinaus wurden verschiedene Aspekte aufgezeigt, die gegen eine Sanierung sprechen:

- Es bestehen Risiken auf Grund nicht vorhersehbarer Kosten (Betonsanierung, etc.)
- das Gebäudevolumen ist im Verhältnis zum Wasserflächenangebot zu groß
- die Beckenaufteilung nicht mehr zeitgemäß
- es fehlt ein Lehrschwimm- und Kursbecken und
- die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ist unter sonst gleichbleibenden Bedingungen dauerhaft nicht gegeben.

In der Diskussion über die Zukunft des Aqua Siwa war die Frage des Denkmalschutzstatus stets relevant, da der Abriss eines denkmalgeschützten Gebäudes stark umstritten und grundsätzlich im Rahmen eines Städtebauförderprogramms nicht förderfähig wäre. Mit der Überprüfung der Denkmalliste wird das Aqua Siwa nun nicht mehr als Kulturdenkmal geführt, was ein weiteres wichtiges Argument für den Neubau einer Schwimmhalle ist.

Um eine Grundsatzentscheidung der Stadt Ratzeburg zum Erhalt oder Abriss und Neubau eines Schwimmbades herbeiführen zu können, wurde die Option für einen Neubau mit einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattung geprüft. Die Gesamtkosten für einen Neubau werden auf ca. 7.5 Mio. Euro geschätzt. Als zusätzliche Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Sprunganlage mit 1m-Sprungbrett und 3m-Plattform im 25m-Becken: Mehrkosten rund 500 bis 700 T Euro
- Hubbodenanlage im Lehrschwimmbecken: Mehrkosten rund 250 T Euro
- Elternbereich mit Planschbecken: Mehrkosten rund 300 T Euro

Somit steigt der Gesamtkostenrahmen auf ca. 8.5 bis 9 Mio. Euro.

Um ein zukunftsfähiges Schwimmbad, was den Anforderungen an leistungsfähiges Sport- und Familienbad und den Zielen der Daseinsvorsorge gerecht wird (5 Schwimmbahnen, ein zusätzliches Lehrschwimmbecken, längsseitige Wassergewöhnungsstufen, Gewährleistung der notwendigen Wassertiefe sowie den Möglichkeiten für Tauchen und Springen, Angebote für Kleinkinder und Eltern, Barrierefreiheit) gewährleisten zu können, wird empfohlen, das bestehende Schwimmbad abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dies würde auch ermöglichen, den derzeitigen Standort zu verlassen, eine direktere Wegführung der Kurparkpromenade zum Kleinbahndamm zu realisieren und den Auftakt in den Kurpark gestalterisch aufzuwerten. Mit einer Standortverlagerung könnte auch das Gebäude und seine angrenzenden funktionalen Ergänzungen optimaler gestaltet werden. Für diese neue Standortentscheidung wird empfohlen, einen größeren räumlichen Zusammenhang rund um den bisherigen Aqua Siwa-Standort in die Betrachtung einzubeziehen.

stärksten (Minus 13.205) zurückgegangen sind, da sie als Normalzahler ein wichtiger Wirtschaftlichkeitsfaktor sind.

⁴⁴ Die Kostenveränderungen gegenüber dem Jahr 2009 sind in erster Linie zurückzuführen auf die allgemeine Preissteigerung, die Anpassung der Stundensätze, die Anpassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), die Einführung der HOAI in der Fassung vom 16.07.2013 sowie das Reinigen des MERO-Systems im Strahlverfahren.

Seebadeanstalt an der Schlosswiese

Das Gebäude der Seebadeanstalt an der Schlosswiese wurde in den 1930er Jahren erbaut und steht unter Denkmalschutz. Eigentümer des Gebäudes und der gesamten Badeanstalt ist die Stadt Ratzeburg. Das traditionsreiche Stadtbad ist durch seine Historie und Bekanntheit ein Besuchermagnet für Bewohner und Gäste der Stadt und stellt eine wichtige Freizeitanlage für Ratzeburg dar. Jedoch hat die Badeanstalt sowohl in der Gebäudesubstanz und Ausstattung als auch in der Gestaltung und Funktionalität der Außenanlagen diverse Defizite, die Erhalt und Betrieb beeinträchtigen (siehe auch Kapitel 3.5).



Abbildung 45: historische Seebadeanstalt mit Strand und Liegewiese (S.T.E.R.N. GmbH)

Vor zehn Jahren wurde das Grundstück der Badeanstalt für 20 Jahre an einen Betreiber verpachtet. Auf Bemühungen der Stadt Ratzeburg wurde dieser Pachtvertrag vorzeitig aufgelöst bzw. geändert und sie erhielt 2015 nach einem aufwendigeren Verfahren das Gelände zurück. Seitdem betreut die Stadt die Badeanstalt. Es besteht eine Vereinbarung mit dem bisherigen Pächter, dass er im rückwärtigen Gebäudeteil am Wasser sowie die Freifläche hinter dem Gebäude und zwischen Wasser und Gebäude weitere zehn Jahre für eine Verleihstation nutzen darf. Der südliche Teil des Gebäudes, der auch direkt von der Schlosswiese zugänglich ist, steht seit längerem leer. Dort gibt es Flächenpotenziale für externe Vermietungen, die unabhängig vom Badebetrieb sind. Im übrigen Teil des Gebäudes befinden sich sanitäre Anlagen und Umkleidemöglichkeiten für die Badestelle.

Nach Übernahme der Badeanstalt durch die Stadt wurden sowohl Umkleiden und Toiletten im Gebäude als auch die Außenanlagen für den laufenden Badebetrieb gebrauchsfähig instand gesetzt. Jedoch bestehen weitere dringende Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe (Dach, Barrierefreiheit, sanitäre Anlagen), die in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz für eine längerfristige Nutzbarkeit realisiert werden müssen.

Raumbedarfe gibt es von Seiten der Wasserwacht für einen Mehrzweckraum, der für die Ehrenamtlichen und Aktivitäten (z.B. Ferienprogramm) genutzt werden kann. Auch die Wiedereinrichtung eines kleinen Kiosks mit Imbissangebot ist für den weiteren Betrieb sinnvoll und gewünscht. Für die Räume im südlichen Gebäudeteil gibt es Mietanfragen für einen Blumenladen und eine Töpferei. Denkbar wäre auch die Ansiedlung eines freizeit- und tourismusnahen Dienstleisters an dieser Stelle.

Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) Ratzeburg e.V.

Die DLRG ist mit der Rettungswachstation auf der Schlosswiese in Ratzeburg ansässig. Sie sichert den Wasserrettungsdienst an den Ratzeburger Seen einerseits ab und bietet andererseits Schwimm- und Rettungsschwimmbildungen sowie den Einstieg in die Tauchausbildung an. Für die Wachdienste werden die ehrenamtlich arbeitenden Mitglieder zusätzlich in den Bereichen Rettungsgeräte, Sanitätsdienst, Funk- und Bootswesen geschult. An allen Wochenenden, Feiertagen zwischen Mai und Oktober sowie in den Sommerferien betreut die DLRG die Badestellen an den Ratzeburger Seen, unter anderem auch die städtischen Badestellen an der Schwimmhalle Aqua-Siwa und der Schlosswiese.

Das Gebäude der DLRG wurde 1984 auf städtischen Flächen errichtet und verfügt im Erdgeschoss neben einer Bootshalle über Lagerflächen, Umkleiden und eine Küche. Im oberen Bereich befinden sich ein Wachraum mit Balkon, Toiletten, ein Büro sowie ein größerer Schulungsraum. Es gibt verschiedene funktionale Mängel: Es fehlen weitere Lagerkapazitäten im Gebäude sowie für die Einsatzfahrzeuge im Außenraum weitere Carportstellplätze. Weiterhin sind am Gebäude verschiedene Erneuerungsbedarfe erkennbar: u.a. das Reetdach und die Rolltore an der Bootshalle sind in schlechtem Zustand. Auch der Außenbereich weist Gestaltungsdefizite auf.



Abbildung 46: Gebäude des DLRG Ratzeburg e.V. (S.T.E.R.N. GmbH)

Gesamtbewertung Bildung, Soziales, Kultur und Sport	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Attraktive und zentrale Lage der Infrastrukturstandorte » Ehemalige Ernst-Barlach-Schule mit großem Potenzial zu einem lebendigen Bildungs- und Kulturstandort » Sport- und Kulturstandorte sind überörtlich bekannt und nachgefragt » Flächenpotenziale in Leerständen (Seebadeanstalt, ehem. Ernst-Barlach-Schule) » Aktive Bürgerschaft mit Vereinstradition und ehrenamtlichen Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> » Hoher Sanierungsbedarf der Infrastrukturstandorte, insbesondere energetisch » Fehlende Barrierefreiheit an den Infrastrukturstandorten » Sinkende Besucherzahlen im Aqua Siwa, u.a. durch Ausstattungsdefizite und unzureichende Angebote » Fehlende Nutzungs- und Betreiberkonzepte für ehemalige Ernst-Barlach-Schule und Seebadeanstalt

3.7 Gewerbe und Arbeitsstätten

Aufgrund der Struktur des Gebietes mit überwiegend öffentlicher Infrastruktur, Grün- und Erholungsflächen und der direkten Nähe zur Innenstadt Ratzeburgs als Hauptversorgungszentrum, ist die Anzahl der Dienstleistungs-, und Gewerbebetriebe gering. Mit dem vorhandenen Angebot werden keine zentrenrelevanten Aufgaben übernommen.

Im Untersuchungsgebiet finden sich vor allem freizeit- und tourismusnahe Gewerbe, unter anderem Gastronomie und Kino. Das gastronomische Angebot umfasst drei Restaurants, ein Café, eine Cocktailbar sowie ein Eiscafé, die teilweise nur eingeschränkte oder gar saisonale Öffnungszeiten haben. Dies erschwert die Wirtschaftlichkeit, da sie auf Touristen und Sommergäste angewiesen sind und hier ihren Jahresumsatz erwirtschaften müssen. Fast alle verfügen über Außenbereiche, die in ihrer Gestaltung jedoch nicht immer einladend wirken und verbesserungswürdig sind. Dies betrifft vor allem die gastronomischen Angebote entlang der Uferpromenade. Das Kino im Burgtheater ergänzt sein Kino- und Kulturprogramm durch ein kleines Imbissangebot zu den Öffnungszeiten des Kinos. In der Seebadeanstalt an der Schlosswiese befindet sich eine ebenfalls saisonale Verleihstation für wasserbezogenes Equipment.

Neben den bereits erwähnten gastronomischen Einrichtungen ist eine überschaubare Anzahl an Dienstleistungsbetrieben zu finden, die sich vor allem im Bereich des Theaterplatzes konzentrieren. Hierbei handelt es sich um eine Fahrschule, ein Yogazentrum, ein Cateringunternehmen, Handwerksbetriebe, eine Marketingagentur sowie eine Unternehmensberatung. Weiterhin befinden sich eine Zahnarztpraxis und ein Psychologe im Gebiet.

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Gewerbeleerstände zu verzeichnen. Mit der Fertigstellung des Neubaukomplexes an der Fischerstraße gegenüber der Schwimmhalle Aqua Siwa gibt es jedoch eine weitere mittelgroße Gewerbeeinheit mit Terrassenfläche zum Kuchensee, die als Café oder Bistro genutzt werden könnte.

Einzelhandel	Kioske
Dienstleistungen	Fahrschule, Yogastudio, Arztpraxen, Catering, Marketing, Unternehmensberatung
Gastronomie	Fischrestaurant mit Biergarten, griechisches Restaurant, Café und Restaurant, Eiscafé, Cocktailbar, Imbiss
Handwerk / Gewerbe	Wärmedämmtechnik, Techniker
Sonstiges	Kino, Schwimmhalle, Familienbildungsstätte (kirchlich), Fischerei mit Hofladen, Verleihstation

3.8 Tourismus

Der Tourismus ist in der Stadt Ratzeburg ein bedeutender wirtschaftlicher Faktor. Aufgrund der reizvollen Lage in der Südholsteinischen Seenlandschaft, den vielen Möglichkeiten für Naherholung und Wassersport und der historischen Bebauung auf der Stadtinsel mit seinen Sehenswürdigkeiten ist die Stadt Ratzeburg ein interessantes Ziel für Besucher von Nah und Fern.

Insgesamt gibt es in Ratzeburg 10 Beherbergungsstätten mit 733 Betten (Stand 2014). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 3,8 Tage, 2014 gab es in Ratzeburg 134.872 Übernachtungen

mit einer leichten Steigerung der Anzahl zum Vorjahr.⁴⁵ Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich kein Hotelstandort, sondern lediglich ein Wohnmobilstellplatz am Aqua Siwa mit 12 Stellplätzen, der von der Stadt Ratzeburg betrieben wird. Jedoch ist der Standort in dieser zentralen Lage und geringen Größe sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich problematisch.

Wesentlich bedeutender als die Übernachtungsgäste ist für die Stadt ist der Tagestourismus. Hier sind es vor allem Kulturinteressierte (u.a. historische Altstadt, Domhof, Museen, Klassikkonzerte) und Outdoor-Sportbegeisterte (u.a. Radfahrer, Wassersportler, Wanderer), die insbesondere in den Sommermonaten die Stadt besuchen. Viele der touristischen Angebote haben sich darauf eingestellt und schließen entsprechend von Oktober bis April. Im Untersuchungsgebiet werden von den Touristen besonders die Schlosswiese mit dem Schiffsanleger und der Seebadeanstalt genutzt. Die Touristeninformation, die auch Ausgangspunkt für Stadtbesichtigungen ist, befindet sich im Rathaus. Ein historischer Rundweg führt zu verschiedenen Punkten im Gebiet.



Abbildung 47: Ausschnitt aus der Karte Spaziertipp „Auf den Spuren des Löwen“ (Stadt Ratzeburg)

Der Kurpark ist eine wichtige Transitstrecke für Radfahrer auf verschiedenen überregionalen Radwegen und Ausgangspunkt für Wanderungen um den Küchensee und den Kleinen Küchensee. Als gastronomische Einrichtungen befinden sich am Kurpark das Restaurant „Hubertus am See“ und das Café im Aqua Siwa, am Kleinen Küchensee das griechische Restaurant Fährhaus. Die Cocktailbar „L’île“ im alten Kleinbahnhof hat ab 18 Uhr geöffnet. Das Fischrestaurant mit Biergarten und das Eiscafé Pelz am Ratzeburger See werden von den Ratzeburgern selbst und von Touristen intensiv besucht.

⁴⁵ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. 2014 STATISTISCHE BERICHTE Kennziffer: G IV 1 - j 14 SH

Mit Blick auf die Bedeutung des Tourismus für eine positive Entwicklung der Stadt Ratzeburg gibt es auch im Untersuchungsgebiet deutliche Verbesserungspotenziale. Hierzu zählt beispielsweise die Verbesserung der Orientierung. Dafür wurde bereits 2009 ein Gutachten für ein Leitsystem für die Stadt Ratzeburg erstellt.⁴⁶ Es enthält Empfehlungen zur Art der Wegweiser und der Übersichtspläne, zum Farbkonzept und zu möglichen Standorten auf der Ratzeburger Insel. Bisher wurden aus Kostengründen bis auf die vier als Referenzprojekt aufgestellten Schilder an den Ecken des Marktes keine weiteren Elemente umgesetzt. Diese werden jedoch allgemein sehr gut angenommen und weitere sind gewünscht und notwendig. Hier könnten weitere Aspekte, z.B. zu historischen Spuren (u.a. Geschichte der Kleinbahn im Bereich des Kurparks und des Kleinbahndamms) oder zu Flora, Fauna und Fischerei (am Kleinen Kuchensee) sinnvoll ergänzt werden. Die gemeinsamen Fuß- und Radwege sind nicht nur für Einheimische sondern auch für den Radwandertourismus konfliktiv. Für die wachsende Zahl der E-Biker fehlt es ebenfalls an Infrastruktur (z.B. Ladestationen im öffentlichen Raum). Die vorhandenen Barrieren auf öffentlichen Wegen, in Grünanlagen, öffentlichen Gebäuden und in der Gastronomie sollte auch im Hinblick auf die große Zahl der älteren Besucher der Stadt abgebaut werden.

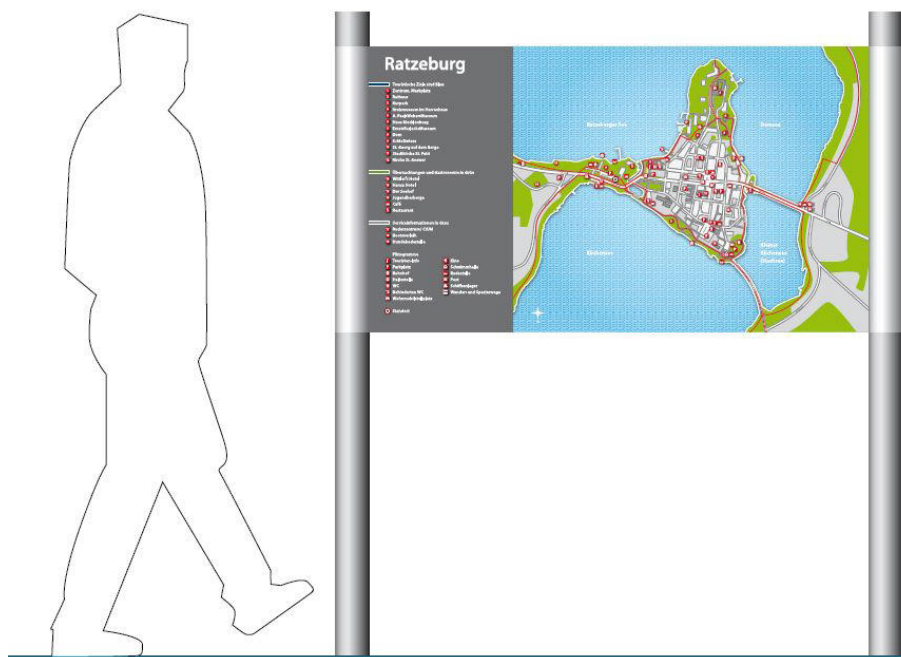


Abbildung 48: Beispiel Übersichtsplan (Touristisches Leitsystem Stadt Ratzeburg)

Gesamtbewertung Gewerbe, Arbeitsstätten und Tourismus

Stärken und Potenziale

- » Kaum Gewerbebelegstand
- » Vorhandene gastronomische Orte
- » Historische Altstadtinsel mit kulturellen Angeboten und Sehenswürdigkeiten
- » Insel als beliebtes Ausflugsziel für Tages-

Schwächen und Risiken

- » Teilweise geringe Gestaltungsqualität der Außengastronomie
- » Fokussierung der touristischen Infrastruktur und tw. der Gastronomie auf Sommermonate und fehlende Angebote in der Nebensaison

⁴⁶ eckedesign (Hrsg.) (2009): Touristisches Leitsystem für die Stadt Ratzeburg. Berlin

- | | |
|--|---|
| <p>touristen</p> <p>» Südlicher Inselrand als Teil des Rad- und Wanderwegenetzes</p> | <p>» Fehlende Informations-, Orientierungs- und Leitsysteme im öffentlichen Raum</p> <p>» Gemeinsam geführte Rad- und Fußwege als Konflikt- und Gefahrenpotenzial</p> <p>» Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den gastronomischen Einrichtungen</p> <p>» Standort der Wohnmobilstellplätze nicht adäquat</p> |
|--|---|

3.9 Verkehr und Erschließung

Die Altstadtinsel ist über drei Dämme mit dem "Festland" verbunden: Lüneburger Damm im Westen, Königs- und Kleinbahndamm im Osten. Allein aus dieser geografischen Situation heraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Verkehrsorganisation und -führung im Untersuchungsgebiet sowie in anderen Teilbereichen der Stadtinsel.

Im Folgenden wird der Verkehr in den Themen

- Überregionale Anbindung,
- ÖPNV,
- Motorisierter Individualverkehr,
- Fuß- und Radverkehr sowie
- Ruhender Verkehr

näher betrachtet. Verkehrslärm und Verkehrsimmissionen wurden im Kapitel 2.4.1 behandelt.

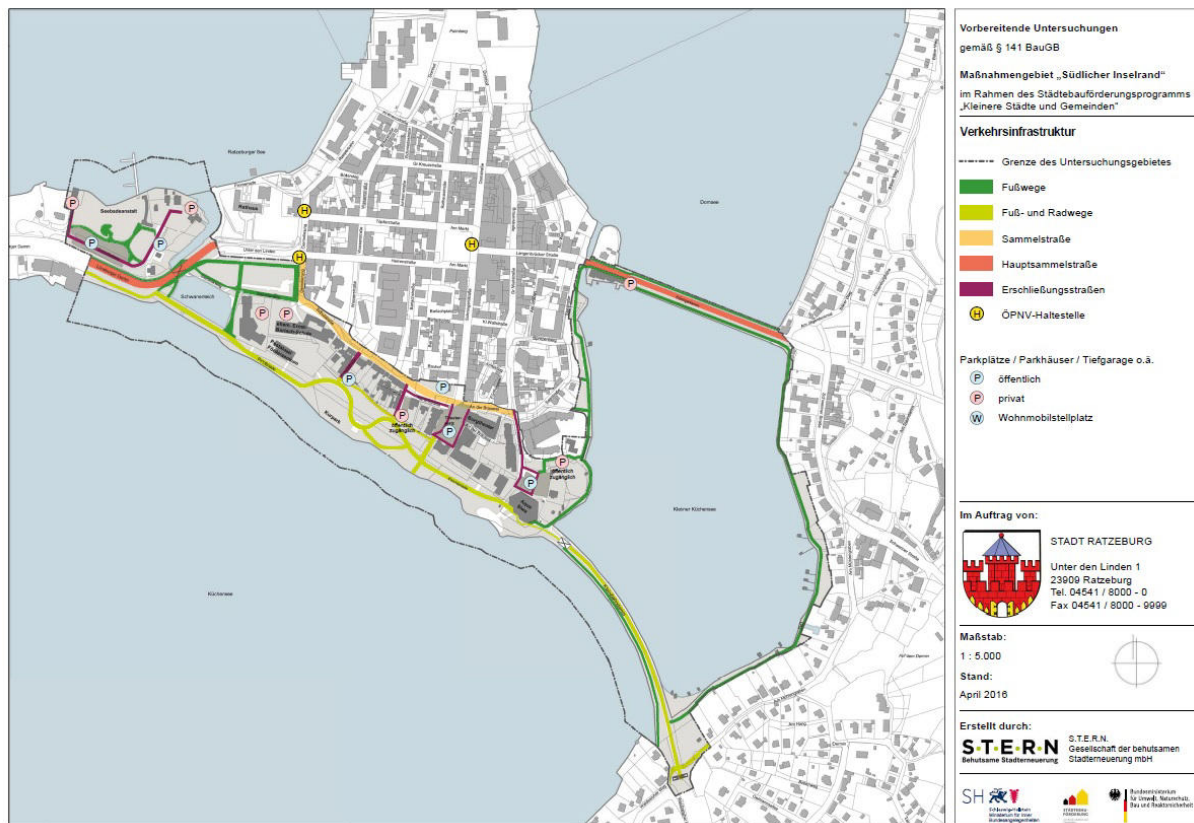


Abbildung 49: Verkehr und Erschließung (S.T.E.R.N. GmbH)

Überregionale Anbindung

Ratzeburg ist über die Bundesstraße B207, die am westlichen Stadtrand verläuft, mit der Ostseeautobahn A20 im Norden (Anschlussstelle Groß Sarau) sowie der A24 im Süden (Anschlussstellen Talkau und Hornbek) verbunden. Die B208 führt direkt durch die Altstadtinsel und vernetzt Ratzeburg im Westen auch mit der A1 (Anschlussstelle Bad Oldesloe), die bis an die Ostseeküste im Norden und ins Ruhrgebiet im Süden führt. Damit verfügt die Stadt über gut erreichbare Anbindungen, die Ratzeburg nicht nur mit den anderen Gemeinden in der Metropolregion Hamburg verbinden, sondern auch darüber hinaus.

Im Westen Ratzeburgs liegt der Bahnhof; von dort sind Lübeck, Kiel, Lüneburg und andere Städte gut zu erreichen. Ratzeburg ist dem Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen. Neben der Bahn stellen auch die Bus-Überlandlinien nach Hamburg-Wandsbek (8700), Lübeck (8710), Mölln (8710 und 8750), Ahrensburg (8730), Bad Oldesloe (8740) sowie Schwerin (35) gute Verbindungen dar. Dabei gehört Ratzeburg zum äußeren Tarif-Ring (E) des HVV.

Der nächste regionale Flughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist nur gut 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Bis zum nächstgrößeren Flughafen, dem internationalen Airport Hamburg-Fuhlsbüttel, sind es knapp 70 Kilometer.

ÖPNV

Wie bereits erwähnt, gibt es im Rahmen des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verschiedene regionale Buslinien, die Ratzeburg im Regionallinienbusnetz gut mit den umgebenden Gemeinden verknüpfen.⁴⁷ Neben den Regionalbussen fahren auch Stadt- und Schulbusse die Stadtinsel an.

Bis 2007 war der Marktplatz noch die zentrale Bushaltestelle auf der Stadtinsel. Zwar wird der Marktplatz noch direkt von den Bussen angefahren, die zentrale Umsteighaltestelle liegt nach dem Umbau des Marktplatzes jedoch am Rathausplatz / Unter den Linden. Sämtliche Buslinien werden hier verknüpft. „Für den am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegenden Rathausplatz, der die Funktion eines „Zentralen Omnibusbahnhofs“ übernehmen soll, sollen mehrere Bushaltestellen und Buswartepositionen mit einer Funkschaltung errichtet werden.“⁴⁸

Gegenwärtig befindet sich im Untersuchungsgebiet nur eine Haltestelle an der Demolierung. Diese wird von 17 verkehrenden Linien angefahren. Bedingt durch die abnehmenden Schülerzahlen und die Schließung der Ernst-Barlach-Schule wurden auch am südlichen Inselrand Schulbusverkehre aufgegeben, die in Verbindung mit Schulstandorten standen.

Mit der Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) von August 2013 müssen die Angebote des ÖPNV bis 2022 vollständig barrierefrei erreichbar sein. Hierzu sind nicht nur Niederflerbusse notwendig, auch die Haltestellen müssen umgestaltet werden.⁴⁹ An den Umbauten arbeitet die Stadt

⁴⁷ Siehe dazu auch: pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 21.

⁴⁸ Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 37.

⁴⁹ Vgl. auch GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 104; S. 180f.

Ratzeburg gegenwärtig. Mit der barrierefreien Gestaltung wird auch den Anforderungen an den demographischen Wandel im Zusammenhang mit der Daseinsvorsorge Rechnung getragen.

Motorisierter Individualverkehr

Seit den frühen 1990er Jahren ist das wesentliche Ziel der im Rahmenplan sowie der im nachfolgenden Verkehrskonzept formulierten und projektierten Maßnahmen die schrittweise Verkehrsberuhigung der Stadtinsel Ratzeburgs. Auch das Ergebnis des 2004 ausgelobten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur Neugestaltung des Marktplatzes sah ein in drei Stufen gedachtes Konzept zur überarbeiteten Verkehrsführung vor. Mit den Stufen

1. Beschilderungs- und Signalisierungsmaßnahmen, um Verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten,
2. Ausbau und Fertigstellung der Südlichen Sammelstraße, zur Umfahrung des Marktplatzes sowie der angrenzenden Bereiche und
3. Ausbau und Fertigstellung der Südumgehung B208n, um vor allem den LKW-Durchgangsverkehr weiträumig von der Stadt fernzuhalten zu können

soll der Verkehrsberuhigung schrittweise nähergekommen werden.⁵⁰



Abbildung 50: Verkehrskonzept, Stufe 2 (Stadt Ratzeburg)

⁵⁰ Siehe dazu auch Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes der Inselstadt Ratzeburg 2010, S. 11.

Mit Fertigstellung und Freigabe der innerörtlichen Umgehungsstraße im August 2014 wurde die zweite Stufe realisiert. Dazu wurden zwei Brücken neu gebaut (Königsdamm und Seestraße) sowie die Schul- und die Seestraße ausgebaut. Die weiträumige Umfahrung im Süden der Stadt ist bereits im Maßnahmenkatalog des Ministeriums für Arbeit, Verkehr und Technologie Schleswig-Holsteins aufgenommen worden.⁵¹

Der westliche Zugang auf die Altstadtinsel führt über die Straße Unter den Linden, die östliche Zufahrt durch den Straßenzug Langenbrücker Straße und Königsdamm. Der Kleinbahndamm im Südosten ist für den Pkw-Verkehr nicht verfügbar. Vor dem Bau der Sammelstraße war der Durchgangsverkehr vor allem durch Lkw geprägt. Das Verkehrskonzept geht davon aus, dass er mit dem Bau der B208n dieser größtenteils aus der Stadt herausgehalten werden kann.⁵² Analysen ergaben, dass überwiegend Quell- und Zielverkehr mit der Fahrtquelle, bzw. dem -ziel, außerhalb der "Stadtinsel" den Pkw-Verkehrssektor dominieren. Zum Teil konnte dieser auf die Südliche Sammelstraße verlagert werden. Der überörtliche Durchgangsverkehr macht nur einen kleinen Teil der gesamten Pkw-Fahrten auf der Insel aus; insgesamt nur ca. 13 % aller Bewegungen.⁵³ Es ist davon auszugehen, dass auch mit dem Bau der neuen Straße dieser Teil nicht zugenommen hat.

Für die Unterstützung der bevorzugten Wegführung über die Südliche Sammelstraße am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurden im Westen und Osten Pfortnerampeln aufgestellt. Sie tragen zusätzlich dazu bei, die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von gut 20.000 Kfz pro Tag auf der Insel größtenteils aus der Innenstadt heraus zu halten.⁵⁴

Für das Untersuchungsgebiet bedeutet die Verkehrslenkung über die Südliche Sammelstraße eine starke Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche. Mit dem geplanten Ausbau der Südumgehung B208n würde diese Verkehrsbelastung, vor allem durch LKW-Durchgangsverkehr, wieder reduziert werden.

Als Rettungsweg ist der Kleinbahndamm auch mit Fahrzeugen befahrbar. Da die Kleinbahndammbrücke stark sanierungsbedürftig ist, ist dies zum Teil nur noch eingeschränkt möglich. Bei einer Sanierung/Neubau der Brücke in Zusammenhang mit einer Umgestaltung des Kleinbahndamms muss die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet werden.

Fuß- und Radverkehr

Wie im Kapitel 3.5 ausführlich dargelegt wurde, stellt der Südbereich der Stadtinsel eine wichtige Erholungslandschaft dar, in der flaniert, Rad gefahren, gebummelt und spaziert wird. Die Stadtinsel ist zudem der Querungsbereich, der durchfahren oder durchgangen wird, um von der Vorstadt nach Sankt Georgsberg oder umgekehrt zu kommen. Dazu wird vor allem der südliche Inselbereich genutzt, da er – anders als der zentrale Inselbereich – ohne größere Erhebungen querbar ist.

⁵¹ Vgl. Lairm Consult GmbH: Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg, 2. Stufe 2013, Meldung und Ergänzungen, Bargteheide Oktober 2014.

⁵² Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

⁵³ Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 27.

⁵⁴ Siehe pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 10.

Der Radweg entlang der Uferpromenade über den Kleinbahndamm ist auch ein Teil der übergeordneten Radwegeverbindung, die Ratzeburg mit den umliegenden Gemeinden verbindet. Daher sollte eine optimale Nutzbarkeit geschaffen werden, die auch dem künftig weiter zunehmenden Radverkehr gerecht wird. Da dies im Rahmen der Maßnahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ nicht möglich sein wird, müssen hier - auch gemeinsam mit den Nachbargemeinden – alternative Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden. Auch die Verbesserung der Mobilität älterer Radfahrer durch die Nutzung von E-Bikes ist hier positiv zu berücksichtigen. Orientierungshilfen und die Radwegeverbindung von der Uferpromenade in die Innenstadt z.B. über den Theaterplatz müssen verbessert werden.



Abbildung 51: gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der Uferpromenade durch den Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Für den Fahrradverkehr ist der Einmündungsbereich des Kleinbahndamms in den Waldesruher Weg derzeit nur mangelhaft ausgestaltet. Der Unübersichtlichkeit dieses Fuß- und Radwegekreuzungsbereichs, großes Gefälle und Unebenheiten führen zu einer erhöhten Unfallgefahr.



Abbildung 52: Einmündungsbereich Kleinbahndamm in den Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge stellt als eine Schlüsselmaßnahme den Ausbau des Rundwanderweges heraus: „Der Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee [...] soll als barrierefreier Rundwanderweg ausgebaut werden, um auch mobilitätseingeschränkten Bewohnern und Besuchern Nah-

erholungsqualitäten bereitstellen zu können.“⁵⁵ Derzeit führt ein Fuß- und Radweg um den See herum, ein weiterer von der Schlosswiese entlang des Küchenseeufers zum Kleinbahndamm. Eine durchgehende Verbindung um die gesamte Altstadtinsel als Rundweg gibt es bislang nicht; sie ist vor allem im Norden, der nicht Teil des Untersuchungsgebietes ist, an einigen Stellen unterbrochen. Oft gibt es gemeinsame straßenbegleitende Fuß- und Radwege, die eine klare Abtrennung erfordern, um die sichere Nutzung der Wege für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Dies betrifft unter anderem die straßenbegleitenden Wege an der Südlichen Sammelstraße, die Promenade im Kurpark sowie den Weg auf dem Kleinbahndamm, die weitere Qualifizierungen bedürfen. Der schmale Uferweg entlang des östlichen Ufers des Kleinen Küchensees eignet sich nicht für eine parallele Führung eines Fuß- und Radweges. Hier sollte es eine alternative Radwegeführung geben, die sich z.B. über die Straße Am Mühlengraben anbieten würde. Da die Straße Am Mühlengraben dafür derzeit nicht ausgelegt ist, müsste sie als Fahrradstraße qualifiziert werden. Allerdings liegt diese Straße außerhalb des Untersuchungsgebiets und kann daher auch im Rahmen des Förderprogramms nicht in die Maßnahmenliste aufgenommen werden. Auch der Palisadenweg, bei dem der Fußweg in roten Klinkersteinen, der Radweg mit Kies angelegt worden ist, muss in die Gesamtüberlegung zur Organisation der Fuß- und Radverkehre einbezogen werden.

Für eine sichere Überquerung der Straßen an den Punkten Unter den Linden / Demolierung sowie Königsdamm / Seestraße wurden Lichtsignalanlagen (LSA) errichtet. Eine weitere LSA steht an der Seestraße / An der Brauerei und gibt auch hier eine signaltechnisch gesicherte Querung für Fußgänger.⁵⁶

Insgesamt ist zu erwähnen, dass alle Maßnahmen zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs die Erreichbarkeit für Anwohner und Besucher der Inselstadt per Pkw oder ÖPNV „möglichst uneingeschränkt gewährleistet bleiben“⁵⁷ sollen. Auch Ver- und Entsorgungs-, sowie Not- und Rettungsfahrzeuge müssen weiterhin schnell alle Orte erreichen können. Zur Förderung des Radverkehrs sind Infrastrukturen für E-Biker, z.B. öffentliche Ladestationen, Bikesharingangeboten mit E-Bikes in die Konzeption und Umsetzung einzubeziehen.

Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet ist bisher kein stark erhöhter Parkdruck festzustellen. Zwar ist bei der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes Inselstadt Ratzeburg 2006 das Parkraumangebot nicht explizit detailliert untersucht worden, der Erläuterungstext weist hier aber auf das noch aktuelle Parkraumkonzept für die Stadtinsel hin, welches belegt, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.⁵⁸ Beobachtungen und Befragungen bei Bewohnern und Anwesenden vor Ort bestätigen diese Aussage. So ist zu bemerken, dass vor allem im Bereich um den Marktplatz, der nicht zum Untersuchungsgebiet gehört, Parkbuchten und -streifen tagsüber fast vollständig belegt werden, dass Stellplatzangebot aber ausreichend erscheint.

⁵⁵ GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland, Endbericht, Hamburg 2014, S. 193.

⁵⁶ Siehe dazu auch pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 38.

⁵⁷ Pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 12.

⁵⁸ Vgl. pbh; Planungsbüro Hahm GmbH: Stadt Ratzeburg, Verkehrskonzept Inselstadt, Ahrensburg August 2006, S. 20 und Erläuterungsbericht zur Rahmenplanfortschreibung der Stadt Ratzeburg, Ratzeburg 1990, S. 18ff.

Da an der innerörtlichen Südlichen Umgehungsstraße auf der Nordseite nicht geparkt werden darf und straßenbegleitende Stellplätze fehlen, sind die Parkbereiche auf dem Theaterplatz sowie in unmittelbarer Nähe des Aqua Siwa von hoher Bedeutung. Am Aqua Siwa werden diese allerdings häufig von Nicht-Schwimmbaden-Besuchern fremd genutzt. Die Erleb- und Nutzbarkeit des Theaterplatzes abseits des Parkens wird allerdings stark beeinträchtigt und ist sowohl funktional als auch gestalterisch unbefriedigend. Die öffentliche Parkpalette an der Schragenstraße nördlich des Theaterplatzes stellt eine zusätzliche Abstellmöglichkeit für Kfz dar; ist jedoch stark sanierungsbedürftig. Trotz häufiger Parkwechsellvorgänge kann das gegenwärtige Angebot für den ruhenden Kfz-Verkehr am südlichen Inselrand, das größtenteils über die größeren öffentlichen und privaten Parkflächen geregelt wird, als ausreichend bezeichnet werden.

Wie schon im Thema Tourismus beschrieben (siehe Kap. 3.8) befindet sich nördlich der Schwimmbad ein Wohnmobilstellplatz mit entsprechender Infrastruktur. Er bietet max. 12 Stellplätze, die jedoch inzwischen nicht mehr ausreichend sind, da die Nachfrage steigt. Eine Rentabilität der dazugehörigen Entsorgungsstation ist aufgrund der wenigen Stellplätze nicht gegeben. Auch aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist dieser Standort für einen Wohnmobilstellplatz als ungeeignet zu beurteilen.



Abbildung 53: Parkplätze am Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

3.10 Technische Infrastruktur

Viele Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie weitere Medienträger sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Auf die Abfrage der Erneuerungsbedarfe wurde in Rahmen der VU verzichtet, da sie aufgrund ihrer grundsätzlich geringeren Instandhaltungsbedarfe und baulichen Eingriffe für die Entwicklung des Gebietes im Vergleich kaum relevant sind.

Im Rahmen des Ausbaus der südlichen Sammelstraße (vgl. Kapitel 3.9) wurden die übergreifenden Leitungssysteme im Wesentlichen erneuert. Zu beachten sind bei einer Neuentwicklung des Geländes am Aqua Siwa die derzeit vorhandenen Wohnmobilstellplätze, die entsprechende Ver- und Entsorgungsstationen bereitstellen. Bei einer möglichen Verlagerung der Kurzreisepplätze bedarf es der Suche nach wohnmobilmgerechten, umfeldverträglichen Standorten.⁵⁹

⁵⁹ Siehe dazu auch DTV (Deutscher Tourismusverband e. V.: Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland, Bonn 2011.

In der Fischerstraße befindet sich ein Stellplatz für Depotcontainer mit einem Container für Altkleider sowie zwei Containern für Altglas. Um die Störungseinflüsse des Standortes zu minimieren und die optische Darstellung zeitgemäß anzupassen, könnte dieser in ein Unterflursystem umgestellt werden, wie sie bereits an zwei anderen Standorten in der Stadt Ratzeburg genutzt werden.

Die für das Untersuchungsgebiet relevanten Leitungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Insbesondere bei der Planung und Durchführung der Erneuerung der Kleinbahndammbrücke und des -damms darf der Betrieb der dort verlaufenden Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 4.3.5).

Gesamtbewertung Verkehr, Erschließung und Technische Infrastruktur	
Stärken und Potenziale	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> » Gute Erreichbarkeit und Anbindung an ÖPNV » Bushaltestellen werden derzeit barrierefrei umgebaut » Kleinbahndamm und Promenade im Kurpark wichtige Radwegeverbindung in die Innenstadt, angrenzende Stadtteile und Nachbargemeinden » Radverkehr kann durch Verbesserung der Infrastruktur (Wegeführung, Stellplätze, Ladestationen für E-Bikes) gefördert werden » Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee als Potenzial für Naherholungssuchende » kein erhöhter Parkdruck, da großes Angebot an kostenfreien Parkplätzen auf der Altstadtinsel 	<ul style="list-style-type: none"> » Starke Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche nach Ausbau der Südlichen Sammelstraße, zur Reduzierung muss auch die Südumgehung B208n umgesetzt werden » Fehlende Orientierungshilfen für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt und angrenzende Stadtteile » Unübersichtlicher und mangelhafter Zustand des Einmündungsbereich Kleinbahndamm / Waldesruher Weg für Fußgänger und Radfahrer führt zu erhöhter Unfallgefahr » Fehlende Barrierefreiheit auf autofreien Wegen und Brücken im öffentlichen Raum » Gemeinsam geführte Rad- und Fußwege als Konflikt- und Gefahrenpotenzial » Theaterplatz durch einseitige Nutzung als Parkplatz funktional und gestalterisch stark beeinträchtigt » Standort der Wohnmobilstellplätze sowohl funktional als auch städtebaulich mangelhaft

3.11 Zusammenfassende Bewertung, Darstellung der Mängel und Potenziale

Das Untersuchungsgebiet auf der Stadtinsel präsentiert sich heute als ein Gebiet mit multipler Problemlage. Der südliche Inselrand der Stadtinsel Ratzeburgs weist nach heutigem Empfinden etliche städtebauliche und funktionale Defizite auf. Trotz vielfältiger Bemühungen zur Aufwertung wichtiger Infrastruktureinrichtungen und Qualifizierung der Stadt- und Grünräume, die den demographischen Herausforderungen begegnen können, ist der Fortbestand der sozialen Infrastruktur, insbesondere der kulturellen, sport- sowie freizeitbezogenen Einrichtungen, nicht in ausreichendem Maße gesichert. Funktional lässt sich keine bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich verändernden Rahmenbedingungen beobachten. Dies schlägt sich auch in den Aussagen der verschiedenen Beteiligungen nieder. Zunehmend ziehen Ältere in die Stadt Ratzeburg, da sie dort auf das bessere infrastrukturelle Angebot – im Vergleich zu den Umlandgemeinden – zurückgreifen möchten und sich eine erleichterte Mobilität für ihre täglichen Besorgungen erhoffen. Nicht nur aus dieser Entwicklung resultieren elementare Veränderungen im Bezug auf die bedarfsge-

rechte Anpassung, die Qualität, das Angebot sowie die Arten der Dienstleistungen und Infrastrukturen am südlichen Inselrand.

Punktuelle, auf einzelne Sektoren und Problemlagen bezogene Aktivitäten und Projekte können den Anpassungsprozess allenfalls marginal vorantreiben und nur geringfügig negative Folgen abschwächen. Zur grundsätzlichen Sicherung und Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie der Förderung bürgerschaftlichem Engagements und privaten Investitionen ist eine Bündelung sämtlicher Ressourcen und deren gezielter und effizienter Einsatz erforderlich.

Die Herausbildung und Erhaltung stabiler, vor allem für die ältere Bewohnerschaft lebenswerter Nachbarschaften und die nachhaltige Erhaltung der Lebensqualität werden durch zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum und dem direkten Wohnumfeld sowie strukturelle Schwächen im spezifischen Wohnungsangebot stark erschwert.

Es gilt daher, eine integrierte Gesamtstrategie für die Entwicklung des Gebietes zu formulieren, die im Folgenden näher dargestellt wird.

Auch wenn sich die derzeitige Situation problematisch darstellt und sich in vielerlei Hinsicht die Rahmenbedingungen ungünstig entwickelt haben, so bieten sich im Gebiet für die Ratzeburger langfristig gute Chancen und Zukunftsoptionen, die es strategisch zu nutzen gilt:

- einzigartige Lage als Stadtinsel,
- Standort zahlreicher öffentlicher Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur,
- Erleben von Stadt und Natur, Land und Wasser,
- hoher Erholungs- und Freizeitwert,
- Status als Kreisstadt, Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums,
- etablierter Wassersportstandort.

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die verschiedenen Themenbereiche einzeln analysiert und bewertet. Nachfolgend lassen sich für das Untersuchungsgebiet noch einmal folgende Stärken und Schwächen bezüglich Funktion und Substanz zusammenfassend nennen:

Funktionsstärken

- » Attraktive und zentrale Lage der Infrastrukturstandorte und öffentlichen Grünflächen
- » Überörtlich bekannte und nachgefragte Sport- und Kulturstandorte
- » Gute Erreichbarkeit und Anbindung an ÖPNV
- » Kleinbahndamm und Promenade im Kurpark als wichtige autofreie (über)örtliche Fahrradverbindung und Teil des Wanderwegenetzes
- » Kurpark als verbindendes grünes Band entlang des Südufers und wichtiger Erholungsort für die Insel
- » Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee als Potenzial für Naherholungssuchende

Substanzstärken

- » Vielfalt der Grünräume an den Seeufern und Wasserflächen
- » Historische Gebäudesubstanz mit hohem Identifikationswert und großem Entwicklungspotenzial



Abbildung 54: Stärken im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Funktionsschwächen

- » Funktionsverluste der Infrastrukturstandorte durch unzureichende Ausstattung, fehlende Nutzungskonzepte und Anpassung an veränderte Bedarfe
- » Fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünanlagen und Plätze durch Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite oder inadäquate Nutzungen (Theaterplatz)
- » Unzureichend differenzierte Angebote im öffentlichen Raum für unterschiedliche Altersgruppen
- » Gemeinsamer Fuß- und Radverkehr auf der Uferpromenade und auf dem Kleinbahndamm erhöht Unfallgefahr

Substanzschwächen

- » Sanierungsbedarf der Infrastrukturstandorte, u.a. energetisch
- » Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes und der stadtbildprägenden Gebäude, z.T. durch bauliche Ergänzungen oder derzeitige Funktionen
- » Gestalterische Defizite der Parkanlagen, Grünräume, Badestellen, Wegeverbindungen, Sichtbeziehungen
- » Fehlende Orientierungshilfen zur Innenstadt und zu angrenzenden Stadtteilen
- » Barrieren im öffentlichen Raum und an den Infrastrukturstandorten
- » Trennende Wirkung der Südlichen Sammelstraße zwischen Innenstadt und Südlichem Inselrand und Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereiche



Abbildung 55: Schwächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Kreisstadt Ratzeburg das Potenzial besitzt, seine Standortqualitäten zu nutzen und die Infrastrukturangebote der Daseinsvorsorge für die Bewohner in Ratzeburg und im Umland auszubauen. Zwar wirken die öffentlichen Räume auf den ersten Blick zufriedenstellend, aber im Hinblick auf die Standortkonkurrenzen mit Nachbargemeinden und mit anderen Städten im Ostseeraum ist eine konsequente Neuausrichtung der öffentlichen Infrastruktur im Sinne der Daseinsvorsorge, insbesondere in den Bereichen am Wasser intensiv zu verfolgen.

Hierzu bedarf es allerdings auch der Kraft und Überzeugung, um heute visionär wirkende Bilder Wirklichkeit werden zu lassen und sich den neuen Anforderungen von potenziellen neuen Nutzern und Besuchern zu stellen. Andernfalls besteht die „Gefahr“, dass Ratzeburg den Anschluss an die Weiterentwicklung Schleswig-Holsteins verliert.

4. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bildet den Rahmen zur Ableitung von Entwicklungszielen in den Teilbereichen und formuliert integrierte Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für künftige Entwicklungen des südlichen Inselrands. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ stehen insbesondere die Sicherung und die Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Vordergrund.⁶⁰

Die Erarbeitung der Planungsvorschläge erfolgte auf Basis der Ergebnisse des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge sowie der Ergebnisse eigener Erhebungen, der Analyse der Bestandsdaten und vorhandenen Konzepte, der ermittelten Handlungsbedarfe und erfassten Mängel und Potenziale (vgl. Kapitel 3) und der vielfach geführten Gespräche mit Bürgern und Akteuren im Untersuchungsgebiet. Des Weiteren flossen die Ergebnisse der Beteiligung von Verwaltung und Politik, Eigentümern, Anwohnern sowie der interessierten Öffentlichkeit, den Umlandgemeinden und Experten ein (vgl. Kapitel 5).

4.1 Rahmenkonzept

Das Rahmenkonzept bringt die räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkte, die in den Grundzügen bereits im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für den südlichen Inselrand benannt worden waren, zusammen mit der Analyse im Rahmen der vorliegenden Untersuchung in einen Gesamtkontext. Das Gesamtkonzept bietet einen Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Behebung der ermittelten städtebaulichen und funktionalen Missstände sowie für künftige städtebauliche Entwicklungen und Fachplanungen für den südlichen Inselrand und das strategische Handeln der Akteure.

Folgende Entwicklungsziele des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge sind für das Untersuchungsgebiet Südlicher Inselrand leitend:

Handlungsfelder	Sport, Freizeit & Erholung	» Sicherung der Wassersportregion „Naturpark Lauenburgische Seen“
	Kultur & Bildung	» Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt
	Mobilität & Erreichbarkeit	» Erhalt der außerschulischen Bildungsangebote
		» Integration von Kindern und Erwachsenen mit Migrationshintergrund
		» Barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum

⁶⁰ Vgl. StBauFR SH 2015 Pkt. A5.6.2.(6).

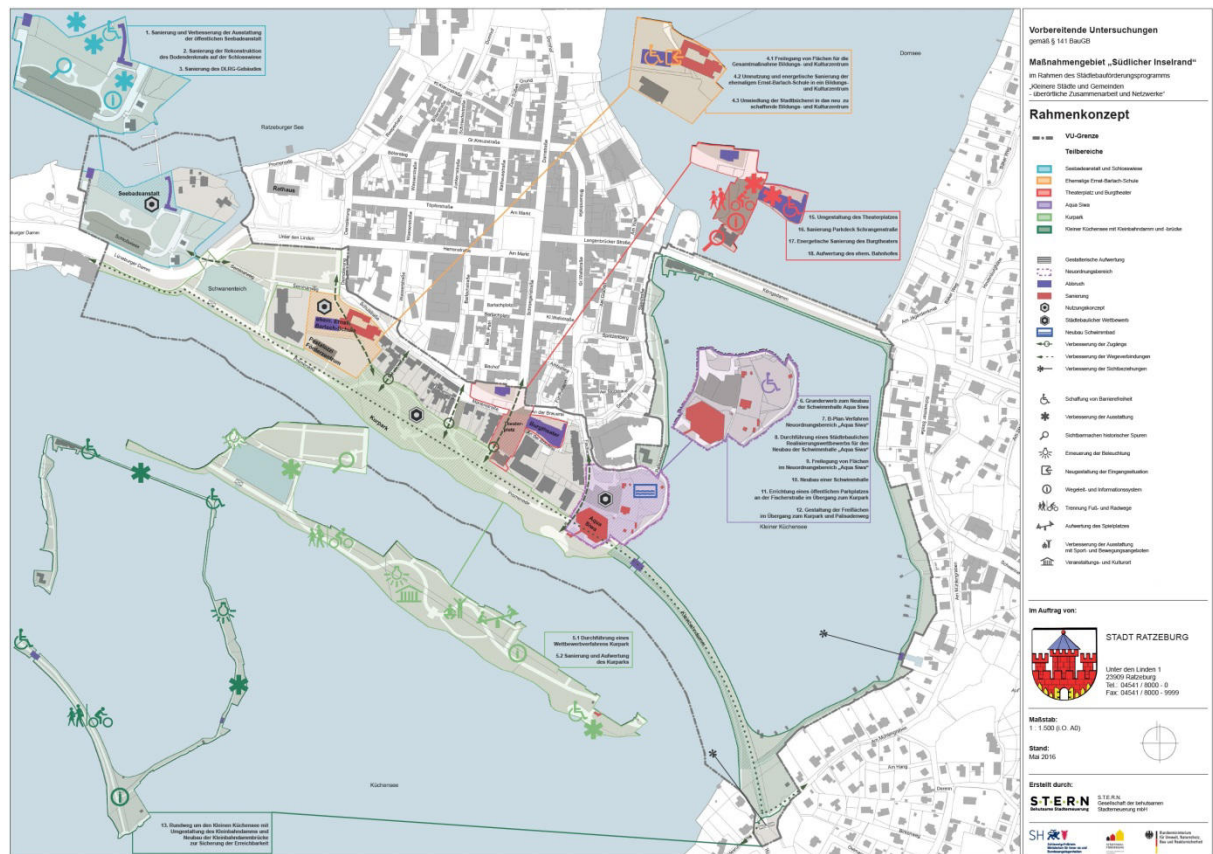


Abbildung 56: Rahmenkonzept mit Maßnahmen (S.T.E.R.N. GmbH)

Unter dem Motto „Südlicher Inselrand – Zukunft aktiv gestalten!“ werden die oben benannten Entwicklungsziele des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge aufgegriffen und weiterentwickelt. Zielgerichtet sollen damit die zukunftsorientierte Anpassung wichtiger Infrastruktureinrichtungen, die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Qualifizierung der Stadt- und Grünräume erfolgen. Sie werden im Folgenden thematisch beschrieben.

4.2 Thematische Handlungsschwerpunkte

4.2.1 Sport- und Freizeitangebote erhalten und ausbauen

Die im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge benannten Entwicklungsziele Sicherung der Wassersportregion „Naturpark Lauenburgische Seen“ und Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt sind im Bereich des Südlichen Inselrands besonders relevant.⁶¹ Hier befinden sich mit der Schwimmhalle „Aqua Siwa“, der Seebadeanstalt und dem Kurpark mit der öffentlichen Badestelle am Aqua Siwa wichtige Sport- und Freizeitangebote für die Stadt Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden. Insbesondere der Schwimmhallenstandort muss sowohl für die Allgemeinheit, für den Schulschwimmunterricht, als auch für die Vereinsnutzung im Schwimm- und Tauchsport sowie für die Wasserrettung als fester Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Zukunft gesichert und an die aktuellen und künftigen Bedarfe angepasst werden. Hierzu gehören neben der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzung des Gebäudes, der energetische Standard und die Erweiterung der Kapazitäten

⁶¹ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 152f.

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

Mit dem Ausbau der Freizeit- und Erholungsangebote im Untersuchungsgebiet wird ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Ratzeburg bedient, um auch zukünftig ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben. Nicht nur für junge Familien, sondern auch für die steigende Zahl aktiver Senioren müssen die Angebote zielgruppengerecht angepasst werden. Dies betrifft sowohl die Sanierung, Instandsetzung und barrierefreie Aufwertung der Seebadeanstalt, als auch die Umgestaltung und Aufwertung des Kurparks mit der Schaffung von verschiedenen Spiel-, Bewegungs- und Sportangeboten für alle Altersgruppen.

Der Ausbau von qualitativ hochwertigen Naherholungsräumen ist besonders für mobilitätseingeschränkte Einwohner wichtig. Damit auch sie zentrumsnah die Möglichkeit haben, verschiedene Naturräume zu erleben, soll der Rundwanderweg um den Kleinen Kűchensee barrierefrei und naturnah umgestaltet werden.

Sport-, Freizeit- und Naherholungsangebote erhalten und ausbauen:

- » Sanierung und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen Seebadeanstalt
- » Sanierung des DLRG-Gebäudes als Standortsicherung der Wasserrettung
- » Sanierung und Aufwertung des Kurparks: Herstellung von bedarfsgerechten Aufenthalts-, Bewegungs- und Fitnessangeboten für alle Generationen
- » Neubau einer Schwimmhalle als Sportbad für Ratzeburg und Umgebung
- » Schließung des Rundwegs um den Kleinen Kűchensee

4.2.2 Kultur- und Bildungspotenziale nutzen und stärken

Der Erhalt der außerschulischen Bildungs- und Kulturangebote und die Integration von Kindern und Erwachsenen mit Migrationshintergrund sind im Zukunftskonzept als Entwicklungsziele im Handlungsfeld Kultur & Bildung benannt.⁶² Der Standort der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule im Untersuchungsgebiet wird derzeit provisorisch von der Volkshochschule Ratzeburg als außerschulischer Bildungsort genutzt. Der Erhalt und Ausbau dieser und weiterer Angebote sind wichtige Standortfaktoren für die Stadt und die Nachbargemeinden und müssen an zentraler Stelle bereitgestellt werden. Dafür bedarf es der Erstellung eines tragfähigen Nutzungs- und Trägerkonzepts für das zukünftige Bildungs- und Kulturzentrum, welches die verschiedenen Bedarfe und Angebote im Haus strukturiert und eine höchstmögliche Auslastung ermöglicht. Für den kűnftigen Betrieb des Hauses muss das denkmalgeschűtzte Gebäude energetisch ertűchtigt und barrierefrei erschlossen werden. Mit dem Abriss der Anbauten und dem Neubau eines attraktiven Foyers soll das neue Zentrum Nutzer und Gűste einladen. Hier sollen zukünftig auch vielfältige Integrationsangebote für Bewohner mit Migrationshintergrund bereitgestellt werden.

⁶² Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 157

Das Burgtheater hat als Kulturort eine überregionale Anziehungskraft und ist daher für Ratzeburg und Umgebung ein ebenfalls wichtiger Standortfaktor. Um dieses kulturelle Angebot auch in Zukunft bereitzuhalten, muss mit dem Eigentümer und Betreiber eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes angestrebt werden. Auch die barrierefreie Erschließung des Hauses sowie aller Innenräume und die Verbesserung der Ausstattung sind dringend erforderlich.

Kultur- und Bildungspotenziale nutzen und stärken:

- » Umnutzung und energetische Sanierung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum
- » Energetische Sanierung und Verbesserung der Ausstattung des Burgtheaters

4.2.3 Mobil und barrierefrei unterwegs sein

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge beschreibt im Handlungsfeld Mobilität unter anderem das Ziel „Barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum“, das für das Untersuchungsgebiet relevant ist.⁶³ Besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es notwendig, den öffentlichen Raum barrierefrei zu gestalten, um Mobilität für alle Menschen bis ins hohe Alter oder für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu gewährleisten. Für den südlichen Inselrand bedeutet dies vor allem, die Zugänglichkeit von den Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und die uneingeschränkte Nutzung von Geh- und Fußwegen.

Zur Erreichung dieses Ziels ist es notwendig, die vorhandenen Barrieren in allen öffentlichen Bereichen abzubauen: Kurpark mit Wegen und Wasserzugang, Seebadeanstalt, künftiges Bildungs- und Kulturzentrum, Schwimmhalle - um die Steigerung der Lebensqualität zu ermöglichen und dies als wichtigen Standortfaktor für die Stadt Ratzeburg und das Umland nutzen zu können. Neben der Verbesserung der Zugänge müssen auch die Informationen über Barrierefreiheit für die Infrastruktur im südlichen Inselrand verbessert und Informations- und Orientierungssysteme für Mobilitätseingeschränkte und Menschen mit Behinderungen bereitgestellt werden.

Zur Mobilitätsförderung gehört für den gesamten Bereich Südlicher Inselrand auch die Stärkung des Radverkehrs. Dies darf jedoch nicht zulasten der Fußgänger passieren, sondern muss klar voneinander abgegrenzt werden und für beide Zielgruppen bedarfsgerecht angepasst werden. Hierzu gehört der Ausbau des Wegenetzes mit der Herstellung adäquater Fahrbahnflächen, eine Verbesserung der Orientierung durch Beschilderung und Information und die Prüfung eines geeigneten Standorts für eine E-Bike-Ladestation im Untersuchungsbereich. Die Radstrecke durch den Kurpark und über den Kleinbahndamm muss als wichtige Verbindungsstrecke zwischen Vorstadt und Altstadtinsel und weiter in Richtung St. Georgsberg gefördert werden.

Mobil und barrierefrei unterwegs sein:

- » Sanierung und Aufwertung des Kurparks, insbesondere Neuordnung der Fuß- und Radverkehre, Verbesserung der Orientierung
- » Umgestaltung des Kleinbahndamms und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit
- » Stärkung der übergeordneten Radwegeverbindung zwischen Vorstadt und Altstadtinsel
- » Umgestaltung des Theaterplatzes: insbesondere Verbesserung der Anbindung des Radverkehrs in

⁶³ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, S. 155 und 173

Richtung Innenstadt und Kurpark

- » Herstellung einer öffentlichen Parkplatzanlage an der Schwimmhalle Aqua Siwa
- » Sanierung des Parkdecks Schragenstraße

4.3 Räumliche Vertiefungsbereiche

Es wurden räumliche Vertiefungsbereiche identifiziert, die besondere Handlungsbedarfe aufweisen und in denen sich diverse thematische Handlungsschwerpunkte bündeln. Im Folgenden werden die konkreten sechs räumlichen Vertiefungsbereiche und Maßnahmen dargestellt und erläutert.

1. Teilbereich: Seebadeanstalt und Schlosswiese	Aufwertung des Freizeit- und Sportstandortes
2. Teilbereich: Ernst-Barlach-Schule	Etablierung des Bildungs- und Kulturzentrums
3. Teilbereich: Kurpark	Aufwertung der Freizeit- und Erholungsorte
4. Teilbereich: Aqua Siwa	Neubau eines Sport-Schwimmbades
5. Teilbereich: Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und -brücke	Aufwertung naturnaher Erholungsorte.
6. Teilbereich: Theaterplatz und Burgtheater	Sicherung des Kulturstandortes

4.3.1 Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese

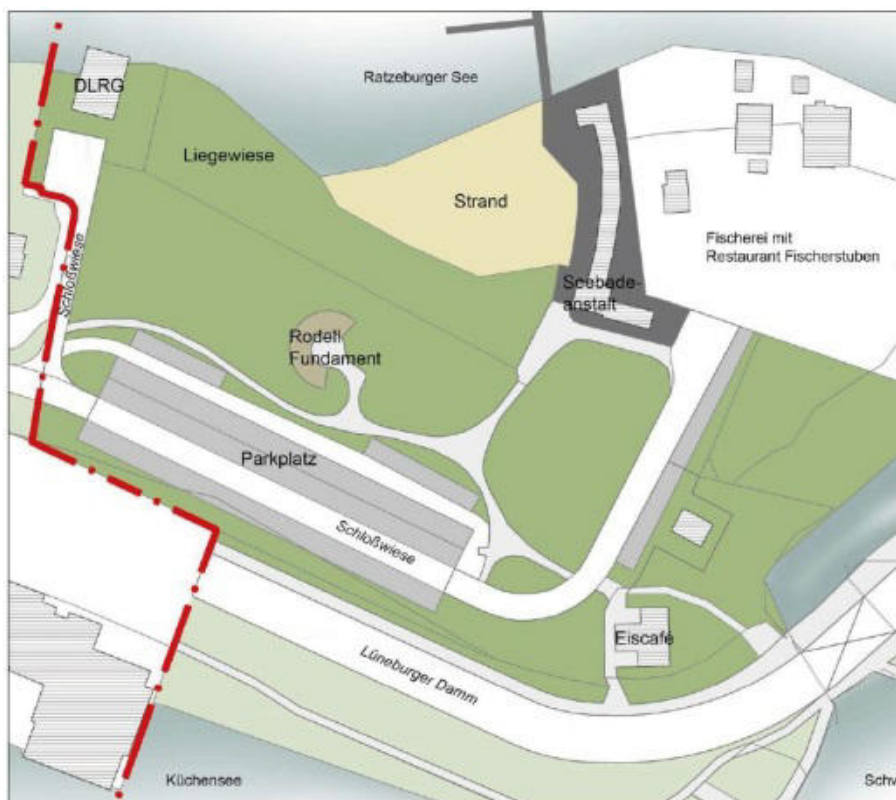


Abbildung 57: Bestand Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 58: Maßnahmen im Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)

Sanierung und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen Seebadeanstalt

Als Ausgangsbasis für eine langfristige Sicherung des Betriebes der Seebadeanstalt und den Erhalt der Anlage als Bade- und Freizeitstandort für die Stadt Ratzeburg ist ein **Betreiber- und Nutzungskonzept für die Seebadeanstalt** zu erstellen, welches eine ökonomisch tragbare als auch den Bedarfen der Nutzer Rechnung tragende Lösung entwickelt. Ziel ist die Wiederinbetriebnahme eines Teils des historischen Gebäudes als Kiosk und Verleihstation für Liegen, Sonnenschirme, Schwimmhilfen u. Ä. durch einen Betreiber. Im Rahmen des Betreiber- und Nutzungskonzeptes ist zu klären, ob Schließzeiten aus Haftungsgründen und zur Sicherung möglicher neuer Ausstattungen sinnvoll und notwendig sind und wie sich ggf. möglichst nutzerfreundliche Öffnungszeiten realisieren lassen. Es ist zu prüfen, inwieweit ein geringer Eintritt für die Nutzung der Badeanstalt vertretbar und mit Blick auf eine langfristige Finanzierung von Instandhaltungskosten sinnvoll ist. Die Notwendigkeit sowie die Kapazitäten auf Seiten der Wasserwacht (DLRG Ratzeburg e.V.), das Betreuungsangebot in der stark von Familien frequentierten Badeanstalt während der Sommermonate auszuweiten, sollte auch hinsichtlich möglicher neuer wasserseitiger Ausstattungsgeräte als Teil des Konzeptes diskutiert werden.

Für den an die Schlosswiese angrenzenden Gebäudeteil der Seebadeanstalt ist eine attraktive und sich an den Freizeitcharakter der Badeanstalt anlehrende Nutzung zu finden. Die Nutzung der Räumlichkeiten, wie in der Vergangenheit bereits erfolgt, durch z.B. eine Töpferei mit angeschlossenem Laden, stellt eine zu prüfende Nutzungsmöglichkeit dar und ist vom Betrieb der Badeanstalt unabhängig.

Die Seebadeanstalt weist wie bereits beschrieben hinsichtlich ihrer **landseitigen Ausstattung** erheblichen qualitativen und gestalterischen **Verbesserungsbedarf** auf. Im Rahmen einer Konzeption und der daran anschließenden Umsetzung soll die Ausstattung u. a. mit Mülleimern und Bänken verbessert und um fest installierte Liegen erweitert werden. Die Volleyballfläche ist aufzuwerten und Spielmöglichkeiten sind, bspw. mit einem Wasserspielplatz für Kleinkinder im Sandbereich, auszubauen.

Neben einer Erhöhung der Attraktivität und einer zeitgemäßen Anpassung an die Bedarfe der Nutzer ist der Ausbau der Barrierefreiheit innerhalb der Seebadeanstalt ein wichtiges Ziel der Aufwertung. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Notwendigkeit einer Verbreiterung des befestigten Weges vor dem Gebäude zu prüfen und ggf. umzusetzen. Ausstattungsgegenstände, z. B. Bänke, müssen auch auf befestigten Untergrundflächen installiert und erreichbar sein. Mit einem Ausbau wasserseitiger Spielmöglichkeiten ist die Ausstattung der Seebadeanstalt mit einem Rettungsturm notwendig; möglichst mit integriertem Funktions- und Lagerraum. Das z.Zt. genutzte Provisorium ist dafür nicht mehr ausreichend. Der Standort in der Seebadeanstalt, bspw. auf der Fläche zwischen Volleyballfeld und Strandfläche, ist zu prüfen und umzusetzen. Die unattraktive und wenig zweckmäßige Abgrenzung zwischen dem Parkplatz an der Schlosswiese und der Liegewiese der Badeanstalt ist umzugestalten bzw. zu verbessern.

Das denkmalgeschützte Funktionsgebäude der Seebadeanstalt weist einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Im Rahmen der Maßnahme sind neben einer umfassenden **Sanierung des Gebäudes** inkl. Erneuerung des Reetdaches u. a. barrierefreie Sanitäranalagen inklusive Duschen, Umkleiden, abschließbare Garderobenschränken sowie ein Sanitäts- und Aufenthaltsraum für die Wasserrettung einzurichten.

Für eine Umnutzung des vorderen Gebäudebereiches (vgl. Maßnahme Betreiber- und Nutzungskonzept Seebadeanstalt) sind entsprechende bauliche Voraussetzungen zu schaffen.

Der **Verbesserungsbedarf der Seebadeanstalt ist auch hinsichtlich der wasserseitigen Ausstattung** erheblich. In der Konzeption sollen die Möglichkeiten der Installation von wasserseitigen Spiel- und Sportgeräten, bspw. einer Spielinsel oder Rutsche, geprüft und anschließend umgesetzt werden. Die vorhandene Steganlage weist Erneuerungsbedarf auf. Hier sind Ersatzmöglichkeiten, auch hinsichtlich ihrer Praktikabilität in der späteren Nutzung (Lagerung im Winter, Instandhaltungsbedarf, Möglichkeiten der Kombination mit ggf. Rutsche, etc.) zu prüfen und umzusetzen. Falls eine Erweiterung der wasserseitigen Spielmöglichkeiten durch eine Rutsche ö. Ä. in Betracht gezogen wird, ist ggf. eine Befreiung des Seebodens von alten Pfählen und eine Erhöhung der Wassertiefe notwendig. Auch ist die Sicherungsnotwendigkeit einer solchen Anlage außerhalb DLRG-Wachdienstzeiten zu prüfen und mit dem Nutzungskonzept in Einklang zu bringen (vgl. Maßnahme Betreiber- und Nutzungskonzept Seebadeanstalt).

Für den Zugang zum Wasser ist eine barrierefreie Lösung zu finden und umzusetzen. Möglichkeiten dafür bieten ggf. die Auslage von Gummimatten im Uferbereich und der Verleih von Wasserrollstühlen über den Kioskbetrieb.

Die **Ausstattung der Schlosswiese** mit Fahrradständern, Bänken und Mülleimern soll punktuell erweitert werden. Die Möblierung sollte sich an die im Kurpark und am Schwanenteich verwendeten Modelle anlehnen.

Zusätzlich ist zu prüfen inwieweit die Wegeführung fußgängerfreundlicher geordnet und die Barrierefreiheit auf dem Weg zwischen Behindertenparkplätzen und Fähranleger sowie Behindertenparkplätzen und Eingang zur Seebadeanstalt verbessert werden kann. Ggf. ist dafür die Herstellung eines Teilbereiches ohne Kopfsteinpflaster notwendig. Wegebeläge sollten auch Orientierung bieten (Haupt- und Nebenwege sowie Übergänge).

Gestalterische Aufwertung historische Spuren auf der Schlosswiese

Die Rekonstruktion des historischen, zur Burg gehörenden Fundaments ist in seiner Gestaltung aus den 1980er Jahren nicht mehr zeitgemäß und sollte, bspw. im Rahmen eines künstlerischen Wettbe-

werbes, erneuert werden. Dabei sollten ein anderes Material als bisher Holz verwendet werden. Die Informationstafeln sind an aktuelle didaktische Standards anzupassen und in die Konzeption eines einheitlichen Wegeleit- und Informationssystems zu historisch interessanten Orten (vgl. Maßnahme Konzeption Wegeleit- und Informationssystem) zu integrieren.

Sanierung des DLRG-Gebäudes

Für die Anpassung des Gebäudes an heutige und künftige Nutzungsanforderungen müssen verschiedene Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden: Austausch der Rolltore der Bootshalle im Erdgeschoss des DLRG-Gebäudes, Erneuerung des Reetdaches, punktuelle Ausbesserung der Innenräume.

Im Außenbereich sind die Möglichkeiten der Erweiterung der Carportplätze und Lagerflächen gemäß den Bedarfen der DLRG zu prüfen. In diesem Zusammenhang wäre eine punktuelle Aufwertung des Außenbereichs möglich.

Auf einer Breite von rd. sechs Metern ist der Zustand der **Uferbefestigung** zwischen DLRG-Gebäude und Schlosswiese zu überprüfen und in ingenieurbioologischer Bauweise instand zusetzen. Eine Grundlage ist hier das übergeordnete Uferkonzept.

4.3.2 Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule

Auf dem Gelände der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule befinden sich verschiedene Gebäude und Nutzungen. Im Zuge der Weiterentwicklung des Areals sind größere Eingriffe in die Struktur des Grundstücks vorgesehen: u.a. Rückbau von Gebäudeteilen, eine neue öffentliche Durchwegung, Abgrenzung des Standorts des Pestalozzi Förderzentrums (Gebäude und Freiflächen).

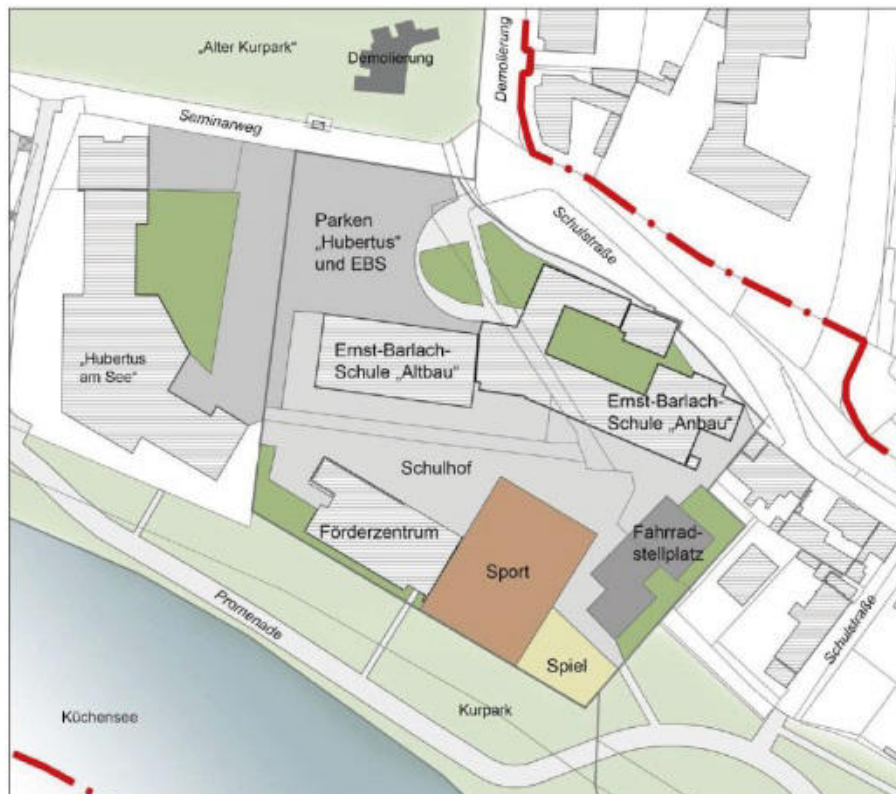


Abbildung 59: Bestand ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 60: Maßnahmen im Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)

Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit neuem Eingangsbereich, Abbruch von Gebäudeteilen und Umgestaltung der Außenanlagen

Für die Entwicklung eines Bildungs- und Kulturzentrums in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule gibt es bereits konkrete Nutzungsbedarfe und Anforderungen an die Räume, die von verschiedenen Akteuren benannt wurden und nun in einem nächsten Schritt in ein **Nutzungs- und Trägerkonzept für das Bildungs- und Kulturzentrum** mit den Hauptzielrichtungen „Außerschulische Bildung - Kultur & Kreativität - Raum für bürgerschaftliches Engagement“ zusammengeführt und aufeinander abgestimmt werden müssen. Eine Grundlage bildet das 2013 erstellte Raumbuch für die ehemalige Ernst-Barlach-Schule. Wichtig ist dabei die Ausrichtung auf Multifunktionalität und möglichst hohe Ausnutzung / Mehrfachnutzung der Räume. Im Rahmen dieser Konzeption ist zu prüfen, inwieweit die Stadtbücherei ebenfalls in dem neuen Zentrum angesiedelt werden kann. Diese Fragestellung muss Überlegungen zur möglichen Erweiterung des Raumnutzungskonzepts, der statischen Ertüchtigung und der (klima-)technischen Anlagen, die auch für die Ansiedelung des Stadtarchivs im Bildungs- und Kulturzentrum notwendig sind, beinhalten. Die erstellte Nutzungskonzeption benennt weitere Anforderungen für die anschließende bauliche Umgestaltung des Hauses.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Konzepts ist die Findung einer geeigneten Trägerstruktur und der Verantwortlichkeiten, u.a. für ein Hausmanagement. Hier ist zu diskutieren, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang die VHS diese Rolle übernehmen könnte. Dies bietet sich insofern an, da sie bisher und auch künftig die Nutzerin mit den meisten Raumbedarfen ist. Die Überlegung der Verlagerung der Tourismuszentrale von Rathaus in das neue Bildungs- und Kulturzentrum sollte geprüft werden.

Um das denkmalgeschützte Gebäude für die Zukunft als Bildungs- und Kulturzentrum fit zu machen, bedarf es einer umfassenden **Sanierung und Modernisierung** auf Grundlage der bereits ermittelten Sanierungsbedarfe (u. a. Fassade, Dach, Fenster, Sanitär, Elektrik, Böden, Innenanstrich) und der in der Nutzungskonzeption abgestimmten Anforderungen an die Räume (z.B. flexible Raumteilung für Gesundheitskurse, technische Ausstattung für kulturelle Angebote, Deckenverstärkung für Archiv).

Oberste Priorität hat die barrierefreie Zugänglichkeit aller Räume sowie die barrierefreie Erschließung aller Bereiche im Haus – vom Keller bis zum Dachgeschoss durch den Einbau eines Aufzugs. Diese Maßnahmen müssen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen.

Die **Gebäudeteile der Anbauten** aus den 1960er und 1980er Jahren sind als abgängig eingestuft und sollen kurz- bis mittelfristig rückgebaut werden. Die zeitliche Staffelung des Rückbaus hängt mit der derzeitigen Nutzung zusammen: als erstes kann der jetzige Eingangsbereich (Pausenhalle) zurückgebaut werden; sobald die Archivräume im Hauptgebäude fertiggestellt und ein Aufzug eingebaut ist, kann das Archiv umziehen, das heute noch im Nordflügel provisorisch untergebracht ist. Die längste Zeit der Zwischennutzung wird es für den zweigeschossigen Nordostflügel und den eingeschossigen Südflügel geben, in dem zur Zeit provisorische Unterkünfte sowie weitere Angebote für Flüchtlinge untergebracht sind.

Nach dem Abbruch der Pausenhalle kann mit dem Anbau eines neuen Eingangsbereiches an der Ostseite des Gebäudes ein attraktiver Auftakt in das Haus geschaffen werden, der mit seiner offenen und transparenten Gestaltung zum Hereinkommen einlädt. Er ist sowohl von der Stadt- als auch von der Seeseite zugänglich und lässt Blickbeziehungen in alle Richtungen zu. Dieses Foyer soll ein lebendiger Ort sein, der als Treffpunkt mit Infotresen, kleinem Cafébereich und Ausstellungsmöglichkeiten dient.

Neben der Modernisierung des Gebäudes sind auch die **Außenanlagen auf dem Gelände der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule neu zu organisieren und gestalten**. Ein zentrales Element ist die neue Durchwegung von der Stadtseite zum Kurpark und Küchenseeufer, welche das Grundstück neu strukturiert und die Übergänge harmonisiert. Der derzeit für den Bereich des Pestalozzi Förderzentrums noch überdimensionierte Schulhof sollte neu aufgeteilt und ein den Bedarfen entsprechender Teil der Schule zugeordnet und abgegrenzt werden. Die Außenanlagen, die dann dem neuen Bildungs- und Kulturzentrum zugeordnet werden, sind nach den Bedarfen eines solchen Zentrums zu entwickeln. Dazu gehören z.B. attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche und die Integration einzelner Spielangebote sowie bspw. ein Bereich für kleinere Open-Air Events. Die Stellplatzanlage nördlich des Hauptgebäudes muss gestalterisch aufgewertet, Instand gesetzt und neu organisiert werden. Da dieser Bereich zusammen mit dem neuen Foyer von der Innenstadtseite der „erste Eindruck“ des Bildungs- und Kulturzentrums ist, sollte er entsprechend gestaltet werden. In diese Planung können alle Stellplatzflächen auf dem Schulgelände einbezogen werden, nicht nur die derzeit öffentlich verfügbaren. Auch die Errichtung von Unterflur-Sammelbehältern für Recyclingstoffe wie Glas und Papier sollte hier in verkehrsgünstiger Lage einbezogen werden. Der benachbarte Eigentümer des „Hubertus am See“, mit dem derzeit noch eine vertragliche Nutzungsvereinbarung für Stellplätze auf dem Schulgelände besteht, wird nach eigener Aussage seinen Gastronomiebetrieb perspektivisch in den nächsten Jahren aufgeben. Da die Vereinbarung der Stellplatznutzung an diese Restaurantnutzung gekoppelt ist, werden die Stellplätze an die Stadt zurückgegeben und können in die Reorganisation der Stellplatzanlage einfließen.

4.3.3 Teilbereich Kurpark



Abbildung 61: Maßnahmen im Teilbereich Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)

Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für den Kurpark und anschließender Sanierung und Aufwertung des Kurparks

Für den Bereich des gesamten Kurparks einschließlich des Spielplatzes und des Schwanenteiches sollen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens realisierungsfähige Vorschläge der Freiraumplanung erarbeitet werden, die aus dem Bestand heraus einen zukunftsorientierten Weiterbau der Grünflächen ermöglichen und zu einer Verbesserung der Anbindung an die angrenzenden Bereiche führen. Hierbei sollen einerseits funktionierende Bereiche gewürdigt und eingebunden werden und andererseits Lösungen, wie zukunftsgerechte Nutzungsangebote (Sport, Spiel und Aufenthalt) und Gestaltungsansätze erarbeitet werden. Schwerpunkte der Aufgabenstellung sind auch die zukünftigen Wegeführungen und -anbindungen und Sichtbeziehungen. Der Theaterplatz sowie die privaten Außenanlagen im ehemaligen Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes sind in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das Areal ist im Zusammenhang mit dem weiteren geplanten städtebaulichen Wandlungsprozess im Untersuchungsgebiet (ehem. Ernst-Barlach-Schule / Aqua Siwa, Theaterplatz) zu einem für alle Generationen nutzbaren Park umzugestalten. Hier ist schwerpunktmäßig an attraktive Angebote für Bewohner Ratzeburgs und der umliegenden Gemeinden zu denken, aber auch an Angebote für die Touristen und Gäste, die für die künftige Entwicklung Ratzeburgs ebenfalls bedeutend sind. Für verbindende Bereiche zwischen dem Kurpark und zu den angrenzenden Stadtbereichen und Grünflächen

sollen in Rahmen des Wettbewerbs von den Teilnehmern städtebauliche und freiraumplanerische Ideen präsentiert werden.

Da das Interesse der Ratzeburger groß war, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung über die zukünftige Entwicklung zu diskutieren, wird neben einem Wettbewerbsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb und auch eine dieses Verfahren von Anfang an begleitende Bürgerbeteiligung für den gesamten Park vorgeschlagen. In diesem Kontext sollte auch eine Diskussion / Ideenfindung für einen zukunftsweisenden Namen des Parks stattfinden.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbsverfahrens beinhaltet insbesondere:

- die Neuordnung der Fuß- und Radwegeverbindungen,
- die Schaffung von Barrierefreiheit,
- die Erneuerung der Beleuchtung an den Wegen,
- die Umsetzung eines einheitlichen Wegeleit- und Informationssystems (in Anknüpfung an vorhandene Konzeptionen für die gesamte Insel)
- die Verbesserung der Zugänge in den Park,
- den Umgang mit den Standorten der Wälle,
- die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätze für die gesamte Parkanlage,
- eine Verortung der Spiel- und Sportangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen (z.B. Mehrgenerationen-Fitness-Parcour, Erweiterung der Fitnessgeräte),
- die Weiterentwicklung des vorhandenen Spielplatzes, Ergänzung mit interessanten Spielangeboten für ältere Kinder und stärkerer gestalterischer Integration in den Park, Verbesserung der Übergänge zwischen geschütztem Spielbereich und angrenzenden Parkbereichen
- die Gestaltung eines zentralen Bereichs für kulturelle Angebote am Wasser (z.B. auf der Höhe des Theaterplatzes / alten Bahnhofs),
- die Prüfung eines geeigneten zentralen Standorts für eine Strom-Versorgungsstationen für Großveranstaltungen (z.B. Ernst-Barlach-Schule; Theaterplatz),
- der Bau einer Steganlage an zentraler Stelle (z.B. auf Höhe der Schiffsanlegestelle),
- die Verbesserung der Ausstattung mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten,
- die Qualifizierung der Grünanlagen durch Bepflanzung, Umgestaltung der Wälle,
- die Schaffung von Zugängen zum Wasser und die Umsetzung des Uferkonzepts mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen, insbesondere auch Renaturierungsbereichen,
- die Verbesserung der Zugänge und Sichtbeziehungen zwischen Innenstadt und Park,
- die Einbeziehung und Gestaltung der privaten Außenanlagen im ehem. Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes und der Umgang mit historischen Spuren in Zusammenhang mit der Parkgestaltung,
- die gestalterische Aufwertung der öffentlichen Badestelle am Aqua Siwa im Sinne einer barrierearmen Gestaltung an Land und beim Einstieg ins Wasser (z.B. durch einen Holzponton am Rand der Badestelle als Einstiegshilfe) und die Ergänzung des Kinderspielbereichs, Ergänzung von Sitzmöglichkeiten, Mülleimer und Fahrradbügel, Sanierung des Rettungsturms und Erweiterung um einen abschließbaren Abstellraum, Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage aus der Sichtachse, ggf. Anpassung der Wassertiefe für die Schwimminsel
- die Verbesserung der Beleuchtung der Unterführung im Übergang vom Kurpark zur Schlosswiese, um den „Angsträum“ Unterführung aufzuwerten
- die Sichtbarmachung historischer Spuren an den Überresten der historischen Bastion auf der Wiese des „Alten Kurpark“

Die Ergebnisse der verschiedenen vorgeschalteten Untersuchungen (u.a. Uferkonzept, Baumgutachten, Barrierefreiheit, Radwegeverbindung, Wegeleitsystem) sind Grundlagen für die Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge.

Das Wettbewerbsergebnis ist Grundlage für die Entwurfs- und Ausführungsplanungen sowie für die Umsetzung der neugeordneten Wegeführung für den gesamten Kurpark mit Übergängen in die Innenstadt und sowie die angrenzenden Bereiche.

4.3.4 Teilbereich Aqua Siwa



Abbildung 62: Bestand im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

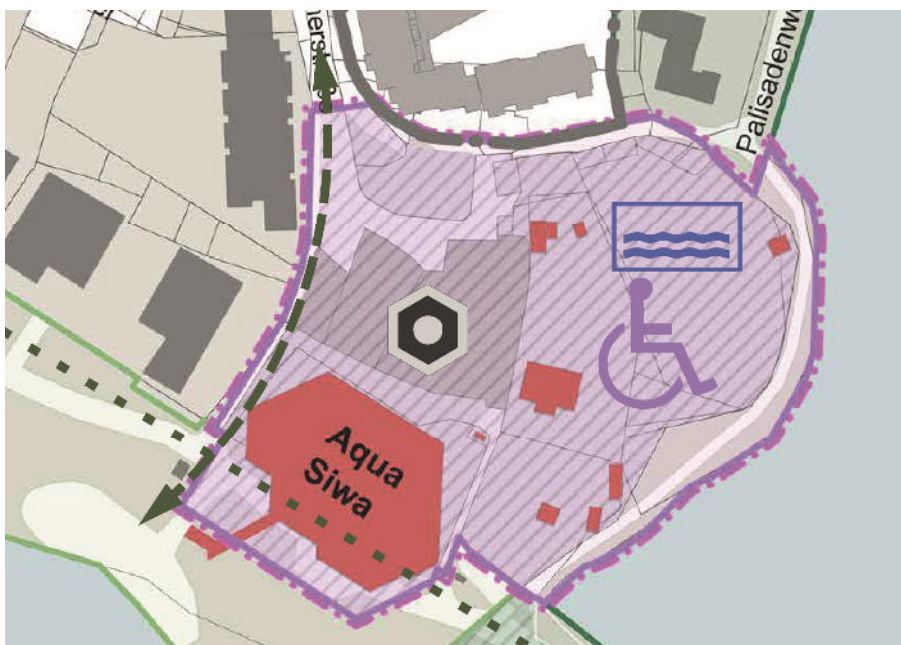


Abbildung 63: Maßnahmen im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)

Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Neubau einer Schwimmhalle und weitere Maßnahmen der Vorbereitung

Auf der Basis der Analysen zum baulichen und energetischem Zustand des Gebäudes des Aqua Siwa wird vorgeschlagen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Im Zusammenhang mit diesen Überlegungen und Vorschlägen zur Umgestaltung der Uferpromenade im Kurpark ist auch deutlich geworden, dass die Wegeverbindung von der Kleinbahndammbrücke in den Kurparkbereich aber auch zum Kleinen Küchensee eine zentrale Bedeutung hat. Eine direktere Wegführung als Einstieg in den Park wird angestrebt. Da zudem für die Errichtung eines Neubaus und das Umfeld ein **Realisierungswettbewerb** durchgeführt werden soll, wird vorgeschlagen, einen größeren Teilbereich als Neuordnungsbereich festzulegen und zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Entscheidung zum Standort für das neue Schwimmbad zu treffen. Hierzu gehören insbesondere auch das Grundstück Fischerstraße 43 und das sich daran nördlich anschließende Gartengrundstück (Flurstück 304/79, u.a.). Hinsichtlich dieser beiden genannten Grundstücke ist in einem ersten Schritt der **Erwerb dieser beiden Grundstücke** erforderlich. Im Fall des Gartengrundstücks ist die Stadt Ratzeburg bereits zu 50% als ideeller Eigentümer eingetragen. Mit beiden Eigentümern wurden bereits erste Gespräche geführt, in denen seitens der Stadt deutlich gemacht wurde, dass diese Grundstücke für die Standortplanung des Neubaus der Schwimmhalle vorgesehen sind. Dies zielt u.a. darauf ab, die möglichen Optionen zur optimalen Gestaltung insbesondere des Umfelds und des Standortes für das neu zu bauende Schwimmbades in jeder Form offen zu halten. Ohne den Wettbewerbsergebnissen vorzugreifen zu wollen ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Grundstück zur Realisierung des Neubaus benötigt werden könnte, um die anspruchsvollen städtebaulichen Zielsetzungen gewährleisten zu können. Im Rahmen des angestrebten Erwerbs ist anschließend die Freilegung der Grundstücke und der **Abriss des noch vorhandenen Wohngebäudes inklusive der Nebengebäude** vorgesehen, damit dieser Bereich als unbebautes Grundstück in den Neuordnungsbereich aufgenommen und als Standort für den Schwimmhallenneubau zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Bereich der jetzigen öffentlichen Parkplätze mit östlich angrenzenden Wohnmobilstellplätzen ist ebenso von einer Neuordnung auszugehen, was sich sowohl auf Anzahl und Lage der Stellplätze als auch den Wohnmobilsbereich auswirken würde. Insbesondere ist der Rückbau der Wohnmobilstellplätze vorgesehen, da sie aus städtebaulichen Gründen einer Aufwertung des Schwimmbadstandortes inklusive eines attraktiven Umfeldes zuwiderlaufen. Im Zuge des Rückbaus sind alternative Standorte zur Verlagerung zu prüfen (z.B. ein anderer Standort im Untersuchungsgebiet, wo möglichst eine Konzentration aller Wohnmobilstellplätze Ratzeburgs an einem Standort umgesetzt werden kann).

Parallel dazu ist das begonnene **B-Planverfahren im Neuordnungsbereich** fortzusetzen.

Hinsichtlich des **Realisierungswettbewerbs** ist eine Vielzahl von einzelnen Schritten erforderlich. Hier ist u.a. die Einschaltung eines von der Stadt bzw. den Stadtwerken zu beauftragenden Koordinators für Vorbereitung und Durchführung vorgesehen, da die städtische Verwaltung nicht über die entsprechenden personellen Kapazitäten verfügt, ein solches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen der vorbereitenden Arbeitsschritte sind auch die Festlegungen für das eigentliche Raum- und Bedarfsprogramm zu treffen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Anforderungen an ein leistungsfähiges Sport- und Familienbad im Sinne der Ziele der Daseinsvorsorge z.B. fünf Schwimmbahnen, die Gewährleistung der notwendigen Wassertiefe (um Möglichkeiten für Tauchen und Springen zu schaffen) sowie Angebote für Kleinkinder und Eltern erfordern. Im Rahmen des ei-

gentlichen Wettbewerbs sind auch die externen Kosten für die Jurymitglieder und die Preisgelder vorzusehen. Zudem ist davon auszugehen, dass dem Realisierungswettbewerb ein Teilnehmerwettbewerb vorgeschaltet wird, da für die Realisierung eines Schwimmhallenneubaus versierte Fachingenieure für Schwimmhallenbau eingeschaltet werden müssen. In welcher Form der Wettbewerb konkret durchgeführt werden wird, ist derzeit noch nicht entschieden. Die Erfahrungen in der Steuerung von solchen komplexen Bauvorhaben legen jedoch den Schluss nahe, dass eine Totalunternehmervergabe auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung sinnvoll erscheint, da hierbei frühzeitig eine Kostensicherheit erreicht werden kann.

Das noch abschließend festzulegende Wettbewerbsgebiet wird sich vornehmlich auf den im Maßnahmenplan dargestellten Neuordnungsbereich konzentrieren, wobei die Gestaltung des Umfelds und der Verbindungen zwischen Kleinem Kuchensee, Kleindammbrücke und dem Auftakt in den Parkbereich am südlichen Ufer des Kuchensees eine besondere Bedeutung zukommt.

Neubau einer Schwimmhalle

Bei der Durchführung der Neubaumaßnahme der Schwimmhalle ist davon auszugehen, dass die Bauherrenrolle vom jetzigen Eigentümer des Aqua Siwa, den Vereinigten Stadtwerken, wahrgenommen wird. Dies bietet sich zudem an, da die Vereinigten Stadtwerke durch den Um- bzw. Neubau der Schwimmhallen in Bad Oldesloe und Mölln bereits über profunde Erfahrungen in diesem Thema verfügen. Als ein Teilschritt für das Neubauvorhaben ist der **Abriss der vorhandenen Schwimmhalle** vorzusehen. Da die Standortfrage des Neubaus noch offen ist, könnte der Abriss bei einer Verlagerung des Standorts auch erst nach der Eröffnung der neuen Schwimmhalle erfolgen. Dies hätte den Vorteil, dass der Schwimmhallenbetrieb quasi ohne Unterbrechungen gesichert ist, allerdings verbunden mit den Nachteilen, dass die Außenanlagen erst anschließend neu hergestellt werden können. Diese Fragestellung wird grundsätzlich im Rahmen des Realisierungswettbewerbs geklärt werden.

Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im Übergang zum Kurpark an der Fischerstraße

Ein weiterer Bereich ist die Herstellung der neuen öffentlichen Parkplatzanlage an der Fischerstraße für Nutzer des Kurparks, der Uferpromenade und des Rundwegs um den Kleinen Kuchensee.

Gestaltung der Außenanlagen im Übergang zum Kurpark und mit barrierefreier Verbindung zw. Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg

Das Wettbewerbsergebnis definiert auch die weiteren öffentlichen Freiflächen, die nicht direkt der Schwimmhalle zugeordnet sind. Damit werden attraktive Übergänge in den Kurpark und zu beiden Seeuferbereichen geschaffen. Auch der Übergang zum Rundweg am Kleinen Kuchensee sowie der barrierefreie Zugang vom Kleinbahndamm zum Uferweg kann damit umgesetzt werden. Hierzu müssen beispielsweise im Bereich zwischen dem Aqua Siwa und der Kleinbahndammbrücke Stufen entfernt, Gehwegbeläge erneuert und Rampen mit einer niedrigeren Steigerung versehen werden.

4.3.5 Teilbereich Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke



Abbildung 64: Maßnahmen im Teilbereich Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke (S.T.E.R.N. GmbH)

Rundweg um den Kleinen Küchensee mit Umgestaltung des Kleinbahndamms und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit

An Kleinbahn- und Königsdamm sowie am westlichen und vor allem am östlichen Ufer des Kleinen Küchensees befinden sich zahlreiche wertvolle Grünflächen unterschiedlichen Charakters. Diese werden von den Bewohnern bislang kaum als solche wahrgenommen oder sogar als Grünabfallsammelstellen missbraucht. Es gilt diese Flächen, auf Basis der Kartierung der Biotope und Erarbeitung eines Uferkonzeptes einschließlich Steg-, Bootshaus- und Renaturierungskonzept zu qualifizieren und

naturnah zu gestalten. Dabei ist zu prüfen, inwieweit eine Befestigung der Wege unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen des Bodens erfolgen kann. Da es insbesondere am östlichen Ufer des Kleinen Kuchensees bisher nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten gibt, bieten die untergenutzten Bereiche eine große Chance, das naturnahe Erholungsangebot zu erweitern. Neben dem Aufstellen von Bänken, Mülleimern und Leuchten soll auch das Wegeleit- und Informationssystem hier Anwendung finden. Sämtliche Maßnahmen sind mit den für Naturschutz zuständigen Stellen abzustimmen.

Durch die **Qualifizierung des Rundwanderweges um den Kleinen Kuchensee** soll die Vernetzung von wichtigen Grünräumen und Uferbereichen sowie zentralen Einrichtungen unterstützt werden. Am Ostufer des Sees soll ein naturnaher Wanderweg entstehen. Durch den Abriss sowie den Neubau der Holzbrücke, die über einen kleinen Kanal führt, der die Schiffbarkeit des Bootshafens der Liegenschaften Am Mühlengraben 10, 12 und 14 ermöglicht, werden neue sichere Verbindungen geschaffen. Das Projekt ist eng mit dem **Bau eines öffentlichen Steges** sowie den anliegenden Besitzern abzustimmen.

Es ist zu prüfen, ob sich private, nicht mehr genutzte Steganlagen am Ostufer des Kleinen Kuchensees aufgrund ihrer einzigartigen Lage für eine öffentliche Nutzung eignen. Auch der Neubau eines öffentlichen Steges im Zusammenhang mit der Erneuerung der kleinen Holzbrücke ist zu prüfen. Mit einer zeitgemäßen Gestaltung eines zugänglichen Steges sollen weitere Angebote zur Erholung geschaffen werden. Der Kreis, als Eigentümer des Gewässers, ist in diese Planungen und Entwicklungen mit einzubinden.

Die **Brücke des Kleinbahndamms**, welche die Gewässerverbindung zwischen dem Kuchensee und dem Kleinen Kuchensee überspannt, befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Da die Sanierung der Brücke wirtschaftlich nicht rentabel ist, wurden Abriss sowie Neubau beschlossen. Im fortlaufenden Verfahren ist die konkrete Gestaltung festzulegen. In der durchgeführten Bürgerbeteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Baustil analog zur Brücke am Schwanenteich favorisiert.

Der **Kleinbahndamm** gewinnt u. a. durch die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Kurparks weiter an Bedeutung und Attraktivität. Als wichtige Wegeverbindung, sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer, soll der Damm in verschiedenen Aspekten umgestaltet werden: Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sollen im tieferliegenden südlichen Fußwegbereich mehr Verweilorte geschaffen werden. Gemeinsam mit den für Verkehr und Landschaftsplanung zuständigen Stellen ist vertiefend zu prüfen, wie die unterschiedlichen Nutzungen (Grünraum, Fußgänger- und Fahrrad-, Aufenthaltsbereiche) optimal kombiniert werden können. Derzeit ist die Ausführung des Wegebelags als Asphaltierung denkbar, da dieser Bereich auch jetzt schon stark verdichtet und als Leitungstrasse fungiert. Dies würde auch dem Ziel einer Verbesserung der übergeordneten Radwegeverbindung Rechnung tragen. Bei der Gestaltung ist weiterhin darauf zu achten, dass eine Befahrbarkeit für Wartungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet wird.

Wichtig ist bei der Gestaltung der Fuß- und Radwege ein barrierefreier Ausbau, um auch mobilitäts eingeschränkten Personen den Weg durch und Zugang zu allen Bereichen ermöglichen zu können. Da Ratzeburg aufgrund seiner topografischen Lage durch Höhenunterschiede geprägt ist, ist umso mehr auf eine wohl überlegte Gestaltung zu achten. Dies ist beispielsweise im Bereich des nördlichen Palisadenweges sowie an der Seestraße / Ecke Königsdamm, Langenbrücker Straße bereits gut gelungen. Diese beispielhafte Gestaltung kann auch für andere Bereiche (z.B. bei den Übergängen der tiefer liegenden Bereiche auf dem Königsdamm) als Vorbild dienen.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Kleinbahndamms soll die **Wegeverbindungen Am Mühlengraben / Waldesruher Weg besonders für den Radverkehr verbessert** werden. Hierzu muss dieser Kreuzungsbereich u.a. barrierefrei umgestaltet und Geländeversprünge angeglichen werden. Auf diese Weise wird die Radwegeverbindung an die östlichen Ortsteile verbessert.



Abbildung 65: Bestand östlicher Kleinbahndamm / Kreuzungsbereich Am Mühlengraben / Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)

Der gut 0,6 ha große Königsdamm stellt insgesamt eine wichtige Verkehrsverbindung dar. Noch im Zuge des Ausbaus der Südlichen Sammelstraße wurden kleinere Erneuerungen vorgenommen. Daran anknüpfend sollen nun insbesondere die **südlichen Ufer- und Wallbereiche des Fußwegs am Königsdamm aufgewertet** und durch den Bau von Rampen eine barrierefreie Erreichbarkeit verbessert werden. Durch die Neugestaltung des Fußwegs am Königsdamm gewinnt der Rundweg einen weiteren hochwertigen Freiraum.

4.3.6 Teilbereich Theaterplatz und Burgtheater

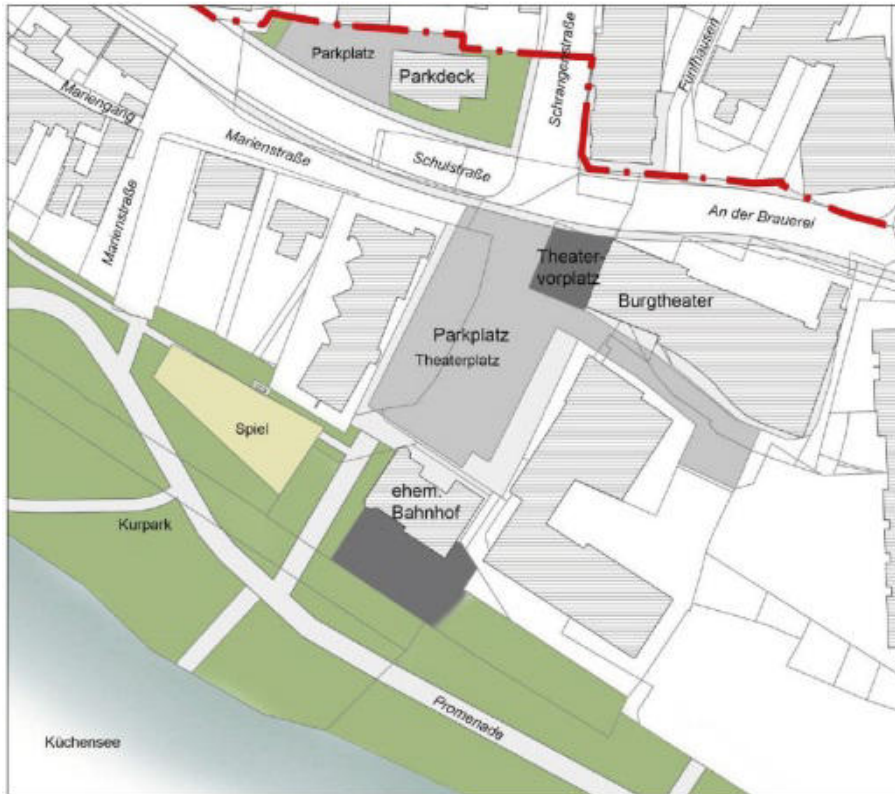


Abbildung 66: Bestand Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)

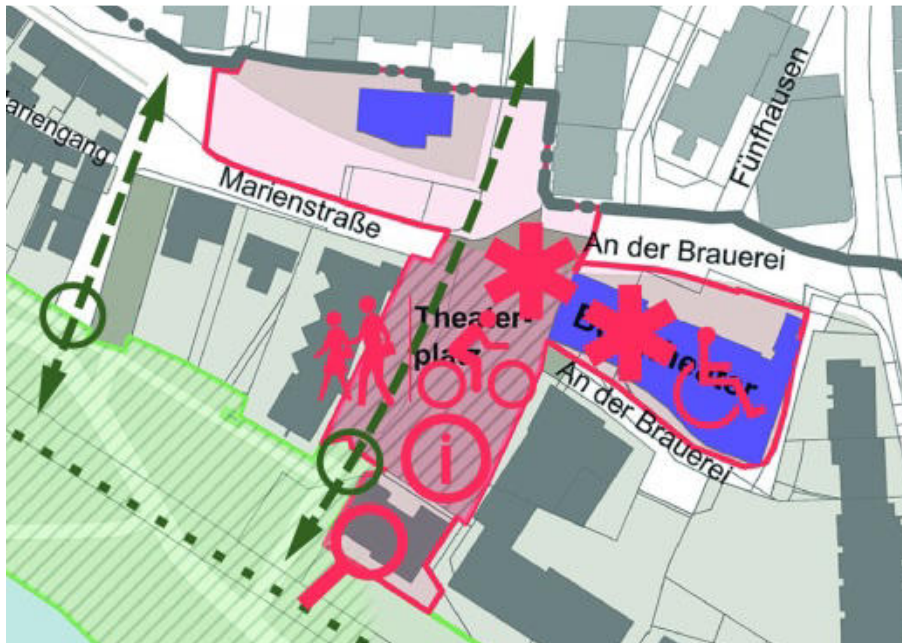


Abbildung 67: Maßnahmen im Teilbereich Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)

Konzept und Umsetzung Gestaltung Theaterplatz

Im Rahmen eines Konzeptes ist die Gestaltung des gesamten Theaterplatzes zu verbessern und anschließend umzusetzen. Teil der Maßnahme sind eine angemessene Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten, Mülleimern und Fahrradbügeln sowie ggf. eine Neuorganisation der Verkehrssituation auf dem Platz (Pkw- und Radverkehr, ruhender Verkehr, Fußgänger, Bushaltepunkt), ggf. eine Anpassung des Bodenbelages und der Straßenbeleuchtung und ein Auslichten des Baumbestandes zur Verbesserung der Sichtbeziehungen. Die Ausstattung ist im Sinne eines gestalterischen Gesamtkonzeptes an die im Kurpark verwendeten Modelle anzulehnen. Orientierungshilfen und Straßenbeleuchtung sind an die entsprechenden Konzepte für das gesamte Areal „Südlicher Inselrand“ anzupassen. Ziel der Umgestaltung ist ein attraktiver Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität und eine optimierte Anbindung des Theaterplatzes an die Innenstadt und an den Kurpark. Zu integrieren sind die Überlegungen zur Verbesserung der übergeordneten Radwegeverbindung aus dem Kurpark über den Theaterplatz und die Schragenstraße zum Markt. Die Barrierefreiheit ist auch bei der Umgestaltung des Theaterplatzes als übergeordnetes Leitbild zu berücksichtigen.

Sanierung und Erneuerung der Ausstattung des Burgtheaters

Im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit den Schwerpunkten Dach, Fenster und Fassaden soll den vorhandenen energetischen und baulichen Defiziten des Burgtheaters begegnet und dieser Kulturstandort langfristig für Ratzeburg gesichert werden. Die Ausstattung des Burgtheaters soll zeitgemäß und unter der Zielstellung einer barrierefreien Nutzbarkeit des Kulturstandortes erneuert werden. Dazu gehören die Erneuerung der Bestuhlung der Kinosäle, die Schaffung eines barrierefreien Zugangs am Haupteingang und am seitlichen Notausgang, eine Erhöhung der Barrierefreiheit hinsichtlich der Zugänge zu den Kinosälen und eine barrierefreie Erneuerung der Sanitäreinrichtungen. Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, müssen alle Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgen, insbesondere Veränderungen im Eingangsbereich (barrierefreier Zugang) oder die Frage der Bestuhlungsart.

Für alle Maßnahmen am und im Burgtheater sind Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ zu prüfen.

Sanierung Parkdeck Schragenstraße

Das Parkdeck in der Schragenstraße ist für die Sicherung seiner langfristigen Nutzbarkeit umfassend zu sanieren. Im Rahmen der Sanierung ist eine Erhöhung der Attraktivität des äußeren Erscheinungsbildes des Parkdecks, bspw. über die Einbindung von Künstlern bei der Fassadengestaltung, als Teilziel der Maßnahme zu berücksichtigen. Auch mit Blick auf eine mögliche Reduzierung der Parkfläche auf dem Theaterplatz (vgl. Maßnahme Konzept und Umsetzung Gestaltung Theaterplatz) ist die Möglichkeit einer Erweiterung des Parkdecks ist zu prüfen und ggf. umzusetzen. Auch hier sind alternative Finanzierungen zu prüfen.

Aufwertung Alter Bahnhof

Mit einer Kennzeichnung als ehemaliger Bahnhof der Ratzeburger Kleinbahn und einer Einbindung in das Wegeleit- und Informationssystem soll das Gebäude des alten Kleinbahnhofs in seiner Präsenz als historisch bedeutsamer Ort aufgewertet werden. Entsprechend seiner stadtgeschichtlichen und identitätsstiftenden Bedeutung sollen zusammen mit dem Eigentümer weitere, über den derzeitigen Be-

trieb einer Cocktailbar hinaus, attraktive Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude und den Außenbereich ausgelotet und angestoßen werden.

4.4 Sonstige Maßnahmen

Neukonzeption der übergeordneten Radwegeverbindung

Die Stärkung des Radverkehrs als umweltschonende, gesundheitsfördernde Fortbewegungsart im Alltag und in der Freizeit stellt eine zukunftsweisende Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar und ist ein benanntes Ziel im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge. Die wichtige Fahrradrouten durch den Kurpark, die in östlicher Richtung über den Kleinbahndamm auf den Waldesruher Weg und in westlicher Richtung die Promenade entlang Richtung Bahnhofsallee und St. Georgsberg hinauf führt muss konzeptionell weiterentwickelt werden. Die Verbesserung der übergeordneten Anbindung und die Schließung von Lücken sorgen für ein attraktives Angebot für Radfahrer und eine bequeme Erreichbarkeit wichtiger Orte auf der Altstadtinsel, den angrenzenden Ortsteilen und den Nachbargemeinden. Das übergeordnete Radwegenetz soll daraufhin überprüft und wichtige Anschlusspunkte und Verknüpfungen, wie z.B. eine Abzweigung in die Innere Stadt über den Theaterplatz und die Schrankenstraße oder eine Anbindung parallel zum östlichen Ufer des Kleinen Küchensees Richtung Bäk untersucht werden. Daraus sollen Maßnahmen und konkrete Umsetzungsvorschläge entwickelt werden. Ein Aspekt bei der Untersuchung ist auch die Vereinbarkeit und reibungslose Miteinander von Fuß- und Radverkehren und die möglichst attraktive Fahrradwegführung (z.B. ruhige Nebenstraßen, Grünverbindungen).

Stadtmarketing

Die Erreichung der Entwicklungsziele sollten durch imagefördernde Maßnahmen unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, dass sich der südliche Inselrand der Stadtinsel von Ratzeburg der „Marke Ratzeburg“ anschließt. Der Inselrand ist ein durch Zentralität und Vielfalt verschiedenster Funktionen gekennzeichnetes Gebiet in der Mitte der Stadt, die als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine besondere Funktion aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und weiteren Dienstleistungsangeboten der Daseinsvorsorge besitzt. Zahlreiche Anknüpfungspunkte und Potenziale sind zur Weiterentwicklung des Gebietes zweifelsfrei vorhanden. Durch den angestrebten Entwicklungsprozess sollen dem Standort „Südlicher Inselrand“ die notwendigen Impulse für positive Entwicklungsperspektiven gegeben werden.

Es wird vorgeschlagen, eine übergreifende "Insel-Marke" in Bezug auf den besonderen Inselflair zu entwickeln, die dann bei der Umsetzung von Maßnahmen in den einzelnen Teilbereichen ein Element mit Wiedererkennungswert immer wieder verwendet wird.

4.5 Maßnahmenliste

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
Maßnahmen im Teilbereich: Seebadeanstalt und Schlosswiese							
1.	Sanierung und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen Seebadeanstalt						
1.1		<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Betreiber- und Nutzungskonzeptes für den Betrieb und Erhalt der öffentlichen Seebadeanstalt - Konzeption und Umsetzung zur Verbesserung der landseitigen Ausstattung der Badeanstalt: z.B. Bänke, Mülleimer, Gestaltung der Abgrenzung zur Schlosswiese, Sportflächen und Spielgeräte - Errichtung eines Rettungsturms mit Funktions- und Lagerraum auf dem Gelände der Seebadeanstalt - barrierefreier Zugang zum Wasser - Sanierung / Modernisierung und Teilumnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der Seebadeanstalt: u.a. Sanitäreinrichtungen, Umkleiden 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1	655.000	„Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG)
1.2		<ul style="list-style-type: none"> - Konzeption und Umsetzung zur Verbesserung der wasserseitigen Ausstattung der Badeanstalt: u.a. Erneuerung des Stegs 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1	80.000	
1.3		<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung und Möblierung der Grünfläche „Schlosswiese“: u.a. Fahrradständer, Bänke, Gestaltung der Abgrenzung zum öffentlichen Parkplatz, barrierefreie Übergänge und Wege 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	2-3	150.000	KSG
2	Sanierung der Rekonstruktion des Bodendenkmals auf der Schlosswiese	<ul style="list-style-type: none"> - Gestalterische Aufwertung der Rekonstruktion eines Bodendenkmals auf der Schlosswiese 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	2-3	40.000	
3	Sanierung des DLRG-Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> - Teilsanierung des DLRG-Gebäudes: u.a. Rolllöre, Erneuerung Reetdach - Verbesserung der Uferbefestigung im Bereich des DLRG-Gebäudes 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	3	300.000	
Maßnahmen im Teilbereich: ehemalige Ernst-Barlach-Schule							
4.	Umgestaltung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum						
4.1	Freilegung von Flächen für die Gesamtmaßnahme Bildungs- und Kulturzentrum	Freilegung von Gebäudeteilen: <ul style="list-style-type: none"> - Anbau Pausenhalle - Anbau Nordflügel (eingeschossig, ehem. Hausmeisterwohnung, Klassenräume) - Anbau Südflügel (eingeschossig) - Anbau Nordostflügel (zweigeschossig) 	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1-3	142.000	KSG
4.2	Umnutzung und energetische Sanierung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Nutzungs- und Trägerkonzeptes für das Bildungs- und Kulturzentrum: außerschulische Bildung, kulturelle Nutzung und Raum für bürgerschaftliches Engagement - Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes für die Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum mit multifunktionaler Raumnutzung (u.a. Fassade, Fenster, Sanitär, Elektro, Böden, Ausstattung, Raumteilung) - Barrierefreie Erschließung des Gebäudes: Einbau eines Aufzugs - Herstellung einer neuen Eingangssituation - Neuordnung und Umgestaltung der Außenanlagen und Öffnung zur Schulstraße und zum Kurpark: Durchwegung, Übergänge, Aufenthaltsbereiche, Stellplatzanlage (Konzeption und Umsetzung) 	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1-3	2.615.000	KSG
4.3	Umsiedelung der Stadtbücherei in das neu zu schaffende Bildungs- und	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfauftrag im Rahmen der Erstellung eines Nutzungs- und Trägerkonzeptes für das Bildungs- und Kulturzentrum: Ansiedelung der Stadtbücherei in enger Abstimmung bzw. Erweiterung der Planungen bzgl. des Raumnutzungskonzeptes, der statischen Ertüchtigung und der (klima- 	Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1		

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
	Kulturzentrum)technischen Anlagen bei der Ansiedelung des Stadtarchivs in die ehemalige Ernst-Barlach-Schule					
Maßnahmen im Teilbereich: Kurpark							
5.	Umgestaltung des Kurparks						
5.1	Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens Kurpark	<ul style="list-style-type: none"> - Steuerung und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb mit begleitender Bürgerbeteiligung für den gesamten Kurpark und den Theaterplatz - Jurykosten und Preisgelder für die Teilnehmer (5) des Wettbewerbsverfahrens 	Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1	90.000	KSG
5.2	Sanierung und Aufwertung des Kurparks	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Baumgutachtens und einer Uferkonzeption - Neuordnung der Wegeführung des gesamten Kurparks mit Übergängen in die Stadt und umgebenden Räume: Klare Trennung zwischen Fuß- und Radwegen - Erneuerung der Beleuchtung - Schaffung von Barrierefreiheit - Umsetzung eines einheitlichen Wegeleit- und Informationssystems (in Anknüpfung an vorhandene Konzeptionen für die gesamte Insel) - Verbesserung der Ausstattung der Sport-, Spiel- und Aufenthaltsangebote: u.a. Mehrgenerationen-Fitness-Parcours - Schaffung eines Ortes für Kulturevents am Wasser - Qualifizierung der Grünanlagen; Verbesserung der Zugänge und Sichtbeziehungen - Einbeziehung der privaten Außenanlagen im ehem. Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes in die Gestaltung - Aufwertung des Spielplatzes gegenüber des ehem. Kleinbahnhofs - Verbesserung des Übergangs zum Theaterplatz in Verbindung mit der Umgestaltung des Platzes - Aufwertung der Badestelle und des Kinderspielbereichs u.a. barrierearme Gestaltung, Sitzmöglichkeiten, Spielgeräte - Erneuerung Rettungsturm und Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage aus Sichtachse zum Wasser - punktuelle Aufwertung und Ausstattung des "Alten Kurparks" unter Einbeziehung der historischen Elemente der Bastion - Aufwertung der Wege, Grün- und Aufenthaltsbereiche am Schwanenteich - Verbesserung der Beleuchtung der Unterführung im Übergang vom Kurpark zur Schlosswiese 	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1-3	4.085.000	KSG
Maßnahmen im Teilbereich: Aqua Siwa							
6.	Grunderwerb zum Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa						
6.1		- Erwerb des privaten Grundstückes Fischerstraße 43	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1	400.000	KSG
6.2		- Erwerb der 2. Hälfte des unbebauten Gartengrundstück: für 1. Hälfte ist Ratzeburg bereits ideeller Eigentümer	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1	60.000	KSG
7.	B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“		Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1	15.000	KSG
8.	Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Neubau einer Schwimmhalle	- Steuerung und Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb zu Standort und Neubau Schwimmhalle sowie Umfeldgestaltung und Anbindung an Kurpark und Kleinbahndamm	Stadt Ratzeburg	Maßnahmen der Vorbereitung	1	40.000	KSG

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
9.	Freilegung von Flächen im Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“						
9.1		- Abbruch der Schwimmhalle	Vereinigte Stadtwerke	Ordnungsmaßnahmen	2	200.000	KSG
9.2		- Abbruch des EFH Fischerstraße 43 inkl. Nebengebäude	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	2	30.000	KSG
9.3		- Rückbau Wohnmobilstellplätze und Verlegung an einen anderen Standort im Untersuchungsgebiet	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	2	20.000	KSG
10.	Neubau einer Schwimmhalle	- Neubau der Schwimmhalle inkl. direkte Außenbereiche (Freiflächen und Stellplatzanlage)	Vereinigte Stadtwerke	Baumaßnahmen	3	9.000.000	KSG
11.	Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes an der Fischerstraße im Übergang zum Kurpark	- Neukonzeption und Gestaltung einer öffentlichen Parkplatzanlage an der Fischerstraße für Nutzer des Kurparks, der Uferpromenade und des Rundwegs um den Kleinen Kuchensee	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	550.000	KSG
12.	Gestaltung der Freiflächen im Übergang zum Kurpark und Palisadenweg	- Barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Freiflächen, die nicht direkt der neuen Schwimmhalle zugeordnet sind - Übergänge zum Kurpark und Rundweg am Kleinen Kuchensee, Herstellung einer barrierefreien Verbindung zwischen Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	300.000	KSG
Maßnahmen im Teilbereich: Kleiner Kuchensee mit Kleinbahndamm und –brücke							
13.	Rundweg um den Kleinen Kuchensee mit Umgestaltung des Kleinbahndamms und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit						
13.1		- Neubau der Kleinbahndammbrücke, analog zur Brücke am Schwanenteich - Schaffung von Barrierefreiheit - Herstellung von gleichberechtigten Wegbereichen für Fußgänger und Radfahrer, Verweilorten	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	1-2	950.000	KSG
13.2		- Verbesserung des Übergangs vom Kleinbahndamm zum Waldesruher Weg und zur Straße Am Mühlengraben: Umbau des Kreuzungsbereichs	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	2	100.000	
13.3		- Kartierung der Biotope und Erarbeitung eines Uferkonzeptes einschließlich Steg- und Bootshauskonzept und Renaturierungskonzept - Naturnahe Gestaltung des Rundweges am Ostufer des Kleinen Kuchensees - Erneuerung der Beleuchtung - Neubau der Brücke (inkl. Abbruch) über den Mühlengraben	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	420.000	KSG
13.4		- Bau einer öffentlichen Steganlage am Ostufer des Kleinen Kuchensees	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	25.000	
13.5		- Aufwertung des Fußweges am Königsdamm (inkl. Barrierefreie Gestaltung und Anschlüsse); Rampen, Bänke, Wegedecke	Stadt Ratzeburg	Ordnungsmaßnahmen	3	210.000	KSG
Maßnahmen im Teilbereich: Theaterplatz und Burgtheater							
15.	Umgestaltung des Theaterplatzes	- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung des gesamten Theaterplatzes als attraktiver Stadtplatz - Anbindung an Innenstadt und Kurpark/Kuchensee	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	3	250.000	KSG
16.	Sanierung Parkdeck Schrangestraße	- Sanierung zur Sicherung seiner langfristigen Nutzbarkeit umfassend zu sanieren - Erhöhung der Attraktivität des äußeren Erscheinungsbildes des Parkdecks - Prüfung und ggf. Umsetzung der Möglichkeit einer Erweiterung des Parkdecks	Stadt Ratzeburg	Baumaßnahmen	1-2	120.000	
17.	Energetische Sanierung des Burgtheaters	- Energetische Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes: Dach, Fenster, Fassade - Erneuerung der Ausstattung: u.a. Bestuhlung, barrierefreie Zugänge und Sanitäranlagen	privat	Baumaßnahmen	3	2.100.000	
18.	Aufwertung des ehemaligen Bahnhofs	- Kennzeichnung als ehemaliges Kleinbahnhofsgebäude, Einbindung in Informationssystem zu historischen Orten - Gespräche mit Eigentümer zu attraktiverer Nutzung, Verbesserung der Präsenz des Gebäudes	privat	Sonstige	3	15.000	

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Akteur	Zuordnung	Priorität	Kosten	Fördermöglichkeiten
Sonstige Maßnahmen							
19.	Neukonzeption der übergeordneten Radwegeverbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Konzeptionelle Weiterentwicklung der wichtigen Fahrradrouten durch den Kurpark, die in östlicher Richtung über den Kleinbahndamm den Waldesruher Weg hinauf und in westlicher Richtung die Promenade entlang Richtung Bahnhofsallee und St. Georgsberg hinauf führt - Verbesserung der übergeordneten Anbindung und die Schließung von Lücken zur Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Orte auf der Altstadtinsel, den angrenzenden Ortsteilen und den Nachbargemeinden - Überprüfung des übergeordneten Radwegenetzes: Untersuchung wichtiger Anschlusspunkte und Verknüpfungen, wie z.B. eine Abzweigung in die Innere Stadt über den Theaterplatz und die Schrankenstraße oder eine Anbindung parallel zum östlichen Ufer des Kleinen Kuchensees Richtung Bäk untersucht werden. - Entwicklung von Maßnahmen und konkreten Umsetzungsvorschlägen 	Stadt Ratzeburg	Sonstige	1	10.000	
20.	Stadtmarketing	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer "Insel-Marke" in Bezug auf den besonderen Inselcharakter zur Nutzung bei der Umsetzung von Maßnahmen mit Umsetzungsvorschlägen 	Stadt Ratzeburg	Sonstige	3	20.000	

5. Mitwirkungsbereitschaft

Eine wichtige Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Akteure. Nur im Rahmen eines frühzeitigen und umfassenden Beteiligungsprozesses werden die Stadtgesellschaft sowie Akteure aus Politik und Verwaltung über bevorstehende Umgestaltungen und Neuordnungen ausreichend informiert und für ein Mitwirken aktiviert. Gleichzeitig verhindert eine frühzeitige Einbindung von Fachakteuren und Bewohnern bzw. Nutzern von Infrastruktureinrichtungen Planungen, die an den Bedarfen vorbeigehen und zeigt rechtzeitig mögliche Gefahrenstellen für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen auf.

Mit einer möglichst frühzeitigen Einbindung der Betroffenen, die nach § 137 BauGB vorgesehen ist, wird die Bereitschaft zur Mitwirkung der Betroffenen bei der Sanierung einerseits erfragt und andererseits werden die Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierung und Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und im Rahmen der Möglichkeiten beraten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Südlicher Inselrand Ratzeburg“ erfolgte eine intensive Beteiligung. Den Planungsprozess begleitend wurden verschiedenste Akteure in jeweils differenzierter Form eingebunden. Im Folgenden wird die Vorgehensweise der Beteiligung

- der Verwaltung und Politik,
- der Eigentümer und wichtiger Akteure,
- der Öffentlichkeit sowie
- der Behörden und sonstigen Träger und öffentlicher Belange

dargestellt. Abschließend werden die unterschiedlichen Beteiligungsprozesse im Ganzen betrachtet und die Mitwirkungsbereitschaft insgesamt eingeschätzt.

5.1 Beteiligung von Verwaltung und Politik

In einem regelmäßigen Turnus fanden im Zeitraum Juli 2015 bis Mai 2016 Besprechungen mit dem Auftraggeber zur Präsentationen von Arbeitsständen und zur Koordination anstehender Arbeitsschritte statt. Zudem wurden fachlich-thematische Abstimmungsrunden mit einzelnen Fachressorts (z.B. Tiefbau) durchgeführt. In diesen Gesprächen wurden die bisher erzielten Ergebnisse, offene Fragen und mögliche Maßnahmenvorschläge besprochen.

Am 14. Oktober 2015 erfolgte eine Präsentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie erster Entwicklungsziele vor Vertretern der Kreisverwaltung. Die bisherigen Ergebnisse wurden diskutiert und Anmerkungen aufgenommen. Bezüglich der Entwicklung des Schwimmbades Aqua Siwa wurden die Untere und Obere Denkmalschutzbehörde frühzeitig in den Untersuchungs- und Planungsprozess mit eingebunden.

Im Rahmen der Lenkungsgruppe Daseinsvorsorge erfolgte eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden am 19. November 2015. Neben verschiedenen Stadtverordneten nahmen die Gemeinden Bätz, Schmilau, Pogeetz und Ziethen an diesem Abstimmungstermin teil. Die Anregungen aus der Diskussion flossen in die weitere Bearbeitung ein. An einem zweiten Termin am 21. April 2016, zu dem alle 16 Gemeinde des Nahbereichs um Ratzeburg eingeladen waren, wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt.

Die S.T.E.R.N. GmbH berichtete im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg zu mehreren Sitzungsterminen (9. November 2015, 22. Februar 2016, 14. März 2016 und am 23. Mai

2016) zum Stand der Untersuchungen. Die Stellungnahmen und Hinweise der Ausschussmitglieder zu den einzelnen Maßnahmen flossen in den weiteren Planungsprozess ein.

Der Referatsleitung Städtebauförderung des Ministeriums für Bundesangelegenheiten und Inneres wurden im August 2015 und im Februar 2016 die Umsetzung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Ausgestaltung der Maßnahmen dargestellt und gemeinsam abgestimmt.

5.2 Beteiligung der Eigentümer und wichtiger Akteure

Ein wesentlicher Bestandteil der Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Südlicher Inselrand Ratzeburg“ war die Durchführung von Gesprächen mit unmittelbar betroffenen Eigentümern und anderen relevanten Akteuren.

Zur Entwicklung des Schwimmbades Aqua Siwa erfolgten mehrere Gespräche mit der Vereinigten Stadtwerke GmbH als Betreiber der Schwimmhalle Aqua Siwa. Von September bis November 2015 fanden außerdem Gespräche

- mit den Ratzeburger Wirtschaftsbetrieben als Betreiber der Badestellen und als zuständige Institution für die Instandhaltung der Grünflächen im Untersuchungsgebiet sowie
- mit dem Eigentümer und den Betreibern des Burgtheaters,
- mit dem Eigentümer des ehemaligen Kleinbahnhofsgebäudes am Kurpark,
- mit dem Eigentümer des Restaurants Hubertus am See und

mit der DLRG Ratzeburg e.V. statt. Einen wichtigen Stellenwert nahmen außerdem Interviews mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Ratzeburg und mit dem Vorsitzenden des Seniorenbeirates zur Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet ein. Ein Großteil dieser Akteure brachte sich zudem zusätzlich bei den öffentlichen Stadtpaziergängen im September 2015 und auf der Bürgerwerkstatt im November 2015 in den Diskussionsprozess ein (vgl. Kapitel 5.3).

Da sich im Zuge der Diskussion um die zukünftige Entwicklung des Areals rund um die Schwimmhalle Aqua Siwa ein Bedarf der Neuordnung für diesen Bereich abzeichnete, wurden insbesondere mit den dortigen privaten Grundstückseigentümern der Fischerstraße 43 und des nördlich angrenzenden Gartengrundstücks intensive Gespräche geführt. Sie wurden über die Planungen der Stadt Ratzeburg hinsichtlich eines möglichen Neubaus der Schwimmhalle sowie den sich daraus ergebenden neuen Standort- und Flächenbedarfen und die Auswirkungen im Falle der Ausweisung eines Sanierungsgebietes in diesem Bereich informiert. Die Gespräche mit den Eigentümern zu möglichen Grundstücksverkäufen an die Stadt Ratzeburg waren zum Ende der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abgeschlossen, es wurde jedoch seitens der Stadt Ratzeburg das Interesse am Erwerb der jeweiligen Grundstücke deutlich gemacht.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

In einem kurzen verständlichen Bürgerinformationsflyer wurden die wesentlichen Inhalte zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt und an alle Haushalte in Ratzeburg verteilt. Darüber hinaus lag der Flyer in den vor Ort befindlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen zur Mitnahme bereit.



Abbildung 68: Flyer zur Bürgerinformation (S.T.E.R.N. GmbH)

Im Rahmen von zwei öffentlichen Spaziergängen am 22. September 2015 entlang einer zuvor festgelegten Route durch das Untersuchungsgebiet wurden die verschiedenen Schwerpunktbereiche besichtigt und hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen als auch ihrer Entwicklungsmöglichkeiten begutachtet. Zentrale Themen waren beispielsweise die Erlebbarkeit des Kurparks sowie die Wahrnehmung der Infrastrukturstandorte und der übergeordneten Wegebeziehungen durch unterschiedliche Nutzergruppen. Bei dem ersten Rundgang stand besonders die Barrierefreiheit in den verschiedenen Gebietsteilen im Fokus. Der bei den Spaziergängen verteilte Fragebogen zu den Schwerpunktbereichen konnten ebenfalls von der Internetseite der Stadt Ratzeburg heruntergeladen und innerhalb einer Woche im Rathaus abgegeben werden. Auf dem Fragebogen wurden eine persönliche Bewertung der Standorte Seebadeanstalt und Schlosswiese, ehem. Ernst-Barlach-Schule, Kurpark und Uferpromenade, Burgtheater, Theaterplatz, Aqua Siwa, Badestelle am Aqua Siwa, Kleinbahndamm und –brücke, Rundwanderweg hinsichtlich Funktionalität und Nutzbarkeit als auch Wünsche der Bürger für die Gestaltung und Ausstattung dieser Orte abgefragt.

Die Anregungen der insgesamt rd. 60 Teilnehmer der Spaziergänge und 43 zusätzlich abgegebenen Fragebögen flossen in den weiteren Arbeitsprozess der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Die große Teilnehmerzahl bei den Spaziergängen zeugt von einem hohen Interesse der Ratzeburger an einer positiven Entwicklung des Südlichen Inselrandes und bildete sich auch in der intensiven Beantwortung sowie der guten Rücklaufquote der Fragebögen ab.



Abbildung 69: Stationen der öffentlichen Spaziergänge mit Bürgern (S.T.E.R.N. GmbH)

Auf einer öffentlichen Bürgerwerkstatt am 4. November 2015 arbeiteten und diskutierten rd. 85 interessierte Bewohner und Akteure aus Ratzeburg rotierend an verschiedenen Thementischen

- zur Zukunft des Aqua Siwa,
- zum Aufbau eines Bildungs- und Kulturzentrums in der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule,
- zur Entwicklung des Kurparks für alle Generationen in Verbindung mit dem Theaterplatzes und Burgtheater,
- zur Erneuerung des Kleinbahndamms und der Entwicklung eines Rundweges um den Kleinen Küchensee sowie
- zur Aufwertung der Badeanstalt an der Schlosswiese.

Die zahlreichen Ergebnisse der Arbeit an den Thementischen der Bürgerwerkstatt wurden zum Abschluss im Plenum vorgestellt und diskutiert. Sie flossen in die Vorbereitenden Untersuchungen ein und halfen die konkreten Maßnahmen festzulegen und inhaltlich auszugestalten.



Abbildung 70: Mitarbeit in der öffentlichen Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH)

Die öffentliche Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen fand auf der Abschlussveranstaltung am 20. April 2016 statt. Rd. 80 Teilnehmer verfolgten den abschließenden Aus-

führungen zur Stärken-Schwächen-Analyse, den Ansatzpunkten des Handlungskonzepts sowie zu den entwickelten Aktivitäten für die einzelnen Teilbereiche und diskutierten letzte Details der vorgeschlagenen Maßnahmen. Den Abschluss bildete eine Priorisierung der Maßnahmenpakete in den räumlichen Vertiefungsbereichen durch die anwesenden Bewohner und Akteure.

Zu den Spaziergängen, der Bürgerwerkstatt und der Abschlussveranstaltung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Pressestelle der Stadt Ratzeburg mit Plakaten, Flyern, Pressemitteilungen und auf der stadtseitigen Homepage informiert und eingeladen. Die Veranstaltungen wurden in der Lokalpresse veröffentlicht und beworben. Über den Auftakt der Vorbereitenden Untersuchungen informierte die Stadt Ratzeburg die lokalen Pressevertreter auf einem gesonderten Presstermin am 2. September 2015 mit anschließendem Rundgang über die Vorbereitenden Untersuchungen.



Abbildung 71: Veröffentlichungen Webseite Stadt Ratzeburg, Artikel im Ratzeburger Markt, Plakat zur Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH)

5.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) im April 2016 durch die Stadt Ratzeburg gemäß § 139 BauGB über die beabsichtigte Gesamtmaßnahme und deren Ziele und Zwecke informiert. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurde in einer zusammenfassenden Darstellung des Untersuchungsrahmens und der geplanten Maßnahmen die Möglichkeit zur Stellungnahme und Mitteilung von weiteren Anregungen gegeben.

Insgesamt wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine Rückmeldung gaben 16 TÖB, davon 12 mit Anregungen und Hinweisen. Die Stellungnahmen sehen insgesamt keine gravierenden, das weitere Verfahren möglicherweise beeinträchtigende Konflikte in der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Anregungen und Hinweise beziehen sich größtenteils auf Detailfragestellungen, die im weiteren Planungsprozess zu lösen sind. Angesprochen wurden u.a. die notwendige frühzeitige Einbindung des Archäologischen Landesamtes aufgrund der ausgewiesenen archäologischen Interessensgebiete, die Einbeziehung des Denkmalschutzes beim Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Notwendigkeit der Altlastenuntersuchung einzelner Standorte im Vorfeld von Baumaßnahmen. Durch die Information über die Ergebnisse der Untersuchungen, konnten Planungen und Vorhaben ermittelt werden, die eine spätere Umsetzung der Maßnahmen betreffen können.

Alle relevanten Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Abschlussbericht eingearbeitet.

5.5 Mitwirkungsbereitschaft

Als Ergebnis der unterschiedlichen Beteiligungsprozesse kann die Mitwirkungsbereitschaft wie folgt eingeschätzt werden:

Der Mehrzahl der Bewohner und Akteure sind die baulichen und funktionalen Missstände im Untersuchungsgebiet bekannt. Die hohe Teilnehmerzahl bei den Spaziergängen und der Bürgerwerkstatt als auch der zahlreiche Rücklauf an ausgefüllten Fragebögen (vgl. Kapitel 5.3) zeigen das große Interesse der Ratzeburger Öffentlichkeit an der Entwicklung des Gebietes „Südlicher Inselrand“. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Einzelmaßnahmen werden von der Stadtgesellschaft Ratzeburgs durchgehend befürwortet und unterstützt.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer stellt sich differenzierter dar. Zum einem wurde im Erarbeitungsprozess der Untersuchungen deutlich, dass die Erwartungshaltung einzelner Eigentümer bezüglich der Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms z. T. unrealistisch ist. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen für eine finanzielle Mitwirkung der Eigentümer begrenzt, bspw. hinsichtlich der geplanten Sanierung des Burgtheaters. Da eine Förderung durch das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ hier ausgeschlossen ist, müssen daher andere Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten ausgelotet bzw. akquiriert werden. Die Gespräche mit den Eigentümern im Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“ werden weitergeführt. Eine abschließende Einigung war zum Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht erreicht. Für beide Grundstücke wurden beim Gutachterausschuss Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, die Basis für einen Grundstückserwerb sind.

6. Durchführung der Städtebaufördermaßnahme

Die Stadt Ratzeburg wurde 2011 in das Programm „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen. Sie erhielt in diesem Zusammenhang u. a. die Finanzierungszusage zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen.

Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ erfolgt die räumliche Abgrenzung durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder als Sanierungsgebiet durch Satzung im vereinfachten Verfahren (§ 142 Absatz 4 BauGB). Ist die Anwendung der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich, erfolgt die räumliche Abgrenzung als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB im sogenannten umfassenden Verfahren.

Hinsichtlich der nachfolgenden Darstellungen sind zwei grundsätzliche Betrachtungsebenen zu unterscheiden, nämlich die

- Ebene der Regelungen des Besonderen Städtebaurechts sowie die
- Ebene der förderspezifischen Anforderungen.

6.1 Empfehlungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung Ratzeburg vom 17. März 2014 zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB hat die Stadt Ratzeburg erste Voraussetzungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts geschaffen. Vorbereitende Untersuchungen haben die Aufgabe, für das Untersuchungsgebiet die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie insbesondere Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu gewinnen. Mit der Pflicht zur Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zudem verbunden, dass die Gemeinde fundierte Kenntnis über die Wirtschaftlichkeit bzw. Unrentierlichkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erhält. Dieser Teilaspekt spielt im Förderprogramm „Kleinere Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ eine besondere Rolle, weil hierbei insbesondere die Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Vordergrund steht.

Für die Lösung schwieriger städtebaulicher Aufgaben mit hohem Steuerungsbedarf stehen mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB) und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) zwei Instrumente des Besonderen Städtebaurechts zur Verfügung, die es einer Gemeinde ermöglichen, im Rahmen eines sachlich, räumlich und zeitlich begrenzten Sonderrechts komplexe städtebauliche Aufgaben einheitlich vorzubereiten und zügig entsprechend den Planungszielen umzusetzen. Zudem gibt es die Möglichkeit zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB.

6.1.1 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

§ 165 BauGB zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme benennt Ortsteile mit einer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde, Ortsteile mit einer erstmaligen Entwicklung der Region und Ortsteile, die im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Da das Untersuchungsgebiet die Anforderungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht erfüllt, wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

6.1.2 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Neben rechtlich erforderlichen Beteiligungsformen zur Einbindung der Öffentlichkeit bietet der VU-Prozess gute Voraussetzungen für eine frühzeitige und umfassende Beteiligung sowie Aktivierung der Stadtgesellschaft am bevorstehenden Neuordnungsprozess. Durch den Beschluss werden nicht nur die Mitwirkungs- und Auskunftspflichten der §§ 137-139 BauGB ausgelöst, sondern auch die Kaufpreisbegrenzung des § 153 BauGB auf den sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert.

Die festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen sind im weit überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets nicht so gravierend, dass der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, insbesondere der grundrechtsrelevanten Instrumente gem. §§ 144 ,145 BauGB sowie des Vorkaufrechts, geboten wäre, so dass hier eine Beschlussfassung für die Ausweisung eines Maßnahmengbietes für ausreichend gehalten wird.

Die Untersuchungen und die vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen für zwei Teilbereiche einen erheblichen Umstrukturierungsbedarf auf, nämlich für die Areale

- rund um die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und
- rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa.

Die Maßnahmen im erstgenannten Bereich beziehen sich ausschließlich auf öffentliche Grundstücke und zielen auf eine grundsätzliche Neustrukturierung der Nutzung der öffentlichen Flächen ab. Da dieser Teilbereich hinsichtlich der städtebaulichen und baulichen Anforderungen keine hochkomplexe Aufgabe darstellt, die ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht rechtfertigt, wird vorgeschlagen, auf die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts zu verzichten.

Beim Areal rund um das Aqua Siwa stellt sich die Problemlage deutlich komplizierter dar. Auch wenn sich der jetzige Schwimmhallenstandort im öffentlichen Eigentum befindet, so ergibt sich mit dem Neubau und der Verlagerung des Standorts eine komplexe städtebauliche Aufgabe, die einer einheitlichen sowie intensiven Vorbereitung und Steuerung bedarf.

Hinsichtlich der möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist grundsätzlich festzustellen, dass wesentliche Kernkriterien, wie die

- Behebung städtebaulicher Missstände bzw. das Erfordernis zu einer städtebaulichen Neuordnung,
- die zügige Maßnahmenumsetzung und
- das Allgemeinwohlinteresse an der Maßnahme des Besonderen Städtebaurechts

gelten.

Zudem muss beachtet werden, dass die üblichen Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben – Bauleitplanung, Umlegung/ Bodenordnung, sektorale Einzelprojekte – nicht geeignet sind, um u.a. die Grundstücksneuordnungsproblematik zielführend lösen zu können.

Aufgrund der im Bericht zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen geschilderten Substanz- und insbesondere den Funktions- bzw. Ausstattungsmängeln ist für das Areal rund um das Aqua Siwa und das Schwimmbad selbst die Notwendigkeit zur Festlegung als Sanierungsgebiet

grundsätzlich gegeben, zumal eine endgültige Standortentscheidung nur in einem größeren räumlichen Zusammenhang sinnvoll getroffen werden kann.

Die gezielte Behebung dieser Vielzahl an Missständen im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungsansatzes ist aus zwei Gründen erforderlich: Zum einen ist zu vermeiden, dass die derzeitigen städtebaulichen Problemlagen nicht mehr im Sinne des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beseitigt werden können. Zum anderen muss die gezielte Behebung der baulichen und funktionalen Missstände und insbesondere die Herstellung einer der Örtlichkeit angemessenen Uferpromenadenqualität inklusiver attraktiver Verbindungen besonders zum Kleinbahndamm in Angriff genommen werden. Da dieser Entwicklungsansatz nicht ohne die Einbeziehung des Grundstückes Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) umsetzbar ist, wird vorgeschlagen, den gesamten Neuordnungsbereich für eine Sanierungsgebietsausweisung vorzusehen.

Im Zuge der Entscheidung über die Einbeziehung dieses Teilbereichs in den Bereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme muss auch die Frage zur Wahl des Sanierungsverfahrens geklärt werden. Die Unterschiede liegen zunächst in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Das Gesetz geht zunächst von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (sog. umfassendes Verfahren) aus, die die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Gegenstand haben. Dies hat seinen Grund darin, dass vielfach die Grundstückspreise steigen, sobald bekannt wird, dass städtebauliche Maßnahmen geplant und vorbereitet werden sollen. Der Anstieg der Bodenpreise erschwert in der Regel die Durchführung der Sanierung: Einerseits beim Ankauf von Grundstücken durch die Kommune (z.B. für die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen) und zum anderen von Baumaßnahmen der Eigentümer, für die durch überhöhte Einstandspreise kein oder nur ein geringer Finanzierungsspielraum verbleibt. Außerdem sollen durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die Eigentümer an der Finanzierung der gemeindlichen Planungen und Maßnahmen beteiligt werden.

Die Entscheidung über das Verfahren ist eine gebundene Entscheidung, die von der Prognose der Bodenpreisentwicklung im Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets abhängt. Bei dieser Einschätzung steht der Gemeinde aber ein weiterer Beurteilungsspielraum zu. Basis der Prognose über die Bodenpreisentwicklung sind die Sanierungsziele. Dabei sind Bodenwerterhöhungen vor allem dann zu erwarten, wenn störende Nutzungen im Sanierungsgebiet beseitigt und / oder umfangreiche Ordnungsmaßnahmen zur Umstrukturierung des Gebiets oder die Lage des Grundstücks verbessert werden sollen. Darunter fallen Maßnahmen, die der Schaffung bzw. Aufwertung von Infrastruktureinrichtungen, wie dem Schwimmbad oder der Uferpromenade, dienen.

Dagegen sind keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten, wenn das Sanierungsziel vor allem in der Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz besteht. Dies ist im hier betrachteten Teil des Untersuchungsgebietes nicht zutreffend.

Im Rahmen der Ausweisung eines Sanierungsgebiets schafft § 144 BauGB die Möglichkeit, für sanierungsschädliche Vorhaben und Rechtsvorgänge während der Rechtskraft der Sanierungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt vorzusehen. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB sollte praktiziert werden, um ein rechtliches Instrumentarium zur Steuerung dieser komplexen städtebaulichen Aufgabe in der Hand zu halten.

Zudem steht bei einer Sanierungsgebietsausweisung der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu. Dies eröffnet in Zusammenhang mit dem umfassenden Verfahren die Möglichkeit, den Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert durchzuführen. Besagtes ist insbesondere für den Erwerb von Grundstücken für Infrastrukturmaßnahmen wichtig. Das Vorkaufsrecht darf allerdings gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, was für die Grundstücke Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) zutrifft.

Durch die Ausweisung eines Teils des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet ergeben sich nachteilige Auswirkungen in erster Linie für den Eigentümer des Grundstücks Fischerstraße 43, da in diesem Fall der Eigentümer seine Bauabsichten nicht umsetzen kann. Dass die Stadt Ratzeburg die Bauabsichten für das Grundstück nicht befürwortet, ist frühzeitig durch den Erlass einer Veränderungssperre im Jahr 2014 erkennbar geworden. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen sind Gespräche mit dem Grundstückseigentümer bzw. seinem Bevollmächtigten geführt worden, die im weiteren Verfahren fortgesetzt werden. Grundsätzlich hat die Stadt Ratzeburg in den im Rahmen der VU geführten Gesprächen deutlich gemacht, dass ein starkes Interesse am Erwerb des Grundstücks besteht und dass es zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes kommen kann.

Zwischenzeitlich wurde auch das Wertermittlungsverfahren für dieses Grundstück wie auch für Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) eingeleitet.⁶⁴

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, lediglich für die Flächen rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa, die im Rahmenkonzept als Neuordnungsbereich dargestellt werden, die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren vorzunehmen.

6.2 Empfehlungen zur Abgrenzung des Maßnahmengbietes, Vorschlag zur Festlegung der Gebietskulisse und der zeitlichen Begrenzung

Im Ergebnis der Untersuchung wird vorgeschlagen, bis auf zwei Ausnahmen das gesamte Untersuchungsgebiet gemäß Punkt A.2.2 Abs. 3 Nr. 6 StBauFR SH 2015 im Rahmen des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ abzugrenzen.

Ausgenommen aus dem Gebiet der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme werden die im Rahmenkonzept als Neuordnungsbereich dargestellten Flächen rund um das Aqua Siwa. Für diese erfolgt, wie unter 6.1 erläutert, die räumliche Abgrenzung als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB im sogenannten umfassenden Verfahren.

Weiterhin wird vorgeschlagen, den kleinen Teilbereich an der „Kamelbrücke“ nicht in das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme einzubeziehen, da eine Förderung dieser Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ nicht möglich ist. Dennoch sollten für diese Sanierungsmaßnahme alternative Finanzierungsmöglichkeiten eruiert werden.

⁶⁴ Siehe dazu auch Kapitel 5.2
S.T.E.R.N. GmbH

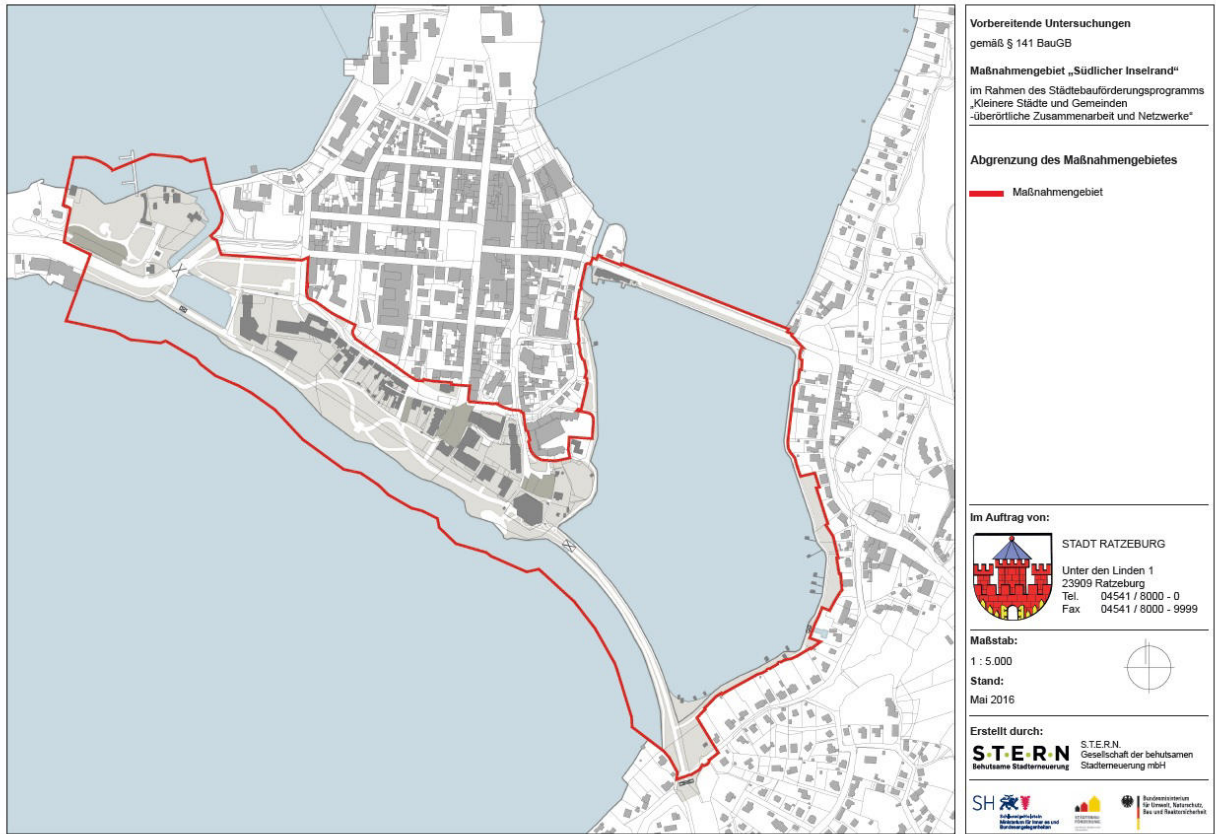


Abbildung 72: Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmengebietes (S.T.E.R.N. GmbH)

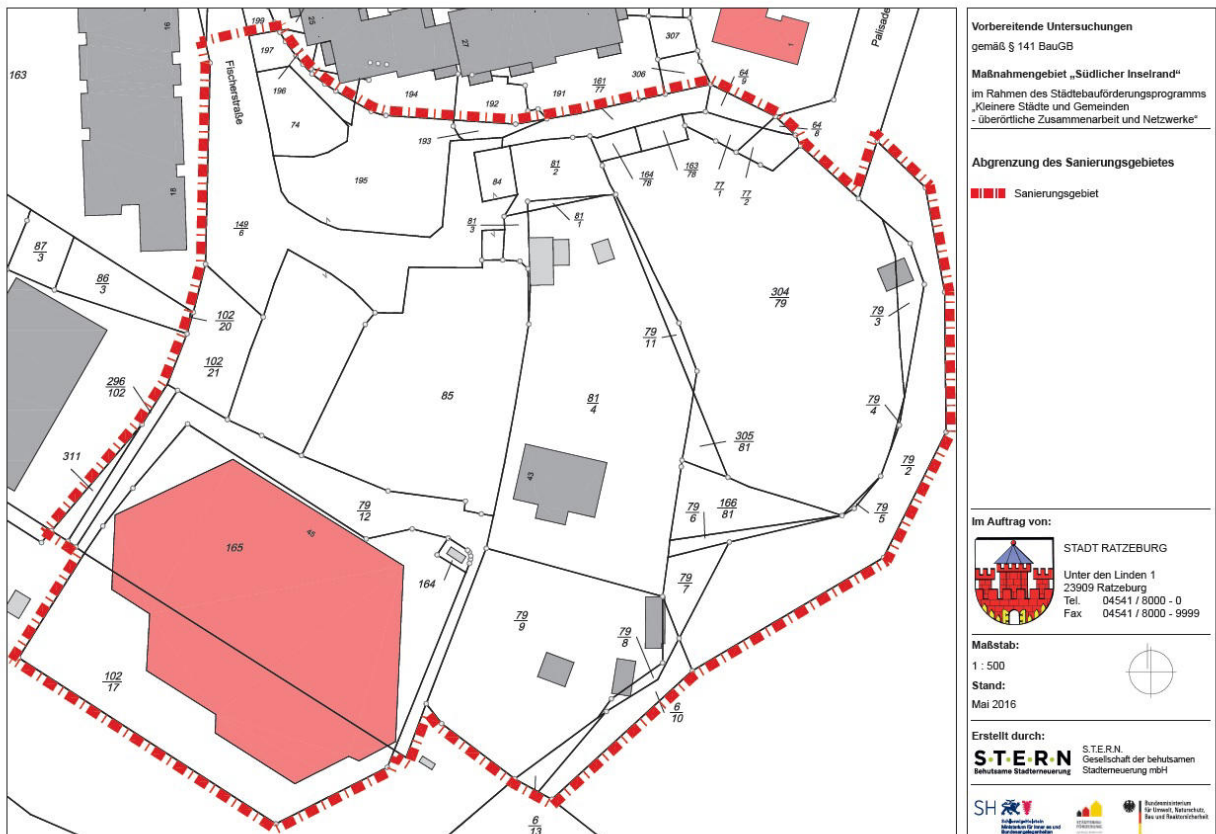


Abbildung 73: Vorschlag zur Abgrenzung eines Teilbereiches als Sanierungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)

Aufgrund der Komplexität der geplanten Maßnahmen und angesichts der dafür zu leistenden vornehmlich öffentlichen Aufwendungen kann, trotz der geringen Größe des Sanierungsgebietes und des überschaubaren Maßnahmenumfangs, eine sehr kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen im Bereich des Areals rund um das Aqua Siwa nicht erfolgen.

Der Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahme von bis zu 10 Jahren wird als realistisch eingeschätzt. Dieser Zeitraum wird als Durchführungsfrist gem. § 142 Abs. 3 BauGB empfohlen. Sie kann im Bedarfsfall aus sachlichen Gründen verlängert werden. Unter Maßgabe der kontinuierlichen Weiterführung und Mittelausstattung des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ sind die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung gesichert.

6.3 Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Herstellung einer alternativen Radwegeverbindung am Ostufer des Kleinen Küchensees diskutiert, damit diese nicht über den Rundweg geführt wird. Dafür eignet sich die Straße Am Mühlengraben ab Kleinbahndamm / Waldesruher Weg bis zur Einmündung in die Schweriner Straße. Diese Maßnahme steht in enger Verbindung mit der Verbesserung der Radwegeverbindung entlang der Uferpromenade über den Kleinbahndamm Richtung Waldesruher Weg. Im Hinblick auf die Verbesserung der überörtlichen Radwegeverbindung, die auch aus Sicht der Umlandgemeinden als sehr wichtig gesehen wird, können zudem die nordöstlichen Bereiche des Domsees mit einer Anbindung der Nachbargemeinde Bäk im Sinne einer überörtlichen Fahrradverbindung besser erschlossen werden. Die Herstellung dieser alternativen Radwegeverbindung sollte von der Stadt Ratzeburg über alternative Finanzierungen weiter angestrebt werden.

6.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB ist die Gemeinde zur Aufstellung sowie zur Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) verpflichtet. Auf Basis der im Kapitel 4 dargestellten Maßnahmen wurden für die einzelnen Teilmaßnahmen die jeweiligen Kosten ermittelt und in die Übersicht gemäß C.3 Abs. 2 und Anlage 2 StBauFR SH 2015 überführt.

Die KoFi dient im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" im Wesentlichen folgenden Zwecken:

- finanzielle Steuerung der Gesamtmaßnahme,
- Darlegung der Finanzierbarkeit und der zügigen Durchführung,
- Entscheidungsgrundlage für die Haushaltsplanung,
- Koordinierung der städtebaulichen Maßnahmen mit anderen Investitionen und Planungen sowohl der Gemeinde als auch einzelner Maßnahmenträger und
- Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Im Rahmen der VU ist die KoFi erstmalig aufzustellen. Die Kostenansätze sind Ergebnis der im Kapitel 4 dargestellten Entwicklungsziele und der damit verbundenen Einzelmaßnahmen. Die jeweiligen Kostenansätze wurden Anfang 2016 im Grundsatz mit der Verwaltung abgestimmt; gleichwohl muss

darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um grobe Kostenermittlungen handelt und das keine Varianzaufschläge, keine Inflationszuschläge, und kein Baukostenindex eingeflossen sind.

Die geschätzten Gesamtkosten für einen Erhalt sowie eine Qualifizierung von Strukturen und Einrichtungen der örtlichen Daseinsvorsorge spiegeln die vielfältigen und komplexen Problemlagen, verbunden mit den neuen Herausforderungen, wider. In zeitlicher Hinsicht bezieht sich die KoFi auf die Gesamtdauer der Gesamtmaßnahme und damit auf die Durchführung sämtlicher bis zum Abschluss dieser vorgesehenen Einzelmaßnahmen. Der in der KoFi zugrunde gelegte Durchführungszeitraum von ca. 10 Jahren setzt eine zügige förmliche Festlegung des Gebiets, eine ausreichende Fördermittele Ausstattung und das Schaffen geeigneter Organisations- und Managementstrukturen voraus. Dabei wurden die einzelnen Kostenansätze so präzise, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, ermittelt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Südlicher Inselrand Ratzeburg“

(Angaben in T€)

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB²	210						
	Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept	50	50					
	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für Neubau einer Schwimmhalle	40		20	20			
	B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich "Aqua Siwa"	15			15			
	Konzept zur Verbesserung der landseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt und der Schlosswiese	15			15			
	Durchführung des Wettbewerbsverfahrens für Kurpark und Theaterplatz	90			90			
B 1.2	Übergeordnete Konzepte	75						
	Betreiber- und Nutzungskonzept für Betrieb und Erhalt Seebadeanstalt	5		5				
	Nutzungs- und Trägerkonzept für das Bildungs- und Kulturzentrum in der ehem. Ernst-Barlach-Schule	15		15				
	Baumgutachten und Uferkonzeption im Bereich des Kurparkes	25			25			
	Kartierung der Biotope und Uferkonzept im Bereich östliches Ufer Kleiner Kuchensee	30			30			
B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken	460						
	Erwerb des Grundstücks Fischerstraße 43	400		400				
	Erwerb der 2. Hälfte des unbebauten Gartengrundstücks	60		60				
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung	0						
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben	0						

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken	392						
	Abbruch des Anbaus Pausenhalle der ehem. Ernst-Barlach-Schule	25			25			
	Abbruch des Anbaus Nordflügel der ehem. Ernst-Barlach-Schule	35						35
	Abbruch des Anbaus Südflügel der ehem. Ernst-Barlach-Schule	52						52
	Abbruch des Anbaus Nordostflügel der ehem. Ernst-Barlach-Schule	30						30
	Abbruch der Schwimmhalle "Aqua Siwa"	200			200			
	Abbruch des EFH Fischerstraße 43 (inklusive Nebengebäude)	30		30				
	Rückbau Wohnmobilstellplätze	20		20				
B 2.1.5	Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken	0						
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	6.510						
	barrierefreier Zugang zum Wasser im Bereich Seebadeanstalt	20			20			
	Herstellung einer neuen Eingangssituation im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes der ehem. Ernst-Barlach-Schule	200				200		
	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Wettbewerbsverfahren für Kurpark zur Aufwertung, Qualifizierung und Erschließung	3.800			800	1.000	1.000	1.000
	Sanierung Spielplatz gegenüber des ehem. Kleinbahnhofes	90				90		
	Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im Übergang zum Kurpark an der Fischerstraße	550				550		
	Gestaltung der Außenanlagen im Übergang zum Kurpark und mit barrierefreier Verbindung zw. Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg	300				300		
	Neubau der Kleinbahndammbrücke	500			500			
	Neugestaltung des Kleinbahndammes	450			450			
	Neugestaltung des südlichen Fußweges am Königsdamm	210				210		
	Naturnahe Gestaltung des Rundwanderweges	190			95	95		
	Erneuerung der Beleuchtung im Bereich des Rundwanderweges	40				40		

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	Abbruch und Neubau der Fußgängerbrücke über den Mühlengraben	160			80	80		
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen	0						
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0						
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich	0						
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	0						
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	3.355						
	Umsetzung der Konzeption zur Verbesserung der landseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt und der Schlosswiese	235			85			
	Sanierung, Modernisierung und Teilumnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der Seebadeanstalt	500				500		
	Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehem. Ernst-Barlach-Schule	2.000			2.000			
	Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der Außenanlagen des Bildungs- und Kulturzentrums	300			300			
	Erneuerung des Rettungsturmes und Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage im Bereich der Badestelle im Kurpark	70			70			
	Umgestaltung des Theaterplatzes	250					125	125
B 2.2.3	Neubau und Ersatzbauten der Gemeinde	9.130						
	Errichtung eines Rettungsturmes (mit Funktions- und Lagerraum) auf Gelände Seebadeanstalt	30			30			
	Neubau eines Ortes für Kulturevents am Wasser im Kurpark	100				100		
	Neubau einer Schwimmhalle inklusive direkter Außenbereiche und Stellplatzanlage	9.000			9.000			
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter	0						
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	100						

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	barrierefreier Ausbau des denkmalgeschützten Gebäudes der ehem. Ernst-Barlach-Schule	100			100			
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben	0						
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung							
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter	0						
B 2.3.2	Härteausgleich	0						
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken	0						
B 2.3.4	Verfügungsfonds	0						
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum	0						
B 3	Maßnahmen der Abwicklung							
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger	1.000						
	Beauftragung Gebietsbeauftragter für 5 Jahre	1.000		100	200	200	200	300
B 3.2	Programmspezifisches Management	0						
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung	0						
B 3.4	Sonstige Beauftragte	0						
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	120						
	maßnahmenbegleitende Öffentlichkeitsarbeit für 5 Jahre	120						
B 3.6	Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen	0						
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung	0						
	insgesamt	21.082	50	650	14.150	3.365	1.325	1.542
¹	Es sind ausschließlich die bereits aus dem Sonderkonto tatsächlich getätigten Ausgaben einzutragen.							
²	Vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen sind der entsprechenden Ausgabenart den Maßnahmen der Durchführung zuzuordnen.							
³	Es sind ausschließlich die Beträge einzutragen, die tatsächlich im Sonderkonto vereinnahmt wurden. Ausstehenden Einnahmen sind entsprechend der erwarteten Fälligkeit einzutragen.							
⁴	Werden hier derartige Einnahmen eingetragen, sind in der Ausgabenübersicht die diesbezüglichen Ausgaben entsprechend einzutragen.							
⁵	Es sind ausschließlich die auf bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung zu erbringende Eigenmittel mit den Fälligkeiten entsprechend der Zuwendungsbescheide einzutragen.							
⁶	Von Dritten bereitgestellte Darlehen, die von der Gemeinde aus Haushaltsmitteln zu tilgen sind (z. B. Mittel des Kommunalen Investitionsfonds) sind hier nicht einzutragen.							
⁷	Es sind ausschließlich bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung mit den Fälligkeiten entsprechend der Zuwendungsbescheide einzutragen.							

Nach Punkt A.5.3 Absatz 2 StBauFR SH 2015 ist zusätzlich zur KoFi zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme für jedes Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB im umfassenden Verfahren eine gesonderte KoFi aufzustellen, soweit dieses Gegenstand der Gesamtmaßnahme ist. Wie im Kapitel 6.2 dargelegt, wird vorgeschlagen, das Areal rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren auszuweisen. Die zu diesem Teilgebiet zugehörige KoFi kann wie folgt skizziert werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Teilgebiet Sanierungsmaßnahme Aqua Siwa

(Angaben in T€)

Ausgabenart		ge- samt	bereits ver- ausgabt	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB	55						
	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für Neubau "Aqua Siwa"	40		20	20			
	B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich "Aqua Siwa"	15			15			
B 1.2	Übergeordnete Konzepte	0						
B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken	460						
	Erwerb des Grundstücks Fischerstraße 43	400		400				
	Erwerb der 2. Hälfte des unbebauten Gartengrundstücks	60		60				
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung	0						
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben	0						
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken	250						
	Abbruch der Schwimmhalle "Aqua Siwa"	200			200			
	Abbruch des EFH Fischerstraße 43 (inklusive Nebengebäude)	30		30				
	Rückbau Wohnmobilstellplätze	20		20				
B 2.1.5	Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken	0						
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	950						
	Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im Übergang zum Kurpark an der Fischerstraße	550				550		

Ausgabenart		ge- sam	bereits ver- ausgabt	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	Gestaltung der Außenanlagen im Übergang zum Kurpark und mit barrierefreier Verbindung zw. Kleinbahndammbrücke und Palisadenweg	400				400		
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen	0						
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0						
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich	0						
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	0						
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	70						
	Erneuerung des Rettungsturmes und Verschiebung der barrierefreien Toilettenanlage im Bereich der Badestelle im Kurpark	70			70			
B 2.2.3	Neubau und Ersatzbauten der Gemeinde	9.000						
	Neubau einer Schwimmhalle inklusive direkter Außenbereiche und Stellplatzanlage	9.000			9.000			
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter	0						
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0						
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben	0						
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung							
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter	0						
B 2.3.2	Härteausgleich	0						
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken	0						
B 2.3.4	Verfügungsfonds	0						
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum	0						
B 3	Maßnahmen der Abwicklung							
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger	0						
B 3.2	Programmspezifisches Management	0						
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung	0						
B 3.4	Sonstige Beauftragte	0						
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	0						

Ausgabenart		ge- sam	bereits ver- ausgabt	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 3.6	<i>Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen</i>	0						
B 3.7	<i>Sonstige Maßnahmen der Abwicklung</i>	0						
	insgesamt	10.785	0	530	9.305	950	0	0

Nach der förmlichen Festlegung des Maßnahmegebietes sowie des dazugehörigen Sanierungsgebietes ist die KoFi hinsichtlich der Festlegung und Konkretisierung der formulierten Entwicklungsziele turnusmäßig zu präzisieren bzw. fortzuschreiben. Nach C.3 Absatz 1 StBauFR SH 2015 ist die Auflistung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holsteins jährlich bis zum 28. Februar vorzulegen.

Die Finanzierungsübersicht zeigt, dass in erheblichem Umfang Städtebaufördermittel erforderlich sind. Dies ist insbesondere notwendig, um private Investitionen anzustoßen, die sowohl für eine Aufwertung des Wohnens, Arbeitens und Lebens im Quartier, als auch hier im besonderen Maße zur Entwicklung und Qualifizierung kulturell-sozialer Nutzungen unverzichtbar sind.

Zusätzlich zu den Städtebaufördermitteln und den privaten Investitionen ist eine ergänzende Finanzierung aus anderen öffentlichen Fördertöpfen erforderlich. So besteht über dem bereits Dargestellten hinaus beispielsweise die Möglichkeit, über die Förderinitiative AktivRegion des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume Finanzierungsquellen zu erschließen. Alle Kostendarstellungen in der KoFi zur Gesamtmaßnahme und zum Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren beziehen sich auf die voraussichtlichen förderfähigen Kosten der Städtebauförderung.

Alle identifizierten Maßnahmen, die nicht über das Programm der Städtebauförderung finanziert werden können, sind im Folgenden nachrichtlich dargestellt:

Nachrichtliche Darstellung der nicht förderfähigen Kosten

(Angaben in T€)

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB²	15						
	Konzept zur Verbesserung der wasserseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt	15			15			
B 1.2	Übergeordnete Konzepte	30						
	Konzept zu übergeordneten Radwegeverbindungen	10		10				
	Vermarktungskonzept	20					10	10
B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	125						
	Ausbau der Uferbefestigung im Bereich des DLRG-Gebäudes	6					6	
	Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung im Übergang vom Kleinbahndamm zum Waldesruher Weg / Am Mühlengraben	100				100		
	Bau einer öffentlichen Steganlage am Ostufer Kleiner Küchensee	25				25		
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	2.165						

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2016	2017	2018	2019	2020ff
	Gestaltung der privaten Außenanlagen im ehem. Gleisbereich des alten Bahnhofsgebäudes	50				50		
	energetische Sanierung des Burgtheaters	2.000					2.000	
	Erneuerung der Ausstattung des Burgtheaters	100					100	
	Aufwertung des ehemaligen Bahnhofes	15					15	
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	525						
	Umsetzung der Konzeption zur Verbesserung der wasserseitigen Ausstattung der Seebadeanstalt	65			65			
	Sanierung der Rekonstruktion des Bodendenkmals auf der Schlosswiese	40				40		
	Teilsanierung des DLRG-Gebäudes an der Seebadeanstalt	300					300	
	Sanierung des Parkdecks Schrankenstraße	120				120		
	insgesamt	2.796	0	10	10	335	2.431	10

Im weiteren Verfahren ist unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zu prüfen, inwiefern die jeweiligen Programme für die Subventionierung einzelner Maßnahmen herangezogen werden können.

Unabhängig von der Einrichtung einer auf den Projektzeitraum begrenzten Förderkulisse, muss eine tiefe Vernetzung dieser Subventionen mit Haushaltsmitteln beteiligter Ressorts erfolgen. Insbesondere bei der für das Gebiet wichtigen Veränderung der kulturellen und sozialen Infrastrukturausstattungen sowie der Qualifizierung der Grünstrukturen sind Bewirtschaftungs- bzw. Folgekosten einzuplanen.

7. Monitoring

Im Rahmen der Städtebauförderprogramme werden Leit- und Entwicklungsziele sowie konkrete Maßnahmen formuliert, die auf einen längeren Zeitraum angelegt sind. Für ein Gelingen des Entwicklungsprozesses ist eine regelmäßige Kontrolle notwendig.

Eine erste umfassende Überprüfung, die in der Regel, wie bei anderen Städtebauförderprogrammen auch, beim Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ nach etwa vier Jahren durchgeführt wird, soll Hinweise auf die Wirksamkeit der Maßnahmen geben. So kann frühzeitig auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagiert und das Projekt strategisch wirksam gesteuert werden. Im Rahmen dieser Erfolgskontrolle können gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorgenommen werden.

Für die Politik und Verwaltung der Stadt Ratzeburg ist ein effizientes Monitoring, das in Dokumentationen über die Fortschritte der Maßnahmen berichtet, eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Sie schafft Transparenz gegenüber der Bevölkerung und gibt darüber hinaus wichtige Hinweise über Trends und Entwicklungsperspektiven. In der laufenden Programmdurchführung ist das Monitoring bei der Aktualisierung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und für die frühzeitige Initiierung von Verstetigungsansätzen hilfreich.

Als eine Art „Vorläufer“ des Monitorings können die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gesehen werden. Diese zielen überwiegend auf die Feststellung von vorhandenen baulichen und funktionalen Missständen im Sinne des Baugesetzbuches ab, verbunden mit dem Ziel, ein Gebiet rechtssicher für den Einsatz des Besonderen Städtebaurechts und von Städtebaufördermitteln festzulegen. Die Ergebnisse dieses Berichtes bilden somit die Arbeitsgrundlage für ein Monitoring, das neben den städtebaulichen Kennwerten auch auf die sozial-kulturellen und wirtschaftlichen ausgeweitet werden sollte. Das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ hat zum Ziel, Kommunen in dünn besiedelten, ländlichen, vom demografischen Wandel betroffenen Räumen zukunftsfähig zu machen und die Versorgungsfunktionen dauerhaft bedarfsgerecht zu sichern. Insbesondere dieser Ansatz setzt eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen aufgrund hoher Dynamiken voraus.

Zur Optimierung der Gesamtmaßnahme „Südlicher Inselrand Ratzeburg“ wird daher empfohlen, die Wirksamkeit und den Erfolg der in Kapitel 4 dargestellten Maßnahmen im Hinblick auf die definierten Entwicklungsziele sowie die Effizienz der eingesetzten Städtebaufördermittel, der öffentlichen Mittel aus dem Haushalt Ratzeburgs und des privaten Engagements in angemessenen Zeiträumen zu überprüfen. Geeignete Parameter sind mit den städtischen Dienststellen und Trägern öffentlicher Belange noch abzustimmen.

Ebenso erscheint es sinnvoll, eine regelmäßige Aktualisierung der Datengrundlagen im Rahmen eines Monitorings durchzuführen, da grundsätzlich die Gefahr besteht, dass veraltete Daten und Informationen zu falschen Schlussfolgerungen führen können. Zudem besteht hierbei auch die Möglichkeit, erforderliche „Feinjustierungen“ aufgrund neuer Zahlen und daraus ableitbarer Bedarfe für die Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung vorzunehmen.

Das Monitoring zielt demzufolge auf die

- Überprüfung der einzelnen Maßnahmen auf ihren Zielerreichungsgrad, aber auch auf
- eine ständige Aktualisierung der Prozesssteuerung ab,

um zu gewährleisten, dass die Leit- und Entwicklungsziele mittel- bis langfristig umgesetzt werden können und eine Verstetigung des Entwicklungsprozesses erreicht wird.

8. Anhang

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild historischer Bestand südlicher Inselrand mit Kleinbahndamm und Bahnhof (Kreismuseum Ratzeburg)	4
Abbildung 2: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N.)	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan (Stadt Ratzeburg)	12
Abbildung 4: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Stadt Ratzeburg).....	13
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ratzeburg nach Altersgruppen, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)	17
Abbildung 6: Wanderungssaldo Stadt Ratzeburg, 2009-2014, (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord)	18
Abbildung 7: Wanderungsprofil Ratzeburg 2009-2012, Frauen & Männer, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung)	18
Abbildung 8: Altersstruktur der Stadt Ratzeburg 2014 im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (Darstellung S.T.E.R.N. GmbH nach Statistikamt Nord).....	19
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose - Anteile der Altersgruppen Ratzeburg 2012-2025, (Wegweiser Kommune Bertelsmann Stiftung).....	20
Abbildung 10: denkmalgeschützte ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)	23
Abbildung 11: historische Fischerhäuser entlang der Schulstraße (S.T.E.R.N. GmbH)	24
Abbildung 12: Theaterplatz mit Burgtheater (S.T.E.R.N. GmbH)	24
Abbildung 13: Schwimmhalle "Aqua Siwa" und Promenade im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	25
Abbildung 14: Ostufer des Kleinen Kückensees mit Einfamilienhausbebauung (S.T.E.R.N. GmbH).....	25
Abbildung 15: Untersuchungsgebiet aus der Vogelperspektive mit den prägenden Bereichen (Stadt Ratzeburg, bearb. S.T.E.R.N. GmbH)	26
Abbildung 16: Übersicht der Denkmale im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	29
Abbildung 17: Lageplan der archäologischen Denkmäler gem. § 5 DSchG und der Interessensgebiete (Auszug; Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein)	30
Abbildung 18: Eigentümer, Anteile in Prozent, mit Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)	31
Abbildung 19: Eigentümer, Anteile in Prozent, ohne Gewässerflächen (S.T.E.R.N. GmbH)	32
Abbildung 20: Übersicht Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	32
Abbildung 21: Infrastruktureinrichtungen und Gewerbe (S.T.E.R.N. GmbH)	33
Abbildung 22: Grünflächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)	34
Abbildung 23: Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)	35
Abbildung 24: Alter Kurpark mit Lauenburgischem Pferd (S.T.E.R.N. GmbH)	36

Abbildung 25: Schwanenteich (S.T.E.R.N. GmbH).....	36
Abbildung 26: Entwurf für den Kurpark von Hermann Matern (Architekturmuseum TU Berlin).....	37
Abbildung 27: Wege im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	38
Abbildung 28: Bänke und Wegebelag im Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH).....	38
Abbildung 29: Pergola und Fitnessgerät im zentralen Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH).....	39
Abbildung 30: Spielplatz am alten Kleinbahnhof (S.T.E.R.N. GmbH)	39
Abbildung 31: Eingang in den Kurpark von der Schulstraße und fehlende Sichtbeziehungen (S.T.E.R.N. GmbH)	40
Abbildung 32: Vorplatz vor dem Burgtheater und Parkplatzsituation auf dem Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH)	41
Abbildung 33: Zugang zum Gelände vom Kurpark, eingezäunte Stellplatzanlage im Norden (S.T.E.R.N. GmbH)	41
Abbildung 34: Fußweg südlicher Königsdamm (S.T.E.R.N. GmbH)	42
Abbildung 35: Kleinbahndamm mit Brücke und Übergang zum Palisadenweg (S.T.E.R.N. GmbH).....	43
Abbildung 36: Palisadenweg, Übergang Wege (S.T.E.R.N. GmbH)	43
Abbildung 37: Weg am Ostufer ohne Blickmöglichkeit zum Ufer, gesperrte Kamelbrücke (S.T.E.R.N. GmbH)	44
Abbildung 38: Schulgebäude und Pausenhof des Pestalozzi Förderzentrums (S.T.E.R.N. GmbH)	45
Abbildung 39: Hofseite und Eingangsbereich der ehem. Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH).....	46
Abbildung 40: Flur und Sanitärbereich im Altbau (S.T.E.R.N. GmbH)	46
Abbildung 41: ein- bis zweigeschossige Anbauten (S.T.E.R.N. GmbH).....	47
Abbildung 42: Evangelische Familienbildungsstätte Ratzeburg (S.T.E.R.N. GmbH).....	49
Abbildung 43: Fassade und Saal des Burgtheaters (S.T.E.R.N. GmbH)	50
Abbildung 44: Schwimmhalle Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)	51
Abbildung 45: historische Seebadeanstalt mit Strand und Liegewiese (S.T.E.R.N. GmbH)	53
Abbildung 46: Gebäude des DLRG Ratzeburg e.V. (S.T.E.R.N. GmbH)	54
Abbildung 47: Ausschnitt aus der Karte Spaziertipp „Auf den Spuren des Löwen“ (Stadt Ratzeburg)	56
Abbildung 48: Beispiel Übersichtsplan (Touristisches Leitsystem Stadt Ratzeburg)	57
Abbildung 49: Verkehr und Erschließung (S.T.E.R.N. GmbH).....	58
Abbildung 50: Verkehrskonzept, Stufe 2 (Stadt Ratzeburg).....	60
Abbildung 51: gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der Uferpromenade durch den Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	62
Abbildung 52: Einmündungsbereich Kleinbahndamm in den Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH)...	62
Abbildung 53: Parkplätze am Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH).....	64

Abbildung 54: Stärken im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	67
Abbildung 55: Schwächen im Untersuchungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH).....	68
Abbildung 56: Rahmenkonzept mit Maßnahmen (S.T.E.R.N. GmbH)	70
Abbildung 57: Bestand Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)	73
Abbildung 58: Maßnahmen im Teilbereich Seebadeanstalt und Schlosswiese (S.T.E.R.N. GmbH)	74
Abbildung 59: Bestand ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH)	76
Abbildung 60: Maßnahmen im Teilbereich ehemalige Ernst-Barlach-Schule (S.T.E.R.N. GmbH).....	77
Abbildung 61: Maßnahmen im Teilbereich Kurpark (S.T.E.R.N. GmbH)	79
Abbildung 62: Bestand im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH).....	81
Abbildung 63: Maßnahmen im Teilbereich Aqua Siwa (S.T.E.R.N. GmbH)	81
Abbildung 64: Maßnahmen im Teilbereich Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und –brücke (S.T.E.R.N. GmbH).....	84
Abbildung 65: Bestand östlicher Kleinbahndamm / Kreuzungsbereich Am Mühlengraben / Waldesruher Weg (S.T.E.R.N. GmbH).....	86
Abbildung 66: Bestand Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH).....	87
Abbildung 67: Maßnahmen im Teilbereich Theaterplatz (S.T.E.R.N. GmbH).....	87
Abbildung 68: Flyer zur Bürgerinformation (S.T.E.R.N. GmbH).....	96
Abbildung 69: Stationen der öffentlichen Spaziergänge mit Bürgern (S.T.E.R.N. GmbH)	97
Abbildung 70: Mitarbeit in der öffentlichen Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH)	97
Abbildung 71: Veröffentlichungen Webseite Stadt Ratzeburg, Artikel im Ratzeburger Markt, Plakat zur Bürgerwerkstatt (S.T.E.R.N. GmbH).....	98
Abbildung 72: Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmengebietes (S.T.E.R.N. GmbH).....	104
Abbildung 73: Vorschlag zur Abgrenzung eines Teilbereiches als Sanierungsgebiet (S.T.E.R.N. GmbH)	104

8.2 Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen

- Stadt Ratzeburg, Bürgermeister
- Stadt Ratzeburg; Fachbereich Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften; Hochbau und Planung
- Stadt Ratzeburg; Fachbereich Schulen, Sport, Familien, Jugend, Senioren
- Stadt Ratzeburg; Fachbereich Zentrale Steuerung, Bürgerdienste
- Stadt Ratzeburg; Ratzeburger Wirtschaftsbetriebe
- Behindertenbeauftragte der Stadt Ratzeburg
- Seniorenbeirat der Stadt Ratzeburg
- Vereinigte Stadtwerke, Betreiber der Schwimmhalle Aqua Siwa
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Fachbereich Regionale Entwicklung - Bauen und Planen
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Untere Denkmalschutzbehörde
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Untere Naturschutzbehörde
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Untere Bauaufsicht
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Liegenschaften
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Naturparkverwaltung
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Wasserbehörde
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Tiefbau
- Kreis Herzogtum Lauenburg; Hochbau
- Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) Ratzeburg e.V.
- Eigentümer und Betreiber des Burgtheaters
- Eigentümer privates Grundstück Fischerstraße 43
- Eigentümerin Gartengrundstück
- Eigentümer Restaurant und Café „Hubertus am See“
- Nachbargemeinden Bäk, Schmilau, Pogez, Ziethen

8.3 Verzeichnis der ausgewerteten Gutachten, Planungen und Studien

Übergeordnete Gutachten, Planungen und Studien

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009): Soziale Stadt – Arbeitshilfe Monitoring, Berlin

BBSR (2014): Monitoring der Städtebauförderung. Dokumentation des Werkstattgesprächs am 24. Juni 2014 in Essen, Berlin

Petersen pörksen partner Architekten + Stadtplaner BDA (Hrsg.)(2010): Inselstadt Ratzeburg. Städtebaulicher Rahmenplan 2. Fortschreibung 2010. Lübeck, Hamburg

Sauer, Mark (o.J.): Inselstadt Ratzeburg Luftkurort. Daten und Zahlen zu Ratzeburg.
<http://www.ratzeburg.de/index.phtml?mNavID=271.6&sNavID=271.62> [Zugriff: 20.07.15]

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1989): Erhaltungssatzung. Satzung der Stadt Ratzeburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Stadtgebietes. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2010): Beschlussvorlage. 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für die Stadtinsel Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg. Neufassung 2011. Ratzeburg

Thiele, Wilhelm (2015): Beschlussvorschlag zur Sitzung der Stadtvertretung am 16.03.2015 zu Leitlinien und Eckwerten für die Innenstadtentwicklung, insbesondere für das ehemalige Realschulgrundstück und den Uferbereich am Kückensee. Ratzeburg

Planungsrechtliche Situation

Bauleitpläne

B-Plan 3-2 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1976): Amtliche Bekanntmachung. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Ratzeburg. Lübecker Nachrichten vom 28.10.1976. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1976): Begründung zu der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Insel) der Stadt Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1976): Satzung der Stadt Ratzeburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3. Ratzeburg

B-Plan 3-8 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1984): Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (B-Plan 1.1.11) für das Gebiet Block um das Amt Ratzeburg-Land gem. §9(8) BBauGB. Ratzeburg

B-Plan 3-9 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1982): Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes 3 – B-Plan 3.9- im Bereich der Polizeiinspektion Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2013): BEGRÜNDUNG zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben" für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2014): Satzung der Stadt Ratzeburg über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben" für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben. Ratzeburg

B-Plan 3-26 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1986): Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1.6a der Stadt Ratzeburg für den Bereich „Seehof“ – B-Plan 1.1.6a.2. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1987): Satzung der Stadt Ratzeburg über die 26. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 B-Plan 3.26 –„Seehof“- . Ratzeburg

B-Plan 5-2 Änd

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(1984): Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 2.3a Gebiet westlich des Mühlenteiches. Ratzeburg

B-Plan 55 (neu)

Planwerkstatt Nord & TGP Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.)(2007): Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.55 für den Bereich „Seestraße/Anbindung Königsdamm“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Amtliche Bekanntmachung. Beschluss des Bebauungsplanes Nr.55 (neu) „Seestraße / Anbindung Königsdamm“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 55 „Seestraße / Anbindung Königsdamm“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.55 „Seestraße / Königsdamm“. Ratzeburg

TGP Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.)(2007): Grünordnerischer Fachbeitrag zu B-Plan Nr.55 der Stadt Ratzeburg „Seestraße / Anbindung Königsdamm“. Lübeck

Ziegler, Volker (2007): Gutachten Nr. 07-01-3. Straßenverkehrslärmuntersuchung des Bebauungsplanes Nr.55 neu „Seestraße / Anbindung Königsdamm“ der Stadt Ratzeburg (Ausbau der südlichen Sammelstraße, 4. + 5. Bauabschnitt / Anschluss Königsdamm. Ibs Ingenieurbüro für Schallschutz. Mölln

LAIRM CONSULT GmbH (Hrsg.)(2007): Luftschadstoffuntersuchung für Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Ratzeburg. Hammoor

KLS Konzepte, Lösungen, Sanierungen im Gewässerschutz & Planula Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie (Hrsg.)(2007): Fachbeitrag zum B-Plan 55 – neu „Seestraße / Anbindung Königsdamm“ der Stadt Ratzeburg. Hamburg

B-Plan 56

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (1996):Satzung der Stadt Ratzeburg Kreis Herzogtum – Lauenburg über den Bebauungsplan Nr.56 – Unter den Linden, Demolierung, südl. Herrenstr., westl. Wasserstr. und westl. Schulstr. (Amtsgericht / Realschule)

Wolf, M. (2004): BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Realschule – südlich Seminarweg und Schulstraße, westlich Schulstraße und nördlich des Küchensees“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2004): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.56 „Realschule – südlich Seminarweg und Schulstraße, westlich Schulstraße und nördlich des Küchensees“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2004): Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.56. „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Küchensees“. Ratzeburg

B-Plan 57

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2008): Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr.57, 2. Änderung der Stadt Ratzeburg. Bestand, Blatt 1. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2009): Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr.57, 2. Änderung der Stadt Ratzeburg. Entwurf, Blatt 1. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2009):Begründung zum Bebauungsplan Nr.57 „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“, 2. Änderung. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2009): Satzung der Stadt Ratzeburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“.Lübeck

Wolf, M. (2005): Satzung über die 1. (textliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Wolf, M. (2005): Begründung zur 1. (textliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2005): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“ der Stadt Ratzeburg in vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2015): Bebauungsplan Nr.41. Zwischen Eichenweg, Dermin und Schilauer Straße. Ratzeburg

Wolf, M. (1996): Begründung zur 1. (textlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

Wolf, M. (2005): Satzung über die 1. (textlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr.57 der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. „Königsdamm / Einmündung Bäker Weg“. Stadtbauamt Ratzeburg. Ratzeburg

B-Plan 75

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr.75 „Schloßwiese“. Lübeck

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2007): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.75. „Schloßwiese – zwischen Ratzeburger See und Lüneburger Damm“ und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3.17 „Lüneburger Damm“. Ratzeburg

BBS Dipl. Biol. S. Greuner-Pönicke (Hrsg.)(2007):Bebauungsplan Nr.75 Ratzeburg „Schlosswiese“. Faunistische Potenzialabschätzung. Kiel

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Grünordnerischer Fachbeitrag. Anlage zum Bebauungsplan Nr. 75 „Schlosswiese“. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 „Schlosswiese“. Lübeck

PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH (Hrsg.)(2007): Bebauungsplan Nr. 75 „Schlosswiese“. Zusammenfassende Erklärung. Lübeck

B-Plan 79 I

petersen pörksen partner Architekten und Stadtplaner bda (Hrsg.)(o.J.): Stadt Ratzeburg. Begründung zum Bebauungsplan Nr.79 Teilbereich I. „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Lübeck

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2009): Amtliche Bekanntmachung. Abschließende Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr.79, Teilbereich 1 (Nr.79.I) „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Ratzeburg

petersen pörksen partner Architekten und Stadtplaner bda (Hrsg.)(2009): Satzung der Stadt Ratzeburg. Bebauungsplan Nr.79 Teilbereich I. „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Lübeck

Ziegler, Volker (2008): Gutachten Nr. 08-10-7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 Teilbereich I „südliche Seestraße, östliche Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee). Verkehrslärmuntersu-

chung. Bemessung des passiven Schallschutzes an den Gebäuden.. Ibs Ingenieurbüro für Schallschutz.
Mölln

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2009): Stadt Ratzeburg. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.79 Teilbereich I „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)“. Ratzeburg

VEP 3

Schrabisch + Bock Freischaffende Architekten und Stadtplaner (Hrsg.)(2000): Begründung zur Satzung der Stadt Ratzeburg, Krs. Herzogtum Lauenburg, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen Fischerstraße, Jugendherberge und Burgtheater. Kiel

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2000): Satzung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.3

VEP 10

Planwerkstatt Nord – Büro für Stadtplanung und Planungsrecht (Hrsg.)(2013): Stadt Ratzeburg Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.10 (Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB). „Ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“ Begründung . Güster

Planwerkstatt Nord – Büro für Stadtplanung und Planungsrecht (Hrsg.)(2013): Stadt Ratzeburg Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.10 „Ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“ (Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB) . Güster

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2015): Übersichtsplan Satzungen der Stadt Ratzeburg und Bebauungsplangebiete. Ratzeburg

Dr. Ing. Günther Marschall Architekten BDA (1965): Bauleitplanung Stadt Ratzeburg Flächennutzungsplan - Auszug Flächennutzungsplan in SW und Farbe

Stadt Ratzeburg (Hrsg.)(2014): Satzung der Stadt Ratzeburg über die Veränderungssperre gemäß §14 BauGB für das Gebiet „südlich Fischerstraße – westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“ für den in Aufstellung befindlichen gebietsgleichen Bebauungsplan Nr.79, Teilbereich II (Nr.79,II) „südliche Fischerstraße – westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“. Ratzeburg

Arnold & Holst (2014): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland. Endpräsentation. Ratzeburg

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2013): Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Programmstrategie zum Städtebauförderungsprogramm. Berlin

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2012): Amtliche Bekanntmachung. Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Südlicher Inselrand“. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2014): Amtliche Bekanntmachung. Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Südlicher Inselrand“. Ratzeburg

Wolf (2014): Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg. Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen - Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, Städtebauför-

derungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke".
Ratzeburg

Lage und Verflechtung

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2015): Vorbericht zum Haushaltsplan des Haushaltsjahres 2015. Ratzeburg

Bevölkerungsdaten & Sozialstruktur

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014c): Zukunftskonzept
Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Gertz Gutsche Rümenapp GbR (Hrsg.) (2013): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Her-
zogtum Lauenburg. Schlussbericht. Hamburg, Berlin

Städtebauliche Struktur

Sauer, Mark (o.J.): Inselstadt Ratzeburg Luftkurort. Von der Races Burg zu Ratzeburg. Die Geschichte
einer Inselstadt.

http://www.ratzeburg.de/index.phtml?frame_frei=1&mNavID=271.1&sNavID=271.11&La=1 [Zugriff:
13.08.15]

Eigentümerstruktur

Grundbuchamt Ratzeburg (2015): Grundbuchauszüge

Verkehrssituation & Erschließung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014b): Wohnungsmarktkon-
zept Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Plan: Parkplätze in der Ratzeburger Innenstadt

Planungsbüro Hahm GmbH (Hrsg.) (2006): Stadt Ratzeburg. Verkehrskonzept Inselstadt. Erläute-
rungsbericht (Langfassung). Ahrensburg

Öffentlicher Raum & Grün

LEG Entwicklung GmbH (2005): Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb.
Marktplatz Ratzeburg. Auslobung

Trüper Gondesen Landschaftsarchitekten (1997): Landschaftsplan für die Stadt Ratzeburg

Gebäude- und Wohnungsstruktur

Architekturbüro Dipl.-Ing. Thomas Haake Freischaffender Architekt und Stadtplaner (2014): Plan:
Neubau von Wohnungen, Fischerstraße 20 in 23909 Ratzeburg

Phs (o.J.): Der Grundstein für gemeinsames Wohnen in Ratzeburg liegt

o.V. (o.J.): Erster Spatenstich für Wohnprojekt am Ratzeburger Küchensee

Conplan GmbH (Hrsg.) (2015): Wohnprojekt Kückensee. Das Gebäudekonzept.
<http://www.wohnprojekt-k%fcchensee.de/Gebaeude.19.0.html> [Zugriff: 20.07.2015]

Conplan GmbH (Hrsg.) (2015): Wohnprojekt Kückensee. Geplanter Projektablauf.

Conplan GmbH (Hrsg.) (2015): Wohnprojekt Kückensee, Ratzeburg Wohn- / Nutzflächen / voraussichtliche Kostenanteile

Stein, Martin (2013): Grünes Licht für den Neubau am Ratzeburger Kückensee. Lübecker Nachrichten. Lauenburg

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014a): Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland. Bericht. Hamburg

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014b): Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014c): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Soziale Infrastruktur, Bildung & Kultur

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.)(2014): Ratzeburg – Zukunftskonzept Daseinsvorsorge. Schwerpunkte: Kooperation, Infrastruktur / Daseinsvorsorge, Überörtliche Beteiligung.

http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/Praxis/Massnahmen/Ratzeburg/Ratzeburg_node.html [Zugriff: 08.04.15]

Aqua Siwa

Dr. Krieger Architekten + Ingenieure (2010): Bäderkonzept Stadt Ratzeburg - Aqua Siwa -. Velbert

Stadtwerke Ratzeburg GmbH (Hrsg.) (2009): Aqua Siwa Ratzeburg. Bestandsanalyse. Ratzeburg

Ehemalige Ernst-Barlach-Schule

HAGEN Architekten + Ingenieure (Hrsg.) (2014): Bau- und Planungsbeschreibung für die Umnutzung der ehem. Realschule zum Stadtarchiv. Ratzeburg

HAGEN Architekten + Ingenieure (Hrsg.) (o.J.): Kostenschätzung Ernst Barlach Realschule. Ratzeburg

HAGEN Architekten + Ingenieure (Hrsg.) (o.J.): Raumbuch der Ernst Barlach Realschule. Ratzeburg

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2015): Baugenehmigung. Nutzungsänderung von Räumen der Realschule im Erdgeschoss in ein Stadtarchiv und Einbau eines Fahrstuhlschachtes

Stadt Ratzeburg (Hrsg.) (2013): Planung / Nutzung Schulgebäude Schule Insel Seminarweg 2 – Vorschlag Raumnutzung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (2014c): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland. Endbericht. Hamburg

Pressemitteilung 2014 - Ratzeburg braucht eine Schwimmhalle – Bericht. SPD Ortsverein Ratzeburg und Umgebung <http://www.spd-ratzeburg.de/index.php?nr=5172&menu=1> [Zugriff: 08.04.2015]

Röpersbergklinik Ratzeburg GmbH (Hrsg.) (o.J.): Alzheimer Therapiezentrum. Ratzeburger Modell. <http://www.alzheimertherapiezentrum.de/> [Zugriff: 08.04.2015]

Wirtschaftsstruktur & Arbeitsstätten

BulwienGesa AG (Hrsg.) (2005): Einzelhandelsgutachten. Markt-, Projekt- und Wirkungsanalyse. Hamburg

Stadt Ratzeburg Amt für Stadtentwicklung und Liegenschaften (Hrsg.) (2006): Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg. Ratzeburg

Umwelt

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2009): Luftreinhalteplan Ratzeburg. Itzehoe

LAIRM CONSULT GmbH (Hrsg.) (2014): Lärmaktionsplanung der Stadt Ratzeburg (2.Stufe, 2013). Meldung & ergänzende Ausführungen. Entwurf. Bargteheide

Tourismus

eckedesign (Hrsg.) (2009): Touristisches Leitsystem für die Stadt Ratzeburg. Berlin

dwif-Consulting GmbH (Hrsg.) (2011): Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Stadt Ratzeburg 2010. München

Röpersberg-Gruppe (o.J.): Die Röpersberg-Gruppe. Eine Welt voller Möglichkeiten.

Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Ratzeburg A-Z In: Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Stadtmagazin informativ: Inselstadt Ratzeburg. Ratzeburg

Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.)(2011): Stadtmagazin informativ: Inselstadt Ratzeburg. Ratzeburg

Tourist-Information Ratzeburg (Hrsg.) (2013): Spaziertipp: Auf den Spuren der Löwen

Bertelsmann Stiftung

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Bevölkerungsprognose Bevölkerungsstruktur. Alle Indikatoren. <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+ratzeburg+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle> [Zugriff: 20.07.2015]

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Kommunale Daten Demographischer Wandel. Alle Indikatoren. <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+ratzeburg+demographischer-wandel+2013+tabelle> [Zugriff: 20.07.2015]

Barrierefreiheit

Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung (Hrsg.)(2006): Leitfaden Ungehinderte Mobilität. Heft 54 (12). Wiesbaden

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)(2012): Leitfaden 2012. Barrierefreiheit im Straßenraum. Gelsenkirchen

Denkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (2015): Erfassung Kulturdenkmale Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg, Südlicher Inselrand, Stand 31.08.2015, Kiel.

Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Ernst-Barlach-Realschule

Stadt Ratzeburg: Denkmalblatt Burgtheater

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) (o.J.): Archäologische Interessensgebiete. Merkblatt, Schleswig.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) (2014): Interessensgebiete Ratzeburg, Herzogtum Lauenburg




Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

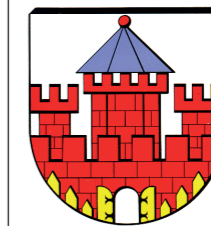
Maßnahmensgebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
-überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Abgrenzung des Maßnahmensgebietes

 Maßnahmensgebiet

Im Auftrag von:



STADT RATZEBURG

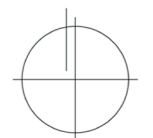
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

Mai 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH






Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

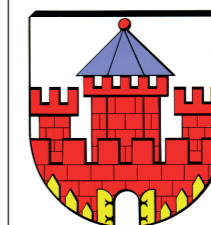
Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
-überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Abgrenzung des Maßnahmenggebietes

 Maßnahmenggebiet

Im Auftrag von:



STADT RATZEBURG

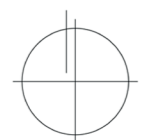
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

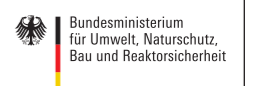
Mai 2016

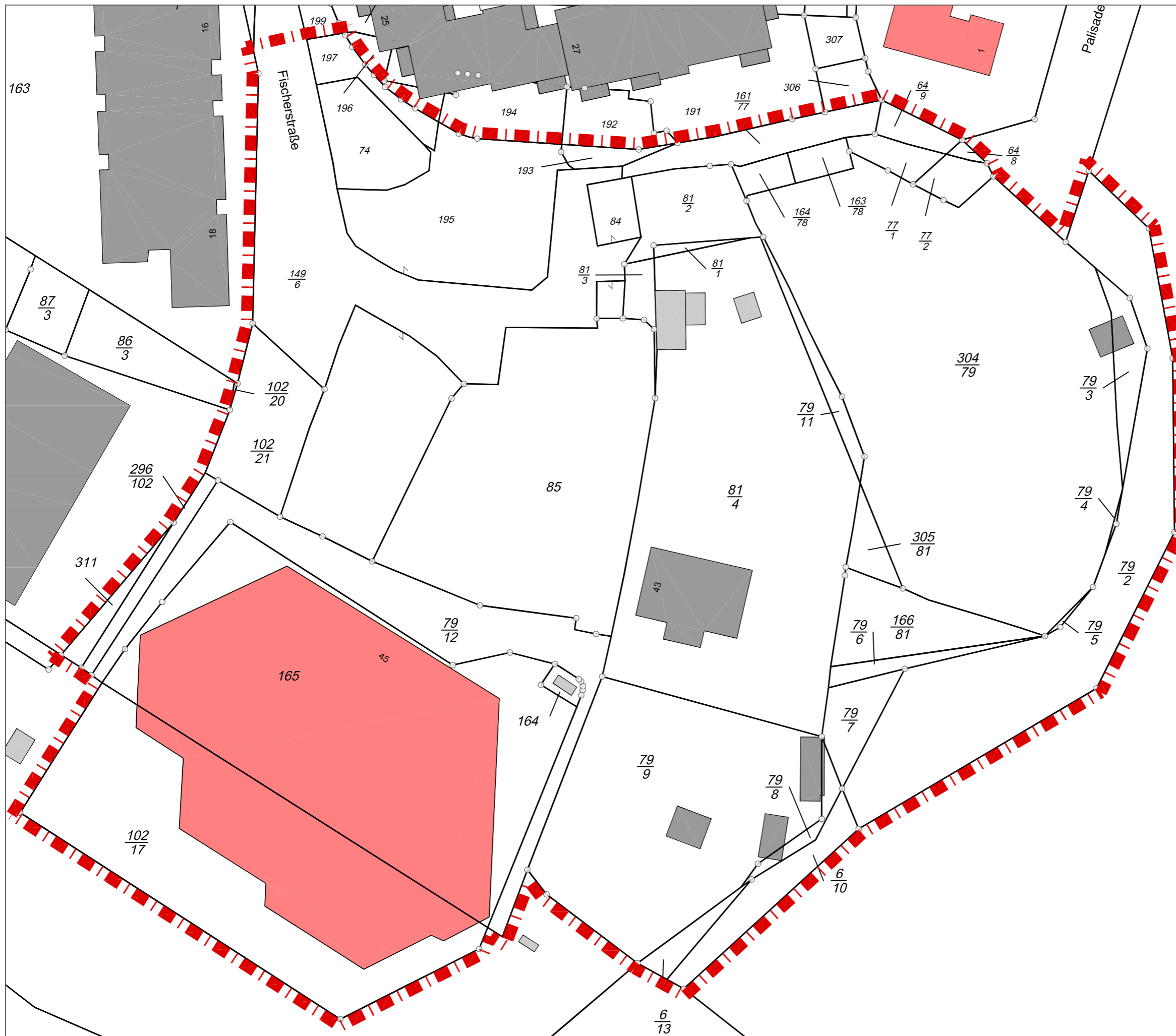


Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH





Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

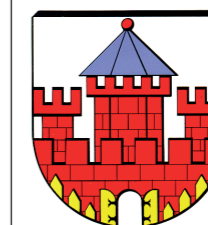
Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

 Sanierungsgebiet

Im Auftrag von:



STADT RATZEBURG

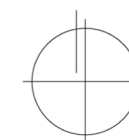
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 500

Stand:

Mai 2016

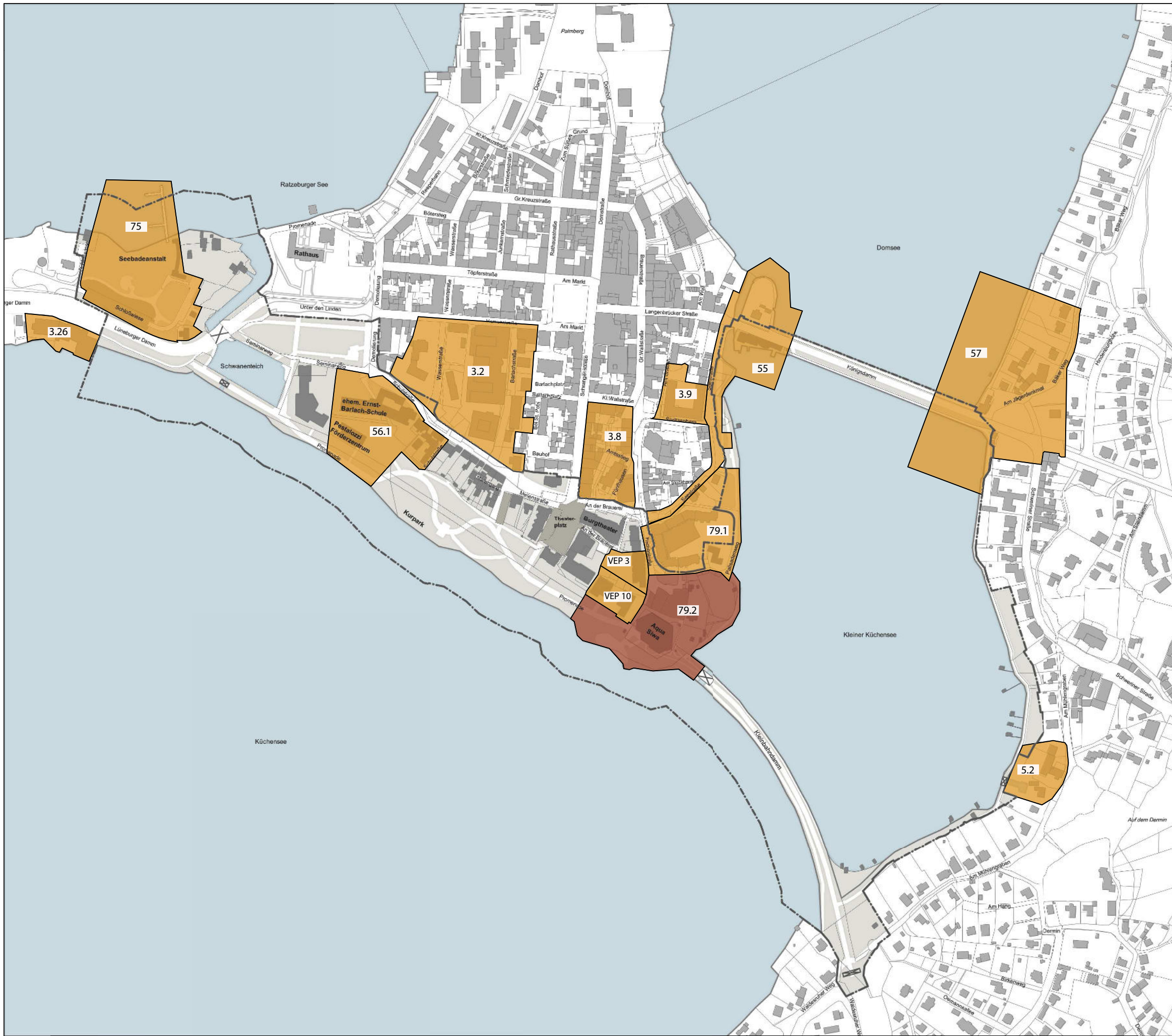


Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH





Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

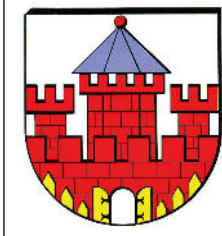
Maßnahmegebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“

Bebauungsplanung

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Geltungsbereich B-Plan, festgesetzt
- Geltungsbereich B-Plan, in Aufstellung
- 57 Nummer B-Plan

Im Auftrag von:



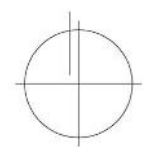
STADT RATZBURG
 Unter den Linden 1
 23909 Ratzburg
 Tel. 04541 / 8000 - 0
 Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

April 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N. S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen
 Behutsame Stadterneuerung Stadterneuerung mbH



Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

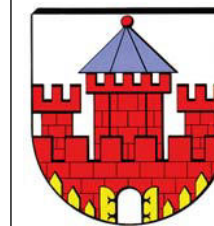
Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“

Denkmale

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Denkmal im Untersuchungsgebiet
- Denkmal im angrenzenden Gebiet (Auszug)

Im Auftrag von:



STADT RATZBURG

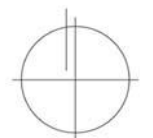
Unter den Linden 1
23909 Ratzburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

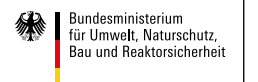
April 2016

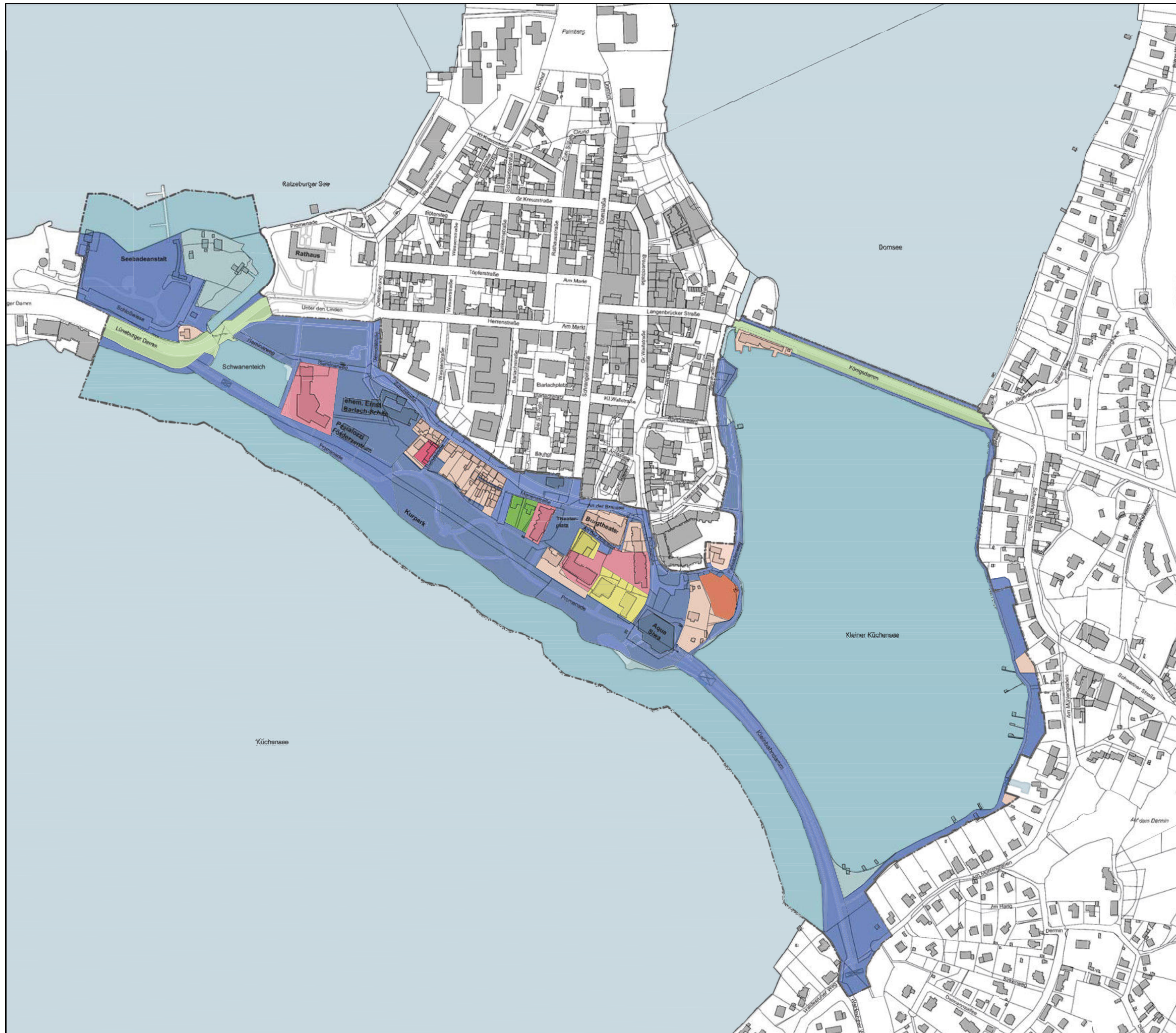


Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH





Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

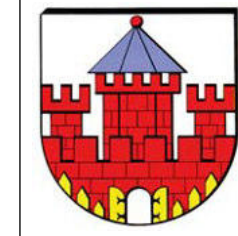
Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Eigentümer

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- privater Eigentümer
- Eigentümergemeinschaft
- Wohnungs- / Immobilienunternehmen
- Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
- Kreis Herzogtum Lauenburg
- Kirchenkreis Herzogtum Lauenburg
- Stadt Ratzburg
- Stadt Ratzburg und privater Eigentümer

Im Auftrag von:



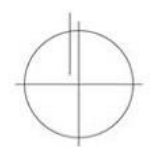
STADT RATZBURG
 Unter den Linden 1
 23909 Ratzburg
 Tel. 04541 / 8000 - 0
 Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

April 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N. S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
 Behutsame Stadterneuerung



Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

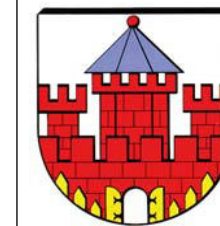
Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden“

Soziale Infrastruktur und Gewerbe

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Bildungseinrichtungen
- außerschulische Bildungseinrichtungen
- kulturelle Infrastruktur
- Sport- und Freizeitinfrastruktur
- Vereine, Verbände
- sonstige soziale Einrichtungen
- Gewerbe, Gastronomie

Im Auftrag von:



STADT RATZBURG

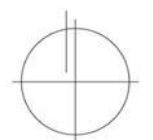
Unter den Linden 1
23909 Ratzburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

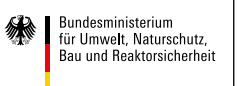
April 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH





Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

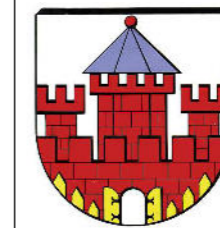
Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden“

Grünflächen

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Städtische Grünflächen
- Städtische und private Grünflächen
- Private Grünflächen
- Spielplatz

Im Auftrag von:



STADT RATZBURG

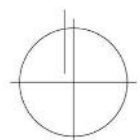
Unter den Linden 1
23909 Ratzburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

April 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“

Verkehrsinfrastruktur

----- Grenze des Untersuchungsgebietes

Fußwege

Fuß- und Radwege

Sammelstraße

Hauptsammelstraße

Erschließungsstraßen

ÖPNV-Haltestelle

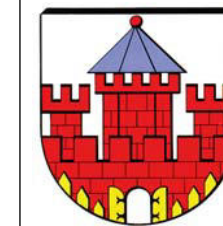
Parkplätze / Parkhäuser / Tiefgarage o.ä.

öffentlich

privat

Wohnmobilstellplatz

Im Auftrag von:



STADT RATZBURG

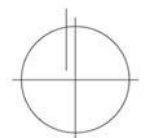
Unter den Linden 1
23909 Ratzburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000

Stand:

April 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH
















Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

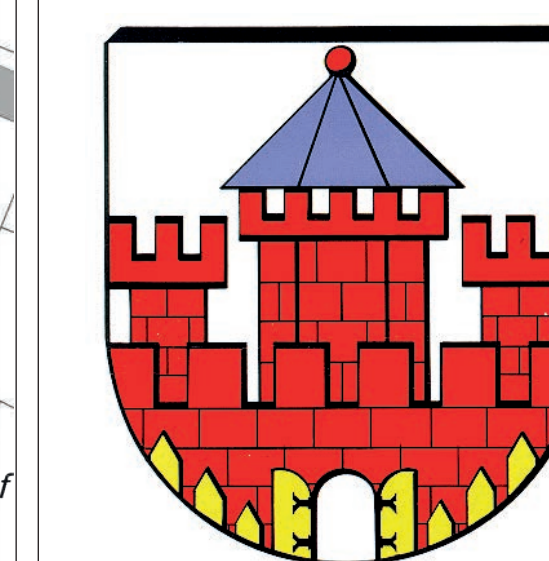
Maßnahmegebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Stärkenplan

-  **VU-Grenze**
- Nutzungen**
-  Überwiegende Wohnnutzung
-  Sonder- bzw. Gemeindefunktion
-  Parkplatz / Parkgarage
-  Grünfläche
- Stärken**
-  Wichtige Wegeverbindungen / Wander- und Radwanderwege
-  Sichtbeziehungen
-  Historische Substanz
-  Kultur- und Bildungsstandort
-  Biotop- und Altbaumbestand
-  Wassersport
-  Aufenthaltsqualität
-  Generationsübergreifende Nutzung

Im Auftrag von:

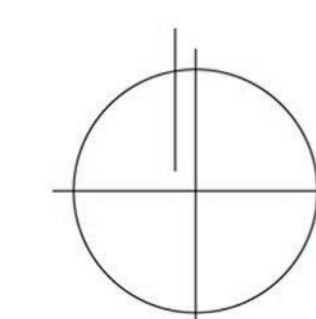


STADT RATZEBURG

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel.: 04541 / 8000 - 0
Fax: 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:
1 : 1.500 (i.O. A0)

Stand:
März 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N. S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH Stadterneuerung mbH



Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB





Maßnahmegebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“













Schwächenplan

--- VU-Grenze

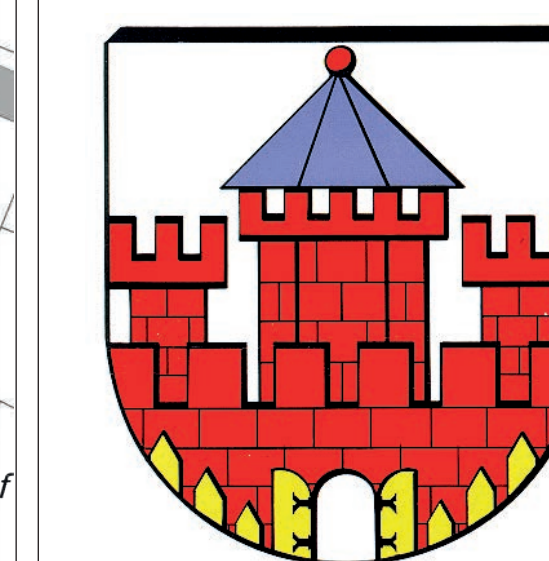
Nutzungen

-  Überwiegende Wohnnutzung
-  Sonder- bzw. Gemeindennutzung
-  Parkplatz / Parkgarage
-  Grünfläche

Schwächen

-  Schlechte Wegeverbindung / Fehlende Verbindung
-  Fehlendes Leit- und Orientierungssystem
-  Fehlende Sichtbeziehung
-  Fehlende Verknüpfung der historischen Substanz
-  Zerstörter Biotopbestand
-  Fehlende Barrierefreiheit
-  Fehlende Aufenthaltsqualität / fehlende Ausstattung
-  Fehlende Highlights
-  Lärmbelastung
-  Sanierungsbedarf
-  Konflikt zwischen Fußgängern & Fahrradfahrern
-  Schlechter Pflegezustand

Im Auftrag von:

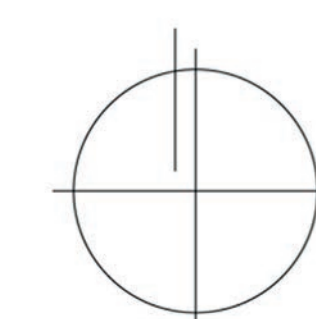


STADT RATZEBURG

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel.: 04541 / 8000 - 0
Fax: 04541 / 8000 - 9999

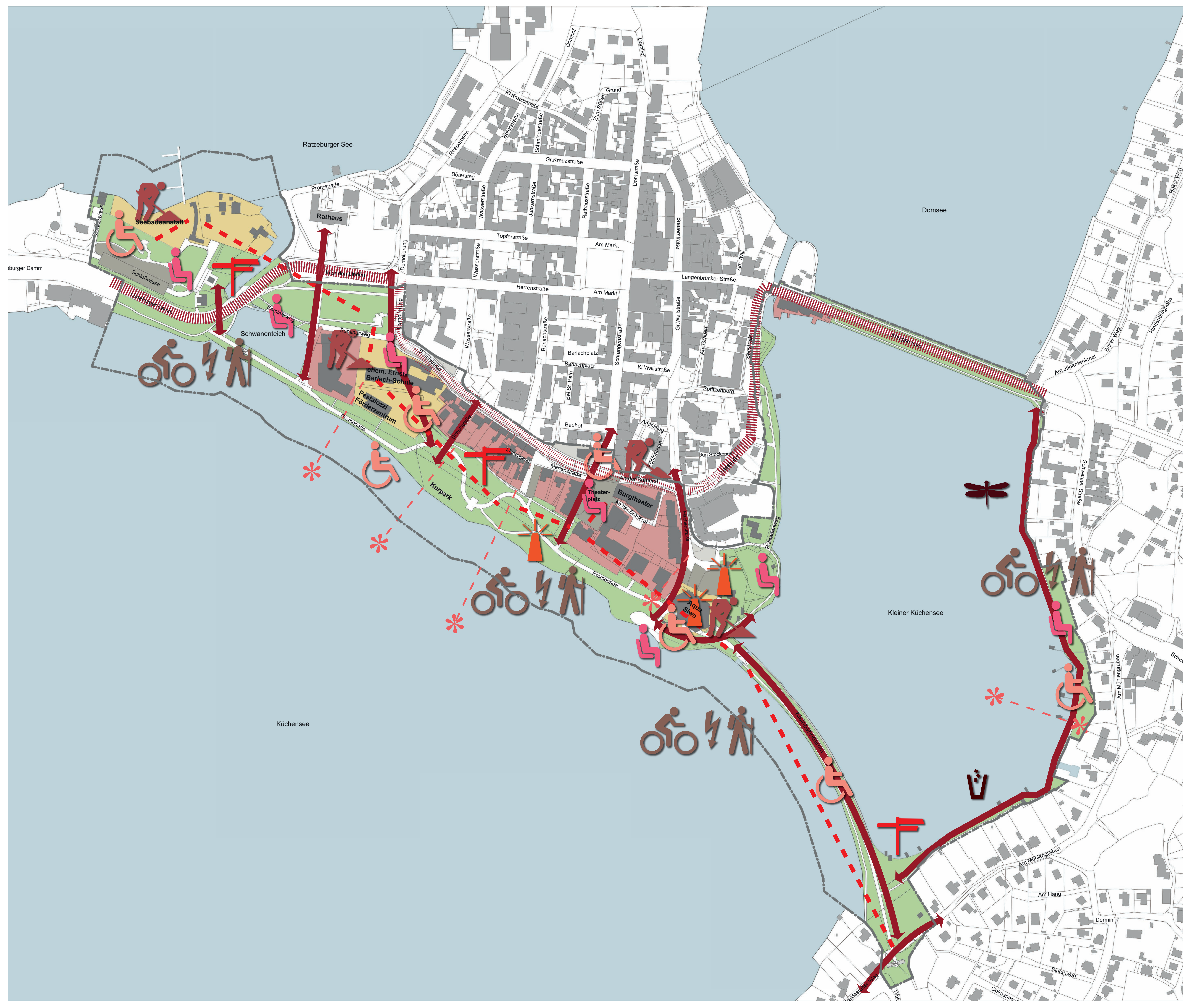
Maßstab:
1 : 1.500 (i.O. A0)

Stand:
März 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N. S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH Stadterneuerung mbH



Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Maßnahmegebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

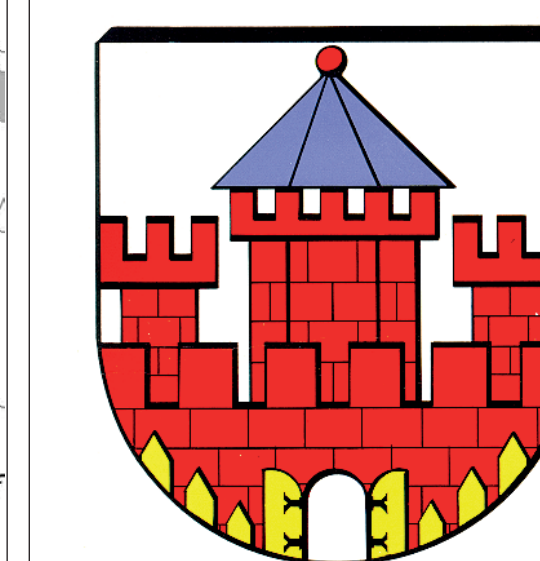
Rahmenkonzept

- VU-Grenze**
- Teilbereiche**
 - Seebadeanstalt und Schlosswiese
 - Ehemalige Ernst-Barlach-Schule
 - Theaterplatz und Burgtheater
 - Aqua Siwa
 - Kurpark
 - Kleiner Küchensee mit Kleinbahndamm und -brücke

- Gestalterische Aufwertung
- Neuordnungsbereich
- Abbruch
- Sanierung
- Nutzungskonzept
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Neubau Schwimmbad
- Verbesserung der Zugänge
- Verbesserung der Wegeverbindungen
- Verbesserung der Sichtbeziehungen

- Schaffung von Barrierefreiheit
- Verbesserung der Ausstattung
- Sichtbarmachen historischer Spuren
- Erneuerung der Beleuchtung
- Neugestaltung der Eingangssituation
- Wegeleit- und Informationssystem
- Trennung Fuß- und Radwege
- Aufwertung des Spielplatzes
- Verbesserung der Ausstattung mit Sport- und Bewegungsangeboten
- Veranstaltungs- und Kulturort

Im Auftrag von:

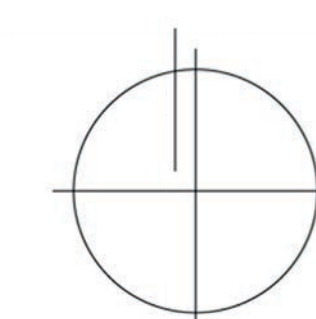


STADT RATZEBURG

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel.: 04541 / 8000 - 0
Fax: 04541 / 8000 - 9999

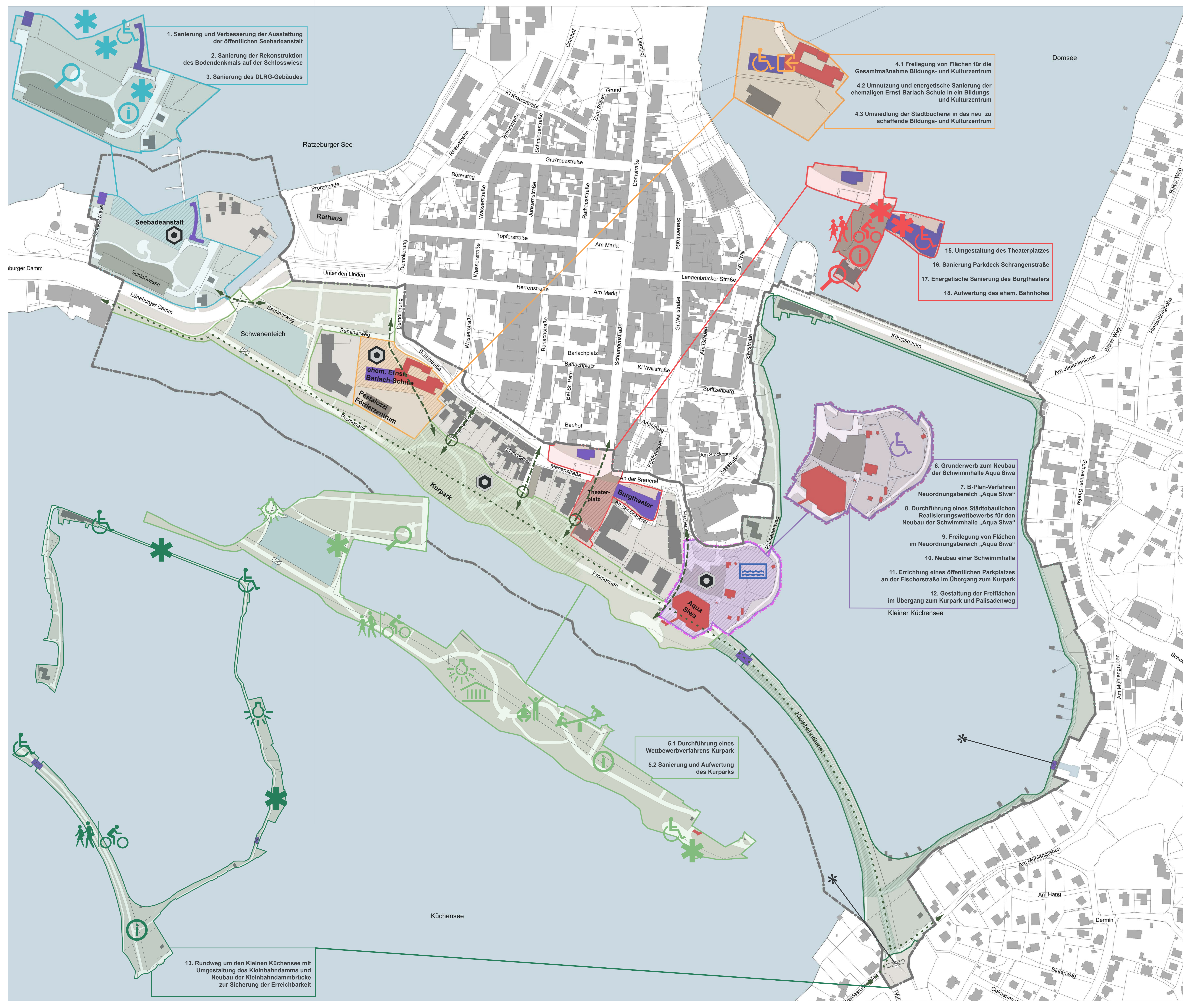
Maßstab:
1 : 1.500 (i.O. A0)

Stand:
Mai 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N. S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH Stadterneuerung mbH



1. Sanierung und Verbesserung der Ausstattung der öffentlichen Seebadeanstalt
 2. Sanierung der Rekonstruktion des Bodendenkmals auf der Schlosswiese
 3. Sanierung des DLRG-Gebäudes

4.1 Freilegung von Flächen für die Gesamtmaßnahme Bildungs- und Kulturzentrum
 4.2 Umnutzung und energetische Sanierung der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum
 4.3 Umsiedlung der Stadtbücherei in das neu zu schaffende Bildungs- und Kulturzentrum

15. Umgestaltung des Theaterplatzes
 16. Sanierung Parkdeck Schrangengstraße
 17. Energetische Sanierung des Burgtheaters
 18. Aufwertung des ehem. Bahnhofes

6. Grunderwerb zum Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa
 7. B-Plan-Verfahren Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“
 8. Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Neubau der Schwimmhalle „Aqua Siwa“
 9. Freilegung von Flächen im Neuordnungsbereich „Aqua Siwa“
 10. Neubau einer Schwimmhalle
 11. Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes an der Fischerstraße im Übergang zum Kurpark
 12. Gestaltung der Freiflächen im Übergang zum Kurpark und Palisadenweg Kleiner Küchensee

5.1 Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens Kurpark
 5.2 Sanierung und Aufwertung des Kurparks

13. Rundweg um den Kleinen Küchensee mit Umgestaltung des Kleinbahndammes und Neubau der Kleinbahndammbrücke zur Sicherung der Erreichbarkeit

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 12.05.2016

SR/BeVoSr/333/2016

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.05.2016	Ö
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Aqua Siwa"

Zielsetzung:

Schaffung und Sicherung einer zukunftsfähigen öffentlichen Daseinsvorsorgeinfrastruktur für die Region um den zentralen Ort Ratzeburg, städtebauliche Neuordnung des Bereiches der südlichen Stadtinsel, u.a. des Kurparks mit dem Schwimmbad Aqua Siwa sowie Nachnutzung am Schulstandort „Ernst-Barlach-Schule“, Weiterverfolgung der in der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes formulierten Ziele.

Beschlussvorschlag:

1. *Die Gründe, welche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen, gehen aus den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ hervor und werden i.S. der gebotenen Abwägung gemäß § 136 Abs.4 Satz 3 BauGB gewürdigt.*
2. *Die Stadtvertretung beschließt die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ (umfassendes Verfahren) gemäß § 142 BauGB als Satzung.*
3. *Die Frist zur Durchführung der Sanierung gemäß 142 Abs.3 Satz3 BauGB wird auf 10 Jahre festgelegt.*
4. *Die Satzung ist durch den Bürgermeister auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Voß am 12.05.2016

Michael Wolf am 11.05.2016

Sachverhalt:

Siehe auch Vorlage „*Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - abschließende Zustimmung und Beschlussfassung über das Maßnahmenggebiet*“ zu den Sitzungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23.05.2016, des Hauptausschuss am 06.06.2016 und der Stadtvertretung am 20.06.2016.

Der o.a. Vorlage liegt auch der Abschlussbericht an, in dem es u.a. heißt (Seite 101 ff.):

„...“

6.1.2 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Neben rechtlich erforderlichen Beteiligungsformen zur Einbindung der Öffentlichkeit bietet der VUProzess gute Voraussetzungen für eine frühzeitige und umfassende Beteiligung sowie Aktivierung der Stadtgesellschaft am bevorstehenden Neuordnungsprozess. Durch den Beschluss werden nicht nur die Mitwirkungs- und Auskunftspflichten der §§ 137-139 BauGB ausgelöst, sondern auch die Kaufpreisbegrenzung des § 153 BauGB auf den sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert.

Die festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen sind im weit überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets nicht so gravierend, dass der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, insbesondere der grundrechtsrelevanten Instrumente gem. §§ 144 ,145 BauGB sowie des Vorkaufsrechts, geboten wäre, so dass hier eine Beschlussfassung für die Ausweisung eines Maßnahmenggebietes für ausreichend gehalten wird.

Die Untersuchungen und die vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen für zwei Teilbereiche einen erheblichen Umstrukturierungsbedarf auf, nämlich für die Areale

- rund um die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und
- rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa.

Die Maßnahmen im erstgenannten Bereich beziehen sich ausschließlich auf öffentliche Grundstücke und zielen auf eine grundsätzliche Neustrukturierung der Nutzung der öffentlichen Flächen ab. Da dieser Teilbereich hinsichtlich der städtebaulichen und baulichen Anforderungen keine hochkomplexe Aufgabe darstellt, die ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht rechtfertigt, wird vorgeschlagen, auf die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts zu verzichten.

Beim Areal rund um das Aqua Siwa stellt sich die Problemlage deutlich komplizierter dar. Auch wenn sich der jetzige Schwimmhallenstandort im öffentlichen Eigentum befindet, so ergibt sich mit dem Neubau und der Verlagerung des Standorts eine komplexe städtebauliche Aufgabe, die einer einheitlichen sowie intensiven Vorbereitung und Steuerung bedarf.

Hinsichtlich der möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist grundsätzlich festzustellen, dass wesentliche Kernkriterien, wie die

- Behebung städtebaulicher Missstände bzw. das Erfordernis zu einer städtebaulichen Neuordnung,
- die zügige Maßnahmenumsetzung und
- das Allgemeinwohlinteresse an der Maßnahme des Besonderen Städtebaurechts gelten.

Zudem muss beachtet werden, dass die üblichen Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben – Bauleitplanung, Umlegung/ Bodenordnung, sektorale Einzelprojekte – nicht geeignet sind, um u.a. die Grundstücksneuordnungsproblematik zielführend lösen zu können.

Aufgrund der im Bericht zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen geschilderten Substanz- und insbesondere den Funktions- bzw. Ausstattungsmängeln ist für das Areal rund um das Aqua Siwa und das Schwimmbad selbst die Notwendigkeit zur Festlegung als Sanierungsgebiet grundsätzlich gegeben, zumal eine endgültige Standortentscheidung nur in einem größeren räumlichen Zusammenhang sinnvoll getroffen werden kann.

Die gezielte Behebung dieser Vielzahl an Missständen im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungsansatzes ist aus zwei Gründen erforderlich: Zum einen ist zu vermeiden, dass die derzeitigen städtebaulichen Problemlagen nicht mehr im Sinne des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beseitigt werden können. Zum anderen muss die gezielte Behebung der baulichen und funktionalen Missstände und insbesondere die Herstellung einer der Örtlichkeit angemessenen Uferpromenadenqualität inklusiver attraktiver Verbindungen besonders zum Kleinbahndamm in Angriff genommen werden. Da dieser Entwicklungsansatz nicht ohne die Einbeziehung des Grundstückes Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) umsetzbar ist, wird vorgeschlagen, den gesamten Neuordnungsbereich für eine Sanierungsgebietsausweisung vorzusehen.

Im Zuge der Entscheidung über die Einbeziehung dieses Teilbereichs in den Bereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme muss auch die Frage zur Wahl des Sanierungsverfahrens geklärt werden. Die Unterschiede liegen zunächst in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Das Gesetz geht zunächst von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (sog. umfassendes Verfahren) aus, die die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Gegenstand haben. Dies hat seinen Grund darin, dass vielfach die Grundstückspreise steigen, sobald bekannt wird, dass städtebauliche Maßnahmen geplant und vorbereitet werden sollen. Der Anstieg der Bodenpreise erschwert in der Regel die Durchführung der Sanierung: Einerseits

beim Ankauf von Grundstücken durch die Kommune (z.B. für die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen) und zum anderen von Baumaßnahmen der Eigentümer, für die durch überhöhte Einstandspreise kein oder nur ein geringer Finanzierungsspielraum verbleibt. Außerdem sollen durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die Eigentümer an der Finanzierung der gemeindlichen Planungen und Maßnahmen beteiligt werden.

Die Entscheidung über das Verfahren ist eine gebundene Entscheidung, die von der Prognose der Bodenpreisentwicklung im Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets abhängt. Bei dieser Einschätzung steht der Gemeinde aber ein weiterer Beurteilungsspielraum zu. Basis der Prognose über die Bodenpreisentwicklung sind die Sanierungsziele. Dabei sind Bodenwerterhöhungen vor allem dann zu erwarten, wenn störende Nutzungen im Sanierungsgebiet beseitigt und / oder umfangreiche Ordnungsmaßnahmen zur Umstrukturierung des Gebiets oder die Lage des Grundstücks verbessert werden sollen. Darunter fallen Maßnahmen, die der Schaffung bzw. Aufwertung von Infrastruktureinrichtungen, wie dem Schwimmbad oder der Uferpromenade, dienen.

Dagegen sind keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten, wenn das Sanierungsziel vor allem in der Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz besteht. Dies ist im hier betrachteten Teil des Untersuchungsgebietes nicht zutreffend.

Im Rahmen der Ausweisung eines Sanierungsgebiets schafft § 144 BauGB die Möglichkeit, für sanierungsschädliche Vorhaben und Rechtsvorgänge während der Rechtskraft der Sanierungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt vorzusehen. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB sollte praktiziert werden, um ein rechtliches Instrumentarium zur Steuerung dieser komplexen städtebaulichen Aufgabe in der Hand zu halten.

Zudem steht bei einer Sanierungsgebietsausweisung der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu. Dies eröffnet in Zusammenhang mit dem umfassenden Verfahren die Möglichkeit, den Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert durchzuführen. Besagtes ist insbesondere für den Erwerb von Grundstücken für Infrastrukturmaßnahmen wichtig. Das Vorkaufsrecht darf allerdings gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, was für die Grundstücke Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) zutrifft.

Durch die Ausweisung eines Teils des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet ergeben sich nachteilige Auswirkungen in erster Linie für den Eigentümer des Grundstücks Fischerstraße 43, da in diesem Fall der Eigentümer seine Bauabsichten nicht umsetzen kann. Dass die Stadt Ratzeburg die Bauabsichten für das Grundstück nicht befürwortet, ist frühzeitig durch den Erlass einer Veränderungssperre im Jahr 2014 erkennbar geworden. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen sind Gespräche mit dem Grundstückseigentümer bzw. seinem Bevollmächtigten geführt worden, die im weiteren Verfahren fortgesetzt werden. Grundsätzlich hat die Stadt Ratzeburg in den im Rahmen der VU geführten Gesprächen deutlich gemacht, dass ein starkes Interesse am Erwerb des Grundstücks besteht und dass es zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes kommen kann.

Zwischenzeitlich wurde auch das Wertermittlungsverfahren für dieses Grundstück wie auch für Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) eingeleitet.

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, lediglich für die Flächen rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa, die im Rahmenkonzept als Neuordnungsbereich dargestellt werden, die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren vorzunehmen.

...“

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Mittel der Städtebauförderung, also Landes- und Bundesmittel sind seitens der Stadt zu komplementieren (1/3). Entsprechende Haushaltsmittel stehen bereit bzw. wären in den folgenden Haushaltsjahren bereitzustellen.

Anlagenverzeichnis:

- Satzung der Stadt Ratzeburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ in Ratzeburg
- Anlage 1 zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“

**Satzung der Stadt Ratzeburg über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ in Ratzeburg**

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 200, 203) und § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) hat die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg in ihrer Sitzung am 20.06.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen. Das insgesamt etwa 1,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Aqua Siwa“.

Das Sanierungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadtinsel und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: südliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung „Alte Meierei“, Fischerstraße 24-27, und des Sportfischervereins, Palisadenweg 1,
im Osten: Westufer des Kleinen Kuchensees,
im Süden: nördliche Grenze des Kurparks und südliche Grundstücksgrenze des Schwimmhallenstandorts Aqua Siwa und
im Westen: östliche Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Fischerstraße 18-20

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Ratzeburg:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücknummer
1	Ratzeburg (017209)	11	6/10
2	Ratzeburg (017209)	11	6/13
3	Ratzeburg (017209)	15	64/8
4	Ratzeburg (017209)	15	64/9
5	Ratzeburg (017209)	15	149/6
6	Ratzeburg (017209)	15	74
7	Ratzeburg (017209)	15	77/1
8	Ratzeburg (017209)	15	77/2
9	Ratzeburg (017209)	15	79/2
10	Ratzeburg (017209)	15	79/3
11	Ratzeburg (017209)	15	79/4
12	Ratzeburg (017209)	15	79/5
13	Ratzeburg (017209)	15	79/6
14	Ratzeburg (017209)	15	79/7

15	Ratzeburg (017209)	15	79/8
16	Ratzeburg (017209)	15	79/9
17	Ratzeburg (017209)	15	79/11
18	Ratzeburg (017209)	15	79/12
19	Ratzeburg (017209)	15	81/1
20	Ratzeburg (017209)	15	81/2
21	Ratzeburg (017209)	15	81/3
22	Ratzeburg (017209)	15	81/4
23	Ratzeburg (017209)	15	84
24	Ratzeburg (017209)	15	85
25	Ratzeburg (017209)	15	102/17
26	Ratzeburg (017209)	15	102/21
27	Ratzeburg (017209)	15	161/77
28	Ratzeburg (017209)	15	163/78
29	Ratzeburg (017209)	15	164
30	Ratzeburg (017209)	15	164/78
31	Ratzeburg (017209)	15	165
32	Ratzeburg (017209)	15	166/81
33	Ratzeburg (017209)	15	193
34	Ratzeburg (017209)	15	195
35	Ratzeburg (017209)	15	197
36	Ratzeburg (017209)	15	296/102
37	Ratzeburg (017209)	15	304/79
38	Ratzeburg (017209)	15	305/81
39	Ratzeburg (017209)	15	311

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Bestandteil der Satzung ist ein als **Anlage 1** beigefügter Lageplan. In dem Lageplan ist der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets durch eine Umgrenzungslinie dargestellt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan als Sanierungsgebiet abgegrenzten Fläche.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Durchführungsfrist

Die Frist zur Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Abs.3 Satz 3 BauGB wird auf 10 Jahre festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, so kann sie durch Beschluss der Stadtvertretung verlängert werden.

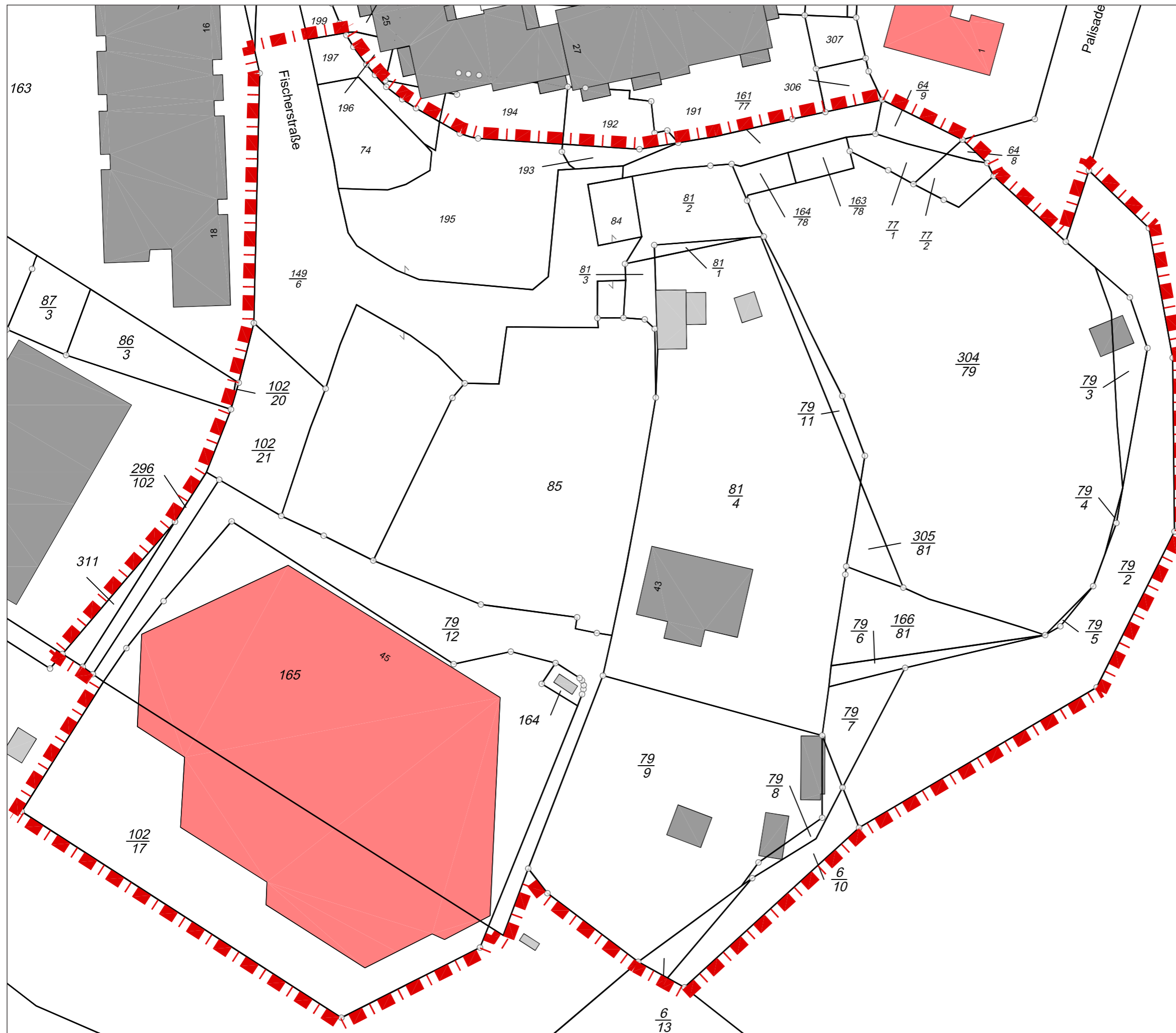
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirksamwerden ihrer Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Ratzeburg,

Voß,
Bürgermeister



Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

Maßnahmenggebiet „Südlicher Inselrand“

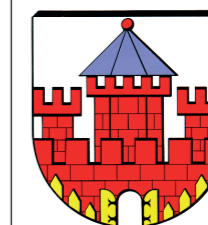
im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

 Sanierungsgebiet

**Anlage 1 zur Satzung
über die förmliche Fest-
legung des Sanierungs-
gebietes "Aqua Siwa"**

Im Auftrag von:



STADT RATZBURG

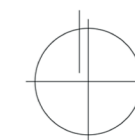
Unter den Linden 1
23909 Ratzburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 500

Stand:

Mai 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH



Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 12.05.2016

SR/BeVoSr/334/2016

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.05.2016	Ö
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/61

Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - abschließende Beschlussfassung

Zielsetzung: Im Westen der Stadt Ratzeburg stehen derzeit keine bebaubaren Gewerbeflächen zur Verfügung. Planungsrechtlich soll durch entsprechende Bauleitplanung östlich der B 207/ südlich der B 208 Vorsorge getroffen werden.

Beschlussvorschlag: *Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtvertretung zu beschließen:*

1. *Die während der öffentlichen Auslegungen der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ für das Gebiet östlich der B 207, südlich der Bahnhofsallee und westlich der Bahnlinie abgegebenen Stellungnahmen privater Personen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft. Den aus der Anlage der Originalvorlage ersichtlichen Abwägungsvorschlägen wird gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.*
2. *Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ für das Gebiet östlich der B 207, südlich der Bahnhofsallee und westlich der Bahnlinie, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.*
3. *Die Begründung wird gebilligt.*
4. *Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Voß am 12.05.2016

Michael Wolf am 11.05.2016

Sachverhalt:

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird gemeinsam mit der Grundeigentümerin, der Landgesellschaft Schleswig-Holstein fortgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Nach den Aufstellungsbeschlüssen durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.08.2013 und dem Abschluss des Erschließungs- und städtebaulichen Vertrages mit der Landgesellschaft am 25.02.2014 hat die Landgesellschaft mit den Planungsleistungen das Büro IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG aus Kiel beauftragt, das seinerzeit schon mit den städtebaulichen Planungen für das Baugebiet „Barkenkamp Zwei“ betraut war. Durch IPP werden die Bereiche Städtebau, Landschaftsplanung und Erschließungsplanung bearbeitet.

Wie berichtet waren im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/ der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet Neuvorwerk im Verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Teilweise waren hier Planungserschwerisse – beispielsweise durch vorhandene Leitungstrassen wie u.a. eine Gashochdruckleitung oder durch sehr weitreichende Forderungen der Denkmalpflege hinsichtlich des Bahnhofsempfangsgebäudes – eingetreten, die die weiteren Entwurfsarbeiten verzögerten. Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange konnte im Dezember 2014 eine Einigung erzielt werden. Am 04.03.2015 konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden (Bericht vom 18.05.2015). Zudem konnten Abstimmungen mit potentiellen Nutzern geführt werden.

Die Planungen hatten vom 20.10. bis zum 20.11.2015 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei waren zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Insbesondere aber die Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Abteilung Technischer Umweltschutz hatte Auswirkungen auf die bisherige Planung und führte dazu, dass Änderungen wesentlicher Planinhalte vorgenommen werden mussten. Grund hierfür waren einzuhaltende Abstandsbereiche zum Pflanzenschutzmittellager der Fa. ATR nördlich der Bahnhofsallee. Die Landgesellschaft hat dazu ein Fachgutachten beauftragt, das nun vorliegt. Die Abstimmung mit den Fachbehörden des LLUR hat weitere Zeit in Anspruch genommen, sodass es erst sehr spät, nämlich vom 28.04.2016 bis zum 12.05.2016 zu einer erneuten und verkürzten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kommen konnte.

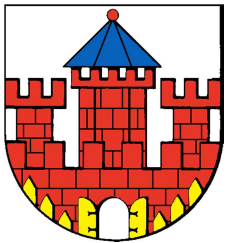
Die insgesamt eingegangenen Stellungnahmen wurden in Form von Abwägungstabellen zusammengefasst (siehe Anlage). Aufgrund des knappen Zeitplans und der Notwendigkeit der Erstellung dieser Vorlage kann es dazu kommen, dass verspätet eingehende Stellungnahmen noch Berücksichtigung finden müssen. Ggf. wird dies noch in der Sitzung nachzutragen sein. Die Entwürfe werden durch die Planer in der Sitzung erläutert. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kostenübernahme ist durch Vertrag zwischen der Stadt und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein geregelt.

Anlagenverzeichnis:

- Eingegangene Stellungnahmen (Abwägung)
- B-Plan Nr. 49 – Satzung (zur vereinf. Lesbarkeit zusätzlich in A4/A3-Größe)
- Begründung zum B-Plan Nr. 49 mit Umweltbericht
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 49
- Artenschutzbericht B-Plan Nr. 49
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Gutachten zur Bestimmung des angemessenen Abstandes gemäß KAS 18



STADT RATZEBURG

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Gebiet
„östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie“

Stand: 11.05.2016 (20.06.2016)



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

Tel.: 0431 / 6 49 59 - 0
Fax: 0431 / 6 49 59 - 59
e-mail: info@ipp-kiel.de

Zusammenstellung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) und BauGB

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M5186</p> <p>Eingereicht am: 17.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Bürger Dokument: Gesamtst Stellungnahme</p> <p>vielen Dank für das persönliche Gespräch vom 11.12.2015. Wir hatten hier bereits angeführt, dass wir vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Herrn Dahlkemper, erfahren hatten, dass die öffentliche Auslegung für die B-Plan 49 Änderung am 20.11.2015 beendet war. Herr Dahlkemper fragte uns, ob (Name bekannt) explizit über die öffentliche Auslegung informiert und im Vorwege angehört wurde. Da dieses nicht der Fall war, ist uns dennoch sehr daran gelegen, dass unsere Bedenken hinsichtlich der geplanten, sehr geringen, Abstandsflächen zu unserem Gefahrgutlager in der Bahnhofsallee (Name bekannt) dennoch in der Planung Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Firma (Name bekannt) betreibt seit 1993 in der Bahnhofsallee (Name bekannt) ein Stückgutlager für Pflanzenschutzmittel, Düngemittel und landwirtschaftlichen Bedarfsmitteln. Dieses Lager unterliegt nach dem Störfallgesetz den erweiterten Pflichten. Das bedeutet, dass wir besondere Aufgaben zu erfüllen haben um Mensch, Tier und Umwelt zu schützen. Dieses sind unter anderem die Brandschutzeinrichtungen wie z.B. flächendeckende Detektion, Aufschaltung der BMA an eine ständig besetzte Stelle (Lübecker Wachunternehmen), RWA-Anlagen, Rauchschutzeinrichtung in F120 Aufschaltung Kreisleitstelle sowie auch bauliche Anforderungen (F90-</p>	<p>Das Unternehmen wurde auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Planungsgebiet im laufenden Verfahren fortwährend in verschiedenen Abstimmungsrunden beteiligt. Auf die öffentliche Auslegung des Planungsentwurfes wurde Sie jedoch nicht extra hingewiesen, wobei die Auslegung in den dafür vorgesehen Medien entsprechend öffentlich bekannt gemacht worden ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung des Wegfalls der öffentlichen Fläche für Sport- und Spielanlagen (Skateanlage) wird gefolgt.</p> <p>Entsprechend des gutachterlich festgestellten Achtungsabstandes von 550 m für schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG liegt die geplante Skateanlage im Achtungsabstandsbereich zum Stückgutlager für Pflanzenschutzmittel, Düngemittel und landwirtschaftlichen Bedarfsmitteln des Unternehmens. Als schutzbedürftige Gebiete gelten unter anderem sensible Einrichtungen wie Anlagen für sportliche Zwecke und somit auch die in Rede stehende Skateranlage. Zum Schutz der Bevölkerung vor den Auswirkungen von schweren Unfällen in einem "Seveso II-Betrieb" soll nunmehr die öffentliche Skateanlage nicht mehr in unmittelbarer Nähe zum Betrieb angeordnet werden. Sie entfällt</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Ausführung für brennbare Stoffe).</p> <p>Des Weiteren verfügt das Lager über Löschwasserrückhaltung wie automatische Barrieren und Sicherheitsfolie unter dem Beton. Auch muss der Be- und Entladebereich so geschützt sein, dass bei Unfällen keine Flüssigkeiten ins Erdreich gelangen können, die dieses kontaminieren.</p> <p>Das Lager verfügt über eine Einbruchmeldeanlage sowie Videoüberwachung, um es vor unbefugtem Zutritt und Vandalismus zu schützen. (Name bekannt) ist verpflichtet alle 5 Jahre die Nachbarschaft (500 m) darüber zu informieren, was an und in dem Objekt passiert.</p> <p>Von Gesetzes wegen wird (Name bekannt) mindestens alle 3 Jahre vom LLUR und dem Kreis inspiziert und kontrolliert. Inhalt der Inspektion sind z.B. Zusammenlagerungsverbote, baulicher Brandschutz, technischer Brandschutz, Umwelt (Wasserbehörde), Vandalismus, Ordnung und Sauberkeit sowie Organisation und Schulungen von Mitarbeitern. Da das Lager unter den erweiterten Pflichten des Störfalles fällt, hat der Kreis einen Katastrophenschutzplan erstellt, der alle 3 Jahre von den Feuerwehren, des Löschzuges Gefahrgut sowie des Rettungsdienstes geübt wird.</p> <p>Durch die Lagerung und den Umschlag von Gefahrgütern erfüllt das Unternehmen, wie oben aufgezeigt, die gesetzlichen Anforderungen und bittet die Stadt Ratzeburg hiermit die empfohlenen Abstände nach KAS 18 einzuhalten. Die geplante Skateranlage kann aus unserer Sicht im Schadensfalle zu einer deutlichen Gefährdung der Allgemeinbevölkerung führen. Eine</p>	<p>vollständig. Ein dringendes öffentliches Interesse an der Skateranlage kann aufgrund des herausgehobenen Gewichtes des Schutzes der Bevölkerung nach § 50 BImSchV nicht geltend gemacht werden.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	eventuell künftige Nutzungsbeschränkung des Lagers würde die Existenz des Geschäftsbetriebes bedrohen. Wir bitten um wohlwollende Prüfung.	
1008 Eingereicht am: 11.12.2015	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): LLUR Südost Lübeck Abteilung: Technischer Umweltschutz Name: Gabriela Schwarz Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Es wird empfohlen, von der ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen gem. §8 Abs.3 Bau NVO (Nr.1.3 der textlichen Festsetzungen) unter der Beachtung des oberen Achtungsabstandes nicht Gebrauch zu machen und dies in der textlichen Festsetzung entsprechend aufzunehmen. Innerhalb eines Achtungsabstandsbereich, der sich auf 500 m von der Grundstücksgrenze (Nordseite Bahnhofsallee zum Geb. Nr. 46) erstreckt, sind bestimmte Nutzungen zum Schutz der Allgemeinbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor schweren Unfällen eines Betriebsbereiches nicht zulässig, bzw. werden eingeschränkt.</p> <p>Nicht zulässig sind innerhalb des Achtungsabstands Gebietsausweisungen für Einrichtungen mit Publikumsverkehr für die Allgemeinbevölkerung, wie z.B. Schulen, Krankenhäuser, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten, Gotteshäuser.</p> <p>Nicht zulässig sind ebenso Gebiete die überwiegend zum Wohnen ausgewiesen werden.</p>	<p>Den Empfehlungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die gem. § 8 Abs.3 BauNVO (Nr.1.3 der textlichen Festsetzungen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie "Vergnügungsstätten im Sinne von Tanzstätten, Diskotheken oder Festhallen" werden vollständig aus dem Nutzungskatalog des Bebauungsplans gestrichen. Die geplanten Nutzungen liegen als schutzbedürftige Nutzungen nach § 50 BImSchG innerhalb des gutachterlich festgestellten Achtungsabstands von 550 m zum Störfallbetrieb.</p> <p>Deutlich innerhalb des Achtungsabstandes liegt auch die "Fläche für Spielanlagen" als öffentliche Skateanlage, welche als sensible öffentliche Einrichtung mit Publikumsverkehr ebenfalls nicht mehr an dieser Stelle ausgewiesen werden kann. Auch hier wird der Empfehlung des LLUR gefolgt.</p> <p>Nicht gefolgt wird dem empfohlenen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen. Zulässig sind im</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Die beabsichtigte Skaterbahn (Freizeiteinrichtung) ist an dem beabsichtigten Standort aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig. Hinweis:</p> <p>Ein Gutachten zur Ermittlung des Achtungsabstandsbereiches mit weitergehenden Detailkenntnissen kann ggfs. zu einer Verringerung des o.g. Abstandsbereiches führen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Störfallablaufsznarien für das Gebäude Nr. 46 (Planauszug) , hier: Pflanzenschutzmittellager der Fa. ATR, das unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fällt und einen Betriebsbereich gem. §1 Abs.1 S. 2 StörfallIV darstellt, ist im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung gem. § 50 BImSchG ein angemessener Abstand zum Schutz der Nachbarschaft vorzusehen. In diesem Achtungsabstandsbereich, der sich auf 500 m (Abstandsklasse II gem. KAS-18) von der Grundstücksgrenze (Nordseite Bahnhofsallee zum Geb. Nr. 46) erstreckt, sind bestimmte Nutzungen nicht zulässig bzw. werden eingeschränkt.</p> <p>In den gutachterlichen Betrachtungen im Sicherheitsbericht zu den vernünftigerweise auszuschließenden Brandszenarien (toxische Brandgase) des Pflanzenschutzmittellagers (Geb. 46) ergeben sich bei ungünstigen Wetterlagen Konzentrationen für den Stoff Schwefeldioxid, bei dem der relevante Störfallbeurteilungswert (ERPG-2-Wert von 8 mg/m³) in über 400 m Entfernung noch überschritten werden kann. Grundsätzlich sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so</p>	<p>Bebauungsplan "max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind". Nach der KAS 18 sind lediglich Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen innerhalb des Achtungsabstandes unzulässig. Intention und Nutzungsschwerpunkt des geplanten Gewerbegebietes liegen eindeutig auf gewerblichen Nutzungen. Eine an den Betrieb gebundene Wohnung ist deutlich untergeordnet.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden. Da nicht von hieraus beurteilt werden kann, ob es sich bei den beabsichtigten zukünftigen Nutzungen um eine „schutzbedürftige Nutzung“ handelt, sind die folgenden Aspekte bei zukünftigen Planungen und deren Beurteilungen der Zulässigkeit innerhalb des Achtungsabstand zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffentlicher Charakter der Einrichtung, sowohl von der objektiven Zugänglichkeit her (Zugangskontrolle) als auch vom typischen Nutzerkreis her, • Einrichtungen mit Publikumsverkehr, wie etwa Schulen und Krankenhäuser, • Nutzerkreis (Personen der Allgemeinbevölkerung, d.h. auch Kinder, Kranke, Alte oder überwiegend arbeitsfähige Personen), • Nutzerkreis immer wiederkehrend (z.B. Betriebsangehörige) im Gegensatz zu häufig wechselnden Nutzern wie z.B. Kunden eines Einkaufsmarkts), • Anzahl der Personen im betroffenen Gebiet, • Aufenthalt innerhalb von Gebäuden oder außerhalb. <p>Nicht zulässig sind innerhalb des Achtungsabstands Gebietsausweisungen für Einrichtungen mit Publikumsverkehr für</p>	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>die Allgemeinbevölkerung, wie z.B. Schulen, Krankenhäuser, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten, Gotteshäuser. Nicht zulässig sind ebenso Gebiete die überwiegend zum Wohnen ausgewiesen werden.</p> <p>Da diese Aspekte in dem beabsichtigten Gebiet nicht beurteilt werden können, ist in der Festsetzung darauf hinzuweisen.</p> <p>LLUR-Ansprechpartner bgl. Störfall-Verordnung (StörfallV): Herr Dahlkemper (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume; Regionaldezernat Südwest Technischer Umweltschutz Dez. 77 - Störfallvorsorge; Breitenburger Str. 25 25524 Itzehoe; Phone: 04821/66-2861 Fax: 04821 66-2849; E-Mail: juergen.dahlkemper@llur.landsh.de</p>	
<p>M2191</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein / AG-29</p> <p>Abteilung: Keine Abteilung</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-12-04 AG 29.pdf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Die vorgelegte Planung bedeutet eine massive</p>	<p>1) Dem Hinweis wird widersprochen: Das gesamte Plangebiet wird durch öffentliche Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft umrahmt. Dies sorgt nicht nur für eine hinreichende Einbettung des Gewerbegebietes in die angrenzende Kulturlandschaft sondern entspricht auch denkmalschutzrechtlichen Erwägungen. Diese sorgen dafür, dass das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude nicht nur einsehbar bleibt, sondern auch von sich aus wirken kann. Zudem tragen die</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Inanspruchnahme einer bisher freien Kulturlandschaft. Zudem kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Gebäude, die den Blick auf das ehemalige Gut „Neuvorwerk“ mit der geschützten Allee sowie das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude verstellen. Das Plangebiet mit den bestehenden Sichtachsen bildet ein wertbestimmendes Merkmal für das Bahnhofsgebäude. Dieser denkmalschutzrechtliche Aspekt des Umgebungsschutzes - der durch die Gesetzesnovellierung aus 2012 festgesetzt wurde - ist mit der geplanten Bebauung (mit Gebäuden von bis zu 16 m Höhe) nicht mehr gegeben.</p> <p>2. Es sind daher alternative Standorte zu prüfen. Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“. Im Gebiet selbst und nördlich der „Heinrich-Hertz-Straße“ bzw. „Robert-Bosch-Straße“ sind daher die Flächenverfügbarkeiten zu prüfen.</p> <p>3. Das Einzelhandelsgutachten von 2005 schließt bestimmte Nutzungen (z. B. Lebensmittelmärkte) für entstehende Gewerbegebiete aus, da diese Nutzungsform lediglich für die Gebiete in der „Heinrich-Hertz-Straße“ und der „Schweriner Straße“ bestimmt sind. Es ist daher zu diskutieren, ob die Angebote in den o. g. Gewerbegebieten nicht ausreichen, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Denn die Schaffung von Kaufangeboten in der Peripherie unterläuft die Ziele des Einzelhandelsgutachten und schwächt die Einzelhandelsflächen der Innenstadt. Ein Verzicht auf die Umsetzung des Gewerbegebietes „Neuvorwerk“ würde darüber hinaus die Erhaltung dieses Bereiches der Kulturlandschaft bedeuten.</p> <p>4. Sollte dennoch an der vorgelegten Planung festgehalten</p>	<p>geschaffenen Grünflächen dazu bei, dass wichtige Sichtachsen entlang der Bahnhofsallee zum Denkmal hin und vom Denkmal aus in die Landschaft gewahrt bleiben. Ferner gilt für alle hochbaulichen Maßnahmen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale, dass für diese eine denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss.</p> <p>2) Dem Hinweis wird widersprochen: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan und der F-Plan-Änderung fand bereits eine Prüfung von Standortalternative statt, die ergab, dass das Plangebiet eine sinnvolle Erweiterung eines bereits vorgeprägten Bereiches darstellt. Zumal für das Gewerbegebiet im Bereich der „Heinrich-Hertz-Straße“ nach dem Einzelhandelsgutachten von 2005 ein Einzelhandelsschwerpunkt mit einer Fachmarkttagglomeration vorgesehen ist. Dies entspricht jedoch nicht den im Plangebiet beabsichtigten Unternehmensmix, was eine Überlegung hinsichtlich Alternativstandorten im angrenzenden Gewerbegebiet obsolet erscheinen lässt.</p> <p>3) Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die Darstellungen und Festsetzungen der 55. Änderung des F-Plan und des B-Plans Nr. 49 berücksichtigen bereits schon die Bestimmungen, des Einzelhandelsgutachten von 2005. Dies betrifft sowohl die Wahrung des innerstädtischen Einzelhandels, als auch die Wahrung bestimmter Gebietsentwicklungen innerhalb der Gemeindegrenzen (z.B. Fachmarkttagglomerationen). Allein durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin von vorneherein ausgeschlossen. Um zusätzlich zu verhindern, dass sich auch kleinere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die sich unterhalb der in § 11</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>werden, ist das Gebiet in Teilbereichen zu erschließen, die dem Umfang der bereits gesicherten ansiedlungswilligen Unternehmen entspricht. So kann verhindert werden, dass Gewerbegebiete, die lediglich auf vagen Zusagen bzw. wirtschaftlichen Prognosen geplant und erschlossen wurden, die Landschaft zerstören und den Naturhaushalt belasten.</p> <p>Wir bitten sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsregel von 1.200 m² Geschossfläche befinden, werden diese innerhalb des Plangebietes des B-Plans Nr. 49 ausgeschlossen. Eine Erweiterung der nahegelegenen Geschäftsagglomeration im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße ist zudem im Rahmen des B-Plans Nr. 49 nicht vorgesehen und wird auch wie in der Begründung unter Kapitel 7.1.2 erwähnt für nicht notwendig befunden. Ausnahmsweise zulässig sind überdies nur Einzelhandelsflächen mit bis zu 250 m², 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 sind Einzelhandelsflächen ausnahmsweise bis zu 1.500 m² zugelassen worden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Somit stehen die Planungen im Einklang mit Einzelhandelsgutachten der Stadt Ratzeburg, da das im Plangebiet geschaffene Angebot in keinerlei Wettbewerbsbeziehung zur Innenstadt steht. Parallel dazu sorgen sie für eine Attraktivitätssteigerung und Angebotsdifferenzierung und -spezifizierung der Gesamtstadt und lassen das Gewerbegebiet für diverse Unternehmen interessanter erscheinen, was eine Vermarktung erleichtert. Wie der Name „Kulturlandschaft“ bereits verdeutlicht, handelt es sich dabei um eine Landschaft, die durch die Lebens- und Wirtschaftsweise des menschlichen Handelns dauerhaft geprägt ist. Dazu gehören auch stetige Veränderungen um den aktuellen</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		<p>Ansprüchen und Erfordernissen gerecht zu werden. Anderweitig wäre eine Weiterentwicklung unmöglich, was zu einem Erstarren der (Stadt-)Entwicklung führen würde. Ferner wurden für alle erfolgten Eingriffe geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.</p> <p>4) Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Anders als bei Wohngebieten ist eine parzellenscharfe Einteilung von Gewerbegebieten unüblich und keine gängige Planungspraxis, da Betriebe unterschiedlichster Branchen auch differenzierte Anforderungen und Ansprüche an den Standort haben. Eine genaue Einteilung in Teilbereiche würde von vorneherein viele Betriebe ausschließen und eine flexible, markt- und bedarfsgerechte Vermarktung des Gebietes verhindern oder erheblich erschweren. Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt werden genau ermittelte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p>M6828</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Abteilung: FDL Regionalentwicklung</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <hr/> <p>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)</p> <p>Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <p>Grünordnerischer Fachbeitrag</p> <p>Änderungen sind sinngemäß auch in der Begründung zum</p>	<p>A-GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG</p> <p>1. Bestand und Bewertung: Dem Hinweis ist bereits gefolgt: In Kap. 2.6 des GOP wird auf den Schutzstatus von ehemaliger Tongrube und Alleen bereits zusammenfassend hingewiesen.</p> <p>2. Beeinträchtigung Schutzgut Arten und</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p><u>1. Bestand und Bewertung</u></p> <p>Ich weise darauf hin, dass die ehemalige Tongrube als Mosaik von Kleingewässern, Schilfröhricht und Weidengebüsch gemäß § 30 (2) BNatSchG als Sumpf insgesamt dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.</p> <p><u>2. Beeinträchtigung des Schutzguts Arten-und Lebensgemeinschaften</u></p> <p>Die Lindenallee an der Bahnhofsallee ist ein nach § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 (1) LNatSchG gesetzlich geschützter Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Allee führen können, sind verboten.</p> <p>Für die Herstellung einer Zufahrt zum Gewerbegebiet ist die Beseitigung einer Linde (Nr. 23 nach dem Plan: Bestand, Grünordnerischer Fachbeitrag) vorgesehen, die Teil der Allee ist. Für die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Alleebaums ist hier nach § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 21 (3) LNatSchG eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Auf Grundlage der Tabelle 2 gehe ich davon aus, dass der Baum einen Stammumfang von 85cm hat (nicht wie in Tabelle 7 dargestellt einen solchen Stammdurchmesser), dies entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 27cm. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG kann hier in Aussicht gestellt werden, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung begründet und erkennbar</p>	<p>Lebensgemeinschaften: Dem Hinweis wird später gefolgt: Vor Beginn der Bauarbeiten wird eine Befreiungsantrag für den gesch. Alleebaum bei der UNB gestellt. Der Baum hat einen Stammumfang von 85 cm. Dies wird in Tab. 7 geändert.</p> <p>3. Beeinträchtigung Schutzgut Boden: Dem Hinweis ist: In der Tabelle 10 in Spalte 1 sind bei der Berechnung der Ausgleichsflächen die Nebenanlagen bis zu 100 % der Fläche berücksichtigt worden. Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: In Tabelle 8 werden die Nebenanlagen zusätzlich aufgenommen.</p> <p>4. Vermeidung und Minimierung Arten und Biotopschutz: Die derzeit geplante Pufferzone zur Fläche für Versorgungsanlagen hat derzeit eine Breite von 5 Metern. Dem Hinweis wird gefolgt:</p> <p>Der geplante Pufferstreifen wird insgesamt auf 30 Meter verbreitert, um zwischen geschütztem Biotop und Fläche für Versorgungsanlagen einen Puffer zu erhalten.</p> <p>5. Vermeidung und Minimierung Landschaft: Die Hinweise auf die Höhenentwicklung der geplanten Hochbauten stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Festsetzungen des B-Planes. Hier gibt es Anpassungen in Bezug auf die Gradienten der geplanten Erschließungsstraße.</p> <p>6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Wasser: Den Hinweisen wird teilweise gefolgt:</p> <p>Von einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung des Biotops ist bei der Zuführung von unbelastetem Regenwasser nicht auszugehen. Zumal in den letzten Jahren (siehe Stellungnahme NABU vom 25.11.2015) von sehr geringem</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>sind (Begründung des öffentlichen Interesses, Prüfung von Alternativen). Die Unterlagen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz) entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Als Ausgleich für den Verlust der Winterlinde ist die Anpflanzung von 3 Winterlinden an der Bahnhofsallee vorgesehen, dies wird begrüßt.</p> <p><u>3. Beeinträchtigung Schutzgut Boden, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>Bei der Bemessung des Versiegelungsumfangs ist von der zulässigen Überbauung einschließlich der Nebenanlagen auszugehen, die Tabellen 8 und 10 sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>4. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, Arten- und Biotopschutz</u></p> <p>Bei dem Bereich der ehemaligen Tongrube handelt es sich um einen nach § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop (Sumpf, Röhrichte, Kleingewässer). Auf die Verbote nach § 30 (2) BNatSchG habe ich hingewiesen. Die Fläche besitzt für den Naturschutz eine besondere Bedeutung, Beeinträchtigungen der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen sind zu unterlassen. Zwischen den Bauflächen bzw. den Flächen für Versorgungsanlagen und dem Biotop ist deshalb ein mind. 30 m breiter Pufferstreifen naturnah anzulegen und im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Andernfalls ist auf Grundlage der Ziffer 3.4 des gemeinsamen</p>	<p>Wassermengen im Feuchtbiotop der ehemaligen Tongrube ausgegangen wurde und gegenwärtig der Feuchtegrad deutlich abzunehmen scheint. Zum Beispiel sind 2014 keine Amphibien nachgewiesen worden (BIOPLAN 2014).</p> <p>In Bezug auf die Gesamtversiegelung des geplanten Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Regenwassers vor Ort über das Retentionsfilterbecken bzw. Rigolen ins Grundwasser abgeleitet wird.</p> <p>Es soll sichergestellt werden, dass die Regenwassermenge aus dem wegfallenden Einzugsgebiet von ca. 5 Hektar mit einer landwirtschaftlichen Regenspende von ca. 1,2 Liter pro Sekunde durch den Notüberlauf in der Größenordnung von 6 Liter/Sek. ersetzt werden kann. Der Notüberlauf in die ehemalige Tongrube kann durch einen seitlich geführten Graben erfolgen.</p> <p>Bei Bedarf können in anderen Bereichen der ehemaligen Tongrube weitere punktuelle Zuläufe mit dann zu definierenden Wassermengen geplant werden.</p> <p>Alternative Entwässerungskonzepte (z.B. Einleitung über Graben in ein Verbandgewässer) würde zu einer großflächigeren Ableitung des Regenwassers führen, die den lokalen Grundwasserstand mehr beeinflussen würde.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wird nun Teil der Begründungen zum Bebauungsplan. U.a. wird nach Abstimmung mit der Stadt Ratzeburg eine Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen. Die direkt einleitbare Menge wird auf die Abflussleistung entsprechend einem Versiegelungsgrad des Grundstückes von 60 % gedrosselt. Anfallendes Regenwasser,</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Erlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013, Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, einschließlich der Anlage, der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen in dem Bereich zuverdoppeln.</p> <p><u>5. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, Landschaft</u></p> <p>Bei der Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft besonders die bewegte Topographie der großen landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Bahnhofstraße zu berücksichtigen. Um eine verbesserte landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen zu erreichen, sollten die geplanten zulässigen Gebäudehöhen im Hinblick auf eine Reduzierung überprüft werden, insbesondere im Bereich der Teilfläche 5, nordöstlich der Tongrube, wo bisher Gebäudehöhen von 16m geplant sind.</p> <p>Ebenfalls sollten Sockelhöhen und maximale Gebäudehöhen bezogen auf NN festgesetzt werden.</p> <p><u>6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Schutzgut Wasser</u></p> <p>Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Abflussmenge des Regenwassers insgesamt erhöht, durch die gewerbliche Nutzung sind zusätzliche Belastungen des Oberflächenwassers nicht auszuschließen. Nach den vorgelegten Unterlagen soll der Abfluss des Regenwassers in die nördlich der Tongrube geplanten Regenklär- und Regenrückhaltebecken erfolgen und dort über Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Ein</p>	<p>welches den Abfluss entsprechend 60 % Versiegelungsgrad überschreitet, ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanäle) zurück zu halten und zeitlich verzögert der Regenwasserkanalisation zu zuführen.</p> <p>7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Schutzgut Boden, Artenschutz</p> <p>Grünflächen Nordwest (G 4). Den Hinweis wird nicht gefolgt: Nach dem gültigen Eingriffs-/Ausgleichserlass IM/MELUR von 2013 ist nach der Anlage (Hinweise 3.1.c), Seite 1179) eine Anrechnung zumindest der öffentlichen Gehölzpflanzungen für den Ausgleich im Bereich Bodenhaushalt anrechenbar (vgl. Tab. 13 GOF), wenn diese wie vorgesehen in geeigneter Weise festgesetzt werden.</p> <p>Ausgleichsmaßnahme A 2: Den Hinweisen wird weitgehend gefolgt, die Festsetzungen um folgende Punkte ergänzt:</p> <p><i>Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Narbenerneuerung - umgebrochen werden, eine Nachsaat ist nicht zulässig. Keine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen. Düngung jeglicher Art ist nicht zulässig, Pflanzenschutzmittel (z.B. Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmittel) dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert, Fahrsilos, Mieten und Fütterungseinrichtungen dürfen nicht angelegt werden. Die Pflege der Fläche hat als Dauergrünland zu erfolgen. Die erste Mahd darf erst nach dem Flüggewerden der jungen Feldlerchen ab dem 20.06. eines Jahres erfolgen, ab August sind eine zweite Mahd oder eine Nachbeweidung mit 1 GV/ha bis zum 15.11.</i></p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Überlauf in ein Verbandsgewässer ist nicht vorgesehen. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 49 ist aber ein Notüberlauf in die Tongrube geplant.</p> <p>Bei dem Bereich der ehemaligen Tongrube handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop (Sumpf, Röhrichte, Kleingewässer). Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung ist insofern zu untersuchen, ob und in wie weit eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser in die ehemalige Tongrube möglich ist, ohne dass es zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops kommt.</p> <p>Da weiterhin nicht bekannt ist, wieviel Wasser gegebenenfalls in die Tongrube gelangen wird und wie und in welchen Bereichen sich die Wasserstände (z.B. Höhe, Zeitraum, Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere) verändern werden, ist eine Einschätzung diesbezüglich nach wie vor nicht möglich. Gegen einen Notüberlauf in die ehemalige Tongrube bestehen insofern Bedenken.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen und zu bewerten, wie sich die großflächigen Versiegelungen auf die Wasserverhältnisse im Gebiet und auf die ehemalige Tongrube überhaupt auswirken (entsteht ein Defizit). Außerdem ist nachzuweisen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops, auch durch eine Abführung des Regenwassers in ein</p>	<p><i>eines Jahres möglich. Die Pflege als Weidegrünland ist in Form einer Standweide durchzuführen. Ein Umbruch der abgeernteten Ackerfläche oder andere Bodenbearbeitungen sind nicht zulässig – die Fläche muss nach der Ernte liegen gelassen werden, eine Einsaat erfolgt nicht.</i></p> <p>Die Angabe im zum Artenschutzbericht (6,4 ha, S. 22) bezieht sich zusammen auf die beiden Ausgleichsflächen A 1 + A 2.</p> <p>Gestaltungsmaßnahme G 6: Dem Hinweis wird gefolgt: Diese Fläche wird als Maßnahmenfläche in der E-Karte des GOF und im B-Plan dargestellt und umbenannt.</p> <p>8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Schutzgut Wasser</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt: das Regenrückhaltebecken wird naturnah (Geschwungene Uferlinie, wechselnde Böschungsneigungen, Extensivpflege) gestaltet, um keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auszulösen.</p> <p>9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Schutzgut Landschaft</p> <p>a) Forderung nach Festsetzungen zu privaten Grünflächen und Gehölzanpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken -Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da eine Realisierung solcher textlichen Festsetzungen erfahrungsgemäß bauaufsichtlich nicht kontrolliert werden kann.</p> <p>b) Forderung der Aufweitung von G 8 von 15 auf 30 Meter Breite (Ortsrand). Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Die Maßnahme G 8 wird auf 20 Meter Breite als öffentliche Grünfläche einschl.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>gesondertes Versickerungsbecken o.ä., nicht eintritt.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der ehemaligen Tongrube im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung ist nachweislich auszuschließen, gegebenenfalls sind für die Entwässerung alternative Lösungen zu prüfen. Die Unterlagen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Schutzgut Boden, Artenschutz</u></p> <p>Die Maßnahme G4, Verkehrsgrün wird sich auf Grund der Lage der Fläche zwischen Bahnhofsallee und Gewerbegebiet nicht zu einem naturbetonten Biotop entwickeln und kann deshalb als Ausgleichsmaßnahme nicht angerechnet werden.</p> <p>Die Maßnahme A2 ist Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden und stellt gleichzeitig den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerchen und Wiesen-Schafstelzen gemäß § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG dar. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Hinblick darauf konkret zu benennen und soweit möglich im Bebauungsplan textlich gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen:</p> <p><i>Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Narbenerneuerung - umgebrochen werden, eine Nachsaat ist nicht zulässig. Keine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen. Düngung jeglicher Art ist nicht zulässig, Pflanzenschutzmittel (z.B. Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmittel) dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien</i></p>	<p>Pflegeweg erweitert.</p> <p>10. Standortheimische Gehölzarten: Dem Hinweis ist gefolgt: In Tabelle 17 ist die Gehölzartenliste auch für die Ausgleichsmaßnahmen A 1 + A 2 abgebildet.</p> <p>11. Einzäunung der Ausgleichflächen: Dem Hinweis wird gefolgt: Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden vor Baubeginn mit zur Bauseite mit einem ortsfesten Zaun aus Eichenspaltpfählen eingezäunt.</p> <p>12. Festsetzungen nach Text B BauGB: Dem Hinweis wird gefolgt: In Tabelle 15 werden die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 dem § 9 (1) Nr. 20 zugeordnet.</p> <p>13. Städtebaulicher Vertrag mit dem Entwicklungsträger: Dem Hinweis wird gefolgt: Es ist Ziel die entsprechende Vereinbarung auch über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.</p> <p>B - BEGRÜNDUNGEN ZUM B- PLAN</p> <p>14. Übergeordnete Planungen. Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Ergänzung der Begründung vorgenommen.</p> <p>15. Alternative Entwässerungskonzept Dem Hinweis wird tlw. gefolgt. Eine Ergänzung der Begründung vorgenommen.</p> <p>16. Umweltbericht Kap 11.1.2: Dem Hinweis wird gefolgt: Eine Auseinandersetzung mit den in den Fachplänen LRP und LP</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p><i>dürfen auf der Fläche nicht gelagert, Fahrsilos, Mieten und Fütterungseinrichtungen dürfen nicht angelegt werden. Die Pflege der Fläche hat als Dauergrünland zu erfolgen. Die erste Mahd darf erst nach dem Flüggewerden der jungen Feldlerchen ab dem 20.06. eines Jahres erfolgen, ab August sind eine zweite Mahd oder eine Nachbeweidung mit 1 GV/ha bis zum 15.11. eines Jahres möglich. Die Pflege als Weidegrünland ist in Form einer Standweide durchzuführen.</i></p> <p><i>Das Mahdgut muss abgefahren werden, eine Mulchmahd ist nicht erlaubt. Eine Zufütterung ist nicht zulässig. Ein Umbruch der abgeernteten Ackerfläche oder andere Bodenbearbeitungen sind nicht zulässig – die Fläche muss nach der Ernte liegen gelassen werden, eine Einsaat erfolgt nicht.</i></p> <p>Im Rahmen des Artenschutzberichtes wird allerdings, entgegen der Angaben im Grünordnerischen Fachbeitrag, von einer Größe der Ausgleichsfläche von 6,4ha ausgegangen, diese Differenz ist zu bewerten.</p> <p>Eine Bepflanzung der Ausgleichsfläche A2 soll nur sparsam, zur Abschirmung der Fläche randlich an der B 207 erfolgen.</p> <p>Die als Fläche für die Landwirtschaft – Dauergrünland - festgesetzte Fläche G6 im Osten des Geltungsbereichs wird zu 15% als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Dagegen bestehen keine Bedenken, jedoch ist der betreffende Bereich in dem Fall als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen (Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 7.4).</p>	<p>festgelegten und planungsrelevanten Zielen des Umweltschutzes wird ergänzt.</p> <p>17. Umweltbericht - Zusammenfassende Kurzbewertung Kap. 11.3.3.: Den Hinweisen wird tlw. gefolgt: Die Einschätzungen werden tlw. ergänzt bzw. überarbeitet.</p> <p>C - ARTENSCHUTZBERICHT</p> <p>18. Städtebaulicher Vertrag mit dem Entwicklungsträger: Den Hinweisen wird tlw. gefolgt: Es ist Ziel auch die entsprechende Vereinbarung auf der Grundlage des Vertrages vom 25.2.2014, auch die Umsetzung der Bauzeitenregelung aus dem Artenschutzbericht zu vereinbaren. Hinsichtlich der Baufeldräumung (Ackerfläche) ist ein Zeitpunkt zu wählen, der unmittelbar vor den Baumaßnahmen liegt.</p> <p>Eine anschließende Besiedlung der geräumten, nicht vermarkteten Baufelder mit Feldlerchen oder Schafstelzen soll durch geeignete Maßnahmen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vermieden werden.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p><u>8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Schutzgut Wasser</u></p> <p>Ein erforderliches Regerückhaltebecken ist naturnah mit geschwungener Uferlinie und wechselnden Böschungsneigungen zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine naturnahe Gestaltung liegt vor, wenn die Anlage einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktionen auf Dauer erfüllen kann. Hierfür ist ausreichend Fläche im Plangebiet vorzusehen. Andernfalls sind sonstige Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser erforderlich.</p> <p><u>9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Schutzgut Landschaft</u></p> <p>Auf Grund der exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand sollen die geplanten gewerblichen Bauflächen durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen gegliedert werden.</p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen soll der südliche Rand des Plangebiets durch Herstellung eines Gehölzstreifens zur südliche angrenzenden freien Landschaft abgegrenzt werden. Die Anpflanzung soll wirksam die Funktion eines neuen Ortsrandes übernehmen und ist deshalb in einer Breite von möglichst 30m im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festzusetzen.</p> <p>10. Für Anpflanzungen im Plangebiet, insbesondere auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sowie den öffentlichen Grünflächen – Schutzgrün, sind grundsätzlich standortheimische Gehölzarten zu verwenden.</p> <p>11. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die geplanten Ausgleichsflächen vor Beginn der Baumaßnahmen komplett mit</p>	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>einem ortsfesten Zaun von den Bauflächen abzugrenzen.</p> <p>12. Die Tabelle 15 sollte überprüft werden. Insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind – richtigerweise - im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.</p> <p>13. Die Beachtung und fachgerechte Umsetzung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vertraglich mit dem Vorhabenträger und ggf. mit dem Grundeigentümer zu vereinbaren, wenn die Stadt die Maßnahmen nicht selber durchführen kann oder will. Der Vertrag darf nicht später als die Satzung wirksam werden. Ich bitte um Vorlage eines entsprechenden Vertragsentwurfs noch im Aufstellungsverfahren.</p> <p><u>Begründung zum Bebauungsplan</u></p> <p>14. Ich weise erneut darauf hin, dass die Vorgaben aus den übergeordneten Planungen vollständig darzustellen und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Eine Darstellung der in dem Landschaftsplan der Stadt festgelegten eigenen Entwicklungsziele fehlt komplett.</p> <p>Die Ziffer 3.2 der Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Insbesondere die Lage des Geltungsbereichs in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und die Lage im Naturpark „Lauenburgische Seen“ sind hier von Bedeutung.</p> <p>Außerdem die Vorgabe linearer Verbundachsen (Trittsteinbiotope</p>	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>und lokale Schwerpunktbereiche mit geplantem örtlichen Verbund) im Landschaftsplan.</p> <p>15. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind auf Ebene des Bebauungsplans auch alternative Planungsmöglichkeit im Hinblick auf die Entwässerung des Gebiets zu untersuchen und zu beschreiben (s.o.).</p> <p>16. Unter Ziffer 11.1.2 (Umweltbericht) der Begründung fehlt eine Auseinandersetzung mit den in Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Zielen des Umweltschutzes völlig, diese ist zu ergänzen.</p> <p>17. Nach meiner Bewertung sind, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen, im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen mind. auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten. Der Einschätzung unter Ziffer 11.3.3 der Begründung kann nicht gefolgt werden.</p> <p><u>Artenschutzbericht</u></p> <p>18. Die Beachtung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) gemäß Ziffer 5 des Artenschutzberichtes ist ebenfalls vertraglich mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.</p> <p>Hinsichtlich der Baufeldräumung bitte ich zu beachten, dass eine anschließende Besiedlung des geräumten Baufeldes mit Feldlerchen oder Schafstelzen durch geeignete Maßnahmen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vermieden werden muss. Andernfalls muss auch der Baubeginn außerhalb</p>	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	der Brutzeit liegen.	
M6828 Eingereicht am: 07.12.2015	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg Abteilung: FDL Regionalentwicklung Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <hr/> <p>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Helmert/Frau Månsdotter, Tel.: 452 und 474)</p> <p>Auf der Planzeichnung im Text – Teil B die Hinweise 1. Archäologische Kulturdenkmäler wie folgt ändern:</p> <p>„Archäologische Funde“ werden in der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom Dezember 2014 gemäß § 15 DSchG geregelt:</p> <p>„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung</p>	<p>Die Hinweise im Text -Teil B- zu den Kulturdenkmälern werden entsprechend der Vorgaben geändert, ebenso die Passagen zum Schutzstatus des Bahnhofs und der Gutsanlage.</p> <p>Die Teilflächen 3 und 6 liegen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale. Im Text – Teil B - wird als neuer Hinweis aufgenommen, dass aus diesem Grund für alle hochbaulichen Maßnahmen in den Teilflächen 3 und 6 des Gewerbegebiets gemäß § 13 i.V. mit § 12 (1) 3. DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.</p> <p>Der Anregung mindestens in den Teilflächen 3 und 6 über weitere gestalterische Festsetzungen zur Farbgebung der Gebäude eine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler auszuschließen wird nicht entsprochen. Durch die Abstände des Gewerbegebietes zu den Kulturdenkmälern in Kombination mit den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden (Fassadengliederung, Begrünung der Fassaden selbst, etc.) sowie der Begrünung als solcher, wird ein ausreichender Schutz des Umgebungsbereiches der Kulturdenkmäler gewährleistet.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung“.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Der Bahnhof und die Gutsanlage Neuvorwerk sind gesetzlich geschützte Kulturdenkmale nach § 8 i.V. mit § 2 (2) DSchG. Zur Sachgesamtheit der Gutsanlage zählen die einseitige Zufahrtsallee mit Weißdornhecke und Teilpflasterung, das Pächterwohnhaus (zusätzlich Einzeldenkmal), der Park mit zwei Teichen, das ehemaligen Meiereigebäude (zusätzlich Einzeldenkmal) und die ehemalige Stallscheune. Die Begründung ist entsprechend zu berichtigen.</p> <p>Im Text – Teil B - sollte darauf hingewiesen werden, dass für alle hochbaulichen Maßnahmen in den Teilflächen 3 und 6 des Gewerbegebietes gemäß § 13 i.V. mit § 12 (1) 3. DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist, da diese Flächen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale liegen.</p> <p>Da die Eingrünung des Gewerbegebietes nur halbjährig einen Sichtschutz bildet und damit durch auffällige Material- und Farbgestaltung der Neubauten keine erhebliche Beeinträchtigung für die Kulturdenkmale entsteht, sollten mindestens in den Teilflächen 3 und 6 gestalterische Festsetzungen für die Fassaden getroffen werden, dahin gehend dass keine stark glänzenden Materialien und nur gedeckte und abgetönte Farben zu verwenden sind.</p> <p>Heute noch bilden der Bahnhof und die ehemalige</p>	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Vorwerksdomäne, die naturgemäß am Rand der Siedlung oder Stadt liegt, einen kulturlandschaftsprägenden Übergang zwischen städtischer Siedlung und Umland und sind somit gerade auch mit der verbindenden Allee und der Park-anlage entscheidend für die Stadtbildsilhouette Ratzeburgs in der Ansicht von Westen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Vorabstimmung der Abstände zwischen dem Gewerbegebiet und den Kulturdenkmalen Ende 2014 war die Gutsanlage als sogenanntes einfaches Kulturdenkmal eingestuft gewesen, was sich mit der Gesetzesnovellierung geändert hat, in dem die Gutsanlage jetzt Kraft Gesetz geschützt ist. Dass das Gewerbegebiet nun geringfügig dichter an die Parkanlage heranrückt wird durch die Zurücknahme des südlichen Geltungsbereichs kompensiert.</p> <p>Vorsorglich weise ich jedoch darauf hin, dass bei einer eventuellen südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund der nun dem Denkmalschutz unterliegenden ehemaligen Domäne einer Gewerbegebietsausweisung, die so dicht an das Stadt- und Landschaftsbildprägende Kulturdenkmal heranrückt, denkmalrechtlich nicht zugestimmt werden kann.</p>	
<p>M6828</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Abteilung: FDL Regionalentwicklung</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p>	<p>Fachdienst Bauaufsicht (Herr Scholz, Tel.: 626)</p> <p>Zu Festsetzung 2.1: Dem Hinweis wird gefolgt. Als Höhenbezugspunkt für die Grundstücke wird nunmehr die</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p><u>Festsetzung 2.1 Höhenbezugspunkte u.a.:</u></p> <p>Vor dem Hintergrund der festgesetzten Höhenbezugspunkte, der festgesetzten abweichenden Bauweise (Festsetzung 3.1 Gebäudelängen über 50 m) und der teilweise stark bewegten Geländeoberfläche muss mit umfangreichen Geländemodellierungen gerechnet werden. Es wird empfohlen diesen Sachverhalt planerisch zu bearbeiten.</p> <p><u>Festsetzung 9.4 Werbeanlagen:</u></p> <p>Die zulässige Höhe ist über Grund festgesetzt, es wird empfohlen die natürliche, oder die festgelegte Geländeoberfläche zu Grunde zu legen. Hinweis: Werbeanlagen dürfen entlang der erschließenden Straßenverkehrsfläche die Wandhöhe um 2 m übersteigen, das führt im Bereich der Teilfläche 5 zu eine maximal möglichen Höhe der Werbeanlage von 18.50 m über Höhenbezugspunkt (das sind ca. 25 m über der der B 207).</p>	<p>Gradiente (alle 20 Meter ein Höhenbezugspunkt) der Erschließungsstraße als NN Höhe festgelegt. Weitere Festsetzungen zur Geländemodellierung sind nicht möglich, da weder die Grundstücksaufteilung noch die Gebäudegrößen, Gebäudelagen und -ausrichtungen feststehen. Wenn mehrere Höhenbezugspunkte tangiert werden, wird der Mittelwert als Höhenbezugspunkt bestimmt.</p> <p>Zu Festsetzung 9.4: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung "Werbeanlagen dürfen die Schnittkannte Außenwand/Dachfläche um max. 2 m überragen" wird durch "Werbeanlagen dürfen die Schnittkannte Außenwand/Dachfläche nicht überragen" ersetzt.</p>
<p>M6828</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Abteilung: FDL Regionalentwicklung</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Fachdienst Brandschutz (Herr Denker, Tel.: 501)</p> <p>Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334-166.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96</p>	<p>Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Meusel von den Stadtwerken kann die Löschwasserversorgung über das nahegelegene Trinkwasserreservoir sicher gestellt werden und die erforderliche Löschwassermenge über zu planende</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.	Hydranten entnommen werden.
M6828 Eingereicht am: 07.12.2015	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg Abteilung: FDL Regionalentwicklung Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Kock, Tel.: 455)</p> <p>Das Niederschlagswasser des geplanten Gewerbegebietes soll nach Behandlung in einem Regenklär-/Rückhaltebecken über eine unterirdische Rigolenanlage versickert werden.</p> <p>Da die oberen Bodenschichten im B-Plangebiet nicht versickerungsfähig sind, sollen die oberen bindigen Deckschichten bis auf die darunter befindliche wasserdurchlässige Kies-/Sandschicht im Bereich der Rigolenanlage ausgehoben werden, um Kontakt zu einer versickerungsfähigen Bodenschicht zu erhalten.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerks Klein Disnack.</p> <p>Daher sind erhöhte Anforderungen an den Schutz des Grundwassers zu stellen.</p> <p>Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers mittels der Rigole bei Abtragung der oberen Deckschicht ist nur möglich, wenn im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachgewiesen</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt:</p> <p>Die Entwässerung des zu erschließenden Gewerbegebietes ist als Trennsystem geplant. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die mit der Stadt Ratzeburg sowie der Wasserbehörde und Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmten Anforderungen.</p> <p>Nach Abstimmung mit der Stadt Ratzeburg wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen. Die direkt einleitbare Menge wird auf die Abflussleistung entsprechend einem Versiegelungsgrad des Grundstückes von 60 % gedrosselt. Anfallendes Regenwasser, welches den Abfluss entsprechend 60 % Versiegelungsgrad überschreitet, ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanäle) zurück zu halten und zeitlich verzögert der Regenwasserkanalisation zu zuführen.</p> <p>Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird entlang der Borde geführt und über Straßeneinläufe gefasst. Es wird den unter der Straße verlaufenden Freigefälleleitungen der</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>wurde, dass die für die Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehene Sand-/Kiesschicht nicht in unmittelbarer hydraulischer Verbindung zum Grundwasserentnahmehorizont des Wasserwerks Klein Disnack steht, sprich ausreichend durchgehende Deckschichten dazu vorhanden sind.</p>	<p>Regenwasserkanalisation zugeführt.</p> <p>Das Regenwasserkanalnetz leitet das gesammelte Regenwasser zu den nördlich bzw. östlich der ehemaligen Tongrube befindlichen Entwässerungseinrichtungen. Dort wird das Regenwasser durch ein Regenklärbecken (unterirdisches technisches Bauwerk zur Vorklärung) und ein naturnah gestaltetes Retentionsfilterbecken geleitet und gereinigt bevor es den Versickerungseinrichtungen (voraussichtlich Rigolenversickerung) zugeführt wird. Dies stellt die erforderliche Wasserqualität des versickerten Regenwassers in Hinsicht auf die mögliche Einleitung in den Entnahmehorizont der umliegenden Trinkwasserbrunnen sicher.</p> <p>Sämtliche Entwässerungseinrichtungen und Bauwerke werden im Rahmen der Tiefbauplanung der Erschließungsmaßnahme detailliert geplant und mit den Behörden und Beteiligten abgestimmt werden.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M1495</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Industrie- und Handelskammer zu Lübeck</p> <p>Abteilung: Standortpolitik</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-12-03 IHK Lübeck.pdf</p> <hr/> <p>Sehr geehrter Herr Fischer,</p> <p>die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>M6855</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Abteilung: Roland Block</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-12-03 Telekom.pdf</p> <hr/> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o.a. Planung keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten; sieh auch unser Schreiben vom August 2014.</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:</p> <p>Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, 	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 	
<p>1007</p> <p>Eingereicht am: 02.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Landessportverband Schleswig-Holstein e.V. Abteilung: Geschäftsbereich Recht / Personal / Umwelt Name: Sven Reitmeier Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <hr/> <p>Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Hzgt. Lauenburg (KSV Hzgt. Lau), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen.</p> <p>Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis ggf. vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände (KSV) bearbeitet. Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind meist ehrenamtlich tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden.</p> <p>Bei den uns bisher vorgelegten Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und –vereine angemessen einbinden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>zu können.</p> <p>Wir bitten, diesen Sachverhalt bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Seitens des LSV SH werden gegen die vorbezeichneten Planungsentwürfe der Stadt Ratzeburg keine Bedenken oder Einwände vorgebracht.</p>	
<p>M3603</p> <p>Eingereicht am: 27.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Handwerkskammer Lübeck</p> <p>Abteilung: Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-27 Handwerkskammer Lübeck.pdf</p>	
<p>1006</p> <p>Eingereicht am: 25.11.2015</p>	<p>nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): DB AG c/o DBSImm NL HH, FRK 13</p> <p>Abteilung: FRI HH-I1 We</p> <p>Name: Matthias Wels</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p>	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Von dem Bebauungsplan Nr. 49 wird unser Bahnübergang im Bahn-km 19,867 direkt betroffen. Eine Änderung der Verkehrssituation ist nicht auszuschließen. Um zu klären, ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen am vorhandenen Bahnübergang angepasst werden müssen, ist eine Verkehrsschau durchzuführen. Wir empfehlen eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, etwaige Belastungen wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Bahnhofsallee hat im Rahmen des Umbaus der B 208 ihre Bedeutung als Durchfahrtsstraße verloren. Der genannte Bahnübergang ist für Kraftfahrzeuge nicht mehr überfahrbar, er ist nur noch durch Fußgängern und Fahrradfahrern durchgängig. Die Straße wurde entsprechend rückgebaut und begrünt.</p> <p>Der Bahnübergang für Fußgänger und Fahrradfahrer ist durch die vorhandenen Schrankenanlagen gesichert. Die nun begründete, ehemalige Straßenquerung ist durch einen Zaun gesichert.</p> <p>Damit erfüllt der Bahnübergang die Sicherheitsanforderungen. Eine Verkehrsschau wird als nicht notwendig angesehen, da sämtliche Sicherungsmaßnahmen bereits vorhanden sind. Etwaige weitere Sicherungsmaßnahmen können jederzeit auch nachträglich durchgeführt werden.</p> <p>Der Deutschen Bahn wird empfohlen, die nicht mehr benötigte überflüssige Schranke (Straße Stadt auswärts) abzubauen umso eine eindeutige Situation zu schaffen und um eine Sicherheit nicht vorzutauschen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Verkehrsschau durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde oder den Straßenbaulastträger nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Straßenverkehrsordnung (StVO), bei der auch die Straßenverkehrsanlagen an Bahnanlagen zu prüfen sind, durchzuführen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</p>	
<p>M6146</p> <p>Eingereicht am: 03.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): NABU Schleswig-Holstein</p> <p>Abteilung: Anerkannter Naturschutzverein</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-26 NABU.pdf</p> <p>der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinen örtlichen Bearbeitern- die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Mölln.</p> <p>Wie in unserer ersten Stellungnahme vom 29.08.2014 schon erwähnt, sieht der NABU die vorgesehene Planung äußerst kritisch, denn mit der vorgelegten Planung soll nunmehr auf etwa 25 ha Fläche südlich der B 208, östlich der B 207 und westlich des Wohngebietes Neu-Vorwerk, ein neues Gewerbegebiet realisiert werden. In der Erstvorlage handelte es sich noch um eine Größenordnung von etwa 19 ha.</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass in etlichen Städten und Gemeinden des Kreises Herzogtum Lauenburg seit Jahren immer</p>	<p>1. Die Flächengröße des Gesamtgebietes hat sich u.a. auch wg. der Anforderungen des Denkmalschutzes (z.B. Umgebungsschutz Bahnhof) und die Ausgleichsflächennachweise erweitert.</p> <p>2. Dem Hinweis wird tlw. entsprochen: Das Brachliegen von Gewerbeflächen kann sicherlich dadurch vermieden werden, das sinnvolle Bauabschnitte gebildet werden, die der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht werden. Eine Bodenversiegelung der Landwirtschaftlichen Nutzfläche ist allerdings nicht zu vermeiden.</p> <p>3. Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Ein Brutplatz des Kranichs im Bereich der ehemaligen Tongrube ist 2014 bei den Untersuchungen nicht festgestellt worden. Sollte es ältere Brut-</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>noch erschlossene Gewerbeflächen brachliegen, ist diese Planung unverständlich, Dieses neue Vorhaben, als 'logische' Erweiterung zu dem nördlich gelegenen, bestehenden Gewerbegebiet betitelt, läuft dem Anspruch, nicht weitere Flächen der Landschaft zu versiegeln, zuwider. Es sollte mit den betreffenden Gemeinden und Städten im Kreis kooperiert werden, z. B. mit Alt-Mölln, Lanken und Schwarzenbek.</p> <p>Die überplante Fläche wird z. Zt. landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p>Für den Grünordnerischen Fachbeitrag wurde der Untersuchungsraum auf 30 ha Fläche erweitert, um die angrenzende nach BNatSchG geschützte ehemalige Tongrube komplett mit einzubeziehen.</p> <p>Der Artenschutzbericht trifft Aussagen zu den im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten, Amphibien, Reptilien usw.</p> <p>Leider vermisst der NABU den Hinweis, auf einen potentiellen Kranichbrutplatz im Bereich der ehemaligen Tongrube. Dieser Brutplatz wurde in den vergangenen Jahren von einem Kranichpaar mit unterschiedlichem Bruterfolg genutzt, was unserer Einschätzung nach mit den z. Zt. periodischen Wasserständen und dem "unerklärlichen" Trockenfallen im Bereich der Tongrube zusammenhängt. In früheren Jahren führte dieser Bereich ständig Wasser. Aus Sicht des NABU sollte im Zuge dieser Planungen dort ein ständiges Wasserregime wiederhergestellt werden, um diesen Kranichbrutplatz zu erhalten. Dazu gehört dann natürlich auch eine angepasste Abstandsregelung zu den geplanten</p>	<p>Nachweise geben, werden diese nachrichtlich übernommen.</p> <p>Das angesprochene "unerklärliche Trockenfallen" der ehemaligen Tongrube in den letzten Jahren lässt vermuten, dass eine Wiedervernässung z.B. durch einen geregelten Überlauf ("Notüberlauf") von gereinigtem Regenwasser des Gewerbegebietes, durchaus zur Biotopqualität beitragen könnte.</p>

Stadt Ratzeburg - Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Gewerbeflächen.</p> <p>Die Ausführungen zum Bebauungsplan und die weiteren Aussagen des Grünordnerischen Fachbeitrages nimmt der NABU zur Kenntnis, behält sich aber weitere Anmerkungen bzgl. dieses Planvorhabens vor.</p> <p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
<p>1005</p> <p>Eingereicht am: 25.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein</p> <p>Abteilung: Landwirtschaftskammer S.-H.</p> <p>Name: Thies Augustin</p> <p>Dokument: Fehlanzeige</p>	
	<p>zu o. a. Bauleitplanung bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>M1872</p> <p>Eingereicht am: 26.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See</p> <p>Abteilung: A. Skrzypczinski</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-23 Gewässeru.Verband Ratz.Seen.pdf</p>	
	<p>laut Begründung der o. g. Planungsmaßnahmen soll anfallendes Niederschlagswasser in einer zentralen Anlage versickert</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>werden. Es soll laut Planung durch Leitungen zunächst in ein Regenklärbecken, im Anschluss in ein Regenrückhaltebecken geleitet und dann durch unterirdische Rigolen, welche im versickerungsfähigen Grund stehen sollen, versickert werden.</p> <p>Der Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See hat daher keine Bedenken, da gemäß der Planungen Verbandsgewässer nicht betroffen sind. Die Belange des Verbandes werden daher nicht berührt.</p>	
<p>1004</p> <p>Eingereicht am: 19.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Deutscher Wetterdienst Abteilung: PB15HA Name: Jürgen Albsmeier Dokument: Gesamtstellungnahme</p>	
	<p>zu o.a. Vorhaben erteilen wir als „Träger öffentlicher Belange“ keine Auflagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>M7369</p> <p>Eingereicht am: 20.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Vodafone Kabel Deutschland GmbH Abteilung: Neubaugebiete KMU Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 2015-11-19 Kabel Deutschland B-Plan.pdf</p>	
	<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung</p>	
<p>M5600</p> <p>Eingereicht am: 23.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Gemeinde Harmsdorf Abteilung: Bürgermeister Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 2015-11-18 Gemeinde Harmsdorf.pdf</p> <p>1. Bereits mit Stellungnahme vom 23.08.2014 hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass der Fuß- und Radweg von Harmsdorf nach Ratzeburg entlang der Bahnhofsallee von Bewohnern der westlich gelegenen Gemeinden gut frequentiert ist. (siehe hierzu die eigene Aussage in Ziff. 6.1 der Begründung.) In Ziff. 6.4.1 Abs. 2 der Begründung sagen sie aus, dass dieser Weg nach einem Verkehrsgutachten (liegt nicht vor) neu geplant werden soll und alle Varianten technisch möglich sein sollen.</p> <p>Wenn schon keine höhenfreie Führung des Weges vorgesehen wird, ist die Kreuzung des Rad- und Fußweges mit der Gebietszufahrt mit einer Bedarfsampel zu regeln. Die Haltelinie und die Ampel für den Fahrzeugverkehr sollte dann an der Einmündung der Straße „Am Rackerschlag“ in die „Bahnhofsallee“ stehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>zu 1)</p> <p>Gemäß der Verkehrsuntersuchung sind mehrere Varianten für die Querung der Fußgänger und Radfahrer über die Hauptanbindung zur Erschließung des Gewerbegebietes möglich (siehe Seiten 10 bis 12 der Verkehrsuntersuchung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittelinsel als Querungshilfe, • Mittelinsel als Querungshilfe mit Fußgängerüberweg, • Mittelinsel als Querungshilfe mit Bedarfssignalanlage, • Bedarfssignalanlage ohne Mittelinsel. <p>Grundsätzlich ist eine Mittelinsel als Querungshilfe ausreichend,</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>2. In Ziff. 6 des Textes befinden sich „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ die alle nur das Gewerbegebiet selbst betreffen. Das nächst gelegene Wohngebäude der Gemeinde Harmsdorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 270m. Dieser Bereich der Gemeinde ist nach der BauNVO als Dorfgebiet einzustufen und deshalb sollten für das Gewerbegebiet Festsetzungen getroffen werden die tags 60 db(A) und nachts 45 db(A) für dieses Gebiet nicht überschreiten oder womöglich noch die Immissionen der B 207 durch nicht der vorgeschrieben Geschwindigkeit angemessen fahrenden Fahrzeuge erhöhen.</p>	<p>eine Nachrüstung mit einem Fußgängerüberweg oder einer Bedarfssignalanlage ist aber jederzeit möglich.</p> <p>zu 2)</p> <p>Bei den „Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen“ der Ziff. 6 des Textteil B handelt es sich zwar um Festsetzungen, die für das Gewerbegebiet selbst getroffen wurden. Diese Festsetzungen wurden jedoch bereits so getroffen, dass sie dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 dienen. Auch bei dem nächstgelegenen Wohngebäude der Gemeinde Harmsdorf ist dies der Fall, so dass mit absoluter Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass auch hier die gesetzlich festgelegten Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Zumal die Immissionswerte des beim Lärmgutachten gewählte Immissionspunkte „IO 05“, der mit einem Abstand von weniger als 100 m zur Baugrenze der Teilfläche 6 deutlich näher an dem Gewerbegebiet liegt als die nächstgelegenen Wohngebäude der Gemeinde Harmsdorf, sich im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte bewegt. Hier wird im EG ein Wert von 51,1 dB(A) tags und 42,9 dB(A) nachts erreicht. Im 1. OG liegen diese bei 51,3 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionswerte der nächstgelegenen Wohngebäude in der Gemeinde Harmsdorf geringer sind als an „IO 05“ oder zumindest nicht höher.</p> <p>Zwar kann es vorkommen, dass es durch ein Überschreiten der vorgeschriebenen Geschwindigkeit auf der B 207 vorübergehend zu erhöhten Immissionswerten kommt, jedoch handelt es sich</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		<p>dabei um keine Angelegenheit, die im Rahmen des B-Plans Nr. 49 und 55 Änderung des F-Plans geregelt werden kann. Eine kurzfristige Handlungsmöglichkeit besteht darin, die zuständige Polizeidienststelle um die Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen zu beten, um so für eine Reduzierung zu sorgen.</p>
<p>1003</p> <p>Eingereicht am: 16.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH Abteilung: Planung Name: Mario Nawrath Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <hr/> <p>Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH erhebt folgende Auflagen für die Teilflächen L V:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Leitungen auf den Grundstücken müssen Grunddienstlich zu unseren Gunsten (Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH) gesichert werden. - Eine Überbauung mit Gebäuden, Anlagen, Betonflächen usw. ist ausgeschlossen - Die Bepflanzung der Trasse ist ausgeschlossen - Die Leitungsabschnitte müssen für unser Personal jederzeit erreichbar sein - Es ist ein Schutzstreifen für die Gas-Trasse von min. 6 m (jeweils 3 m links und rechts neben der Leitung) einzuhalten 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ihr wird gefolgt, um die Zugänglichkeit und Sicherheit der Trassen zu gewährleisten.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M1848</p> <p>Eingereicht am: 17.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Bürger Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Guten Tag , sehr geehrte Herren ,</p> <p>zu dem Planvorhaben, B-Plan Nr.49 und FLN-Plan Nr. 55 erbringe ich Einwände und bitte um Prüfung und Umsetzung.</p> <p>Abschnitt e) A2 = 54000 m² der beabsichtigten Ausgleichsfläche. Die Schaffung einer extensiv bewirtschafteten Grünfläche mit Baumanpflanzung verdient mehr Substanz. Die Anzahl der Bäume(15) ist nach Art und Anzahl unscharf. Es muss Wert auf Blütenreichtum Früchte und Nahrung für die Kleintierwelt, Bienen und Vögel zum Lebensraum geschaffen werden.</p> <p>Stieleichen und Ebereschen, diese als Stamm oder Haister und möglichst in Gruppen zur Anpflanzung kommen, das stützt die künftige Besiedlung . Die Anzahl = 20 +.</p> <p>Zum Abschluss der Fläche zum Acker (südöstlich) ist ein Knick mit üppigem Strauchbewuchs für das Landschaftsbild und als Trittsteinfunktion der Kl.-Tierwanderung anzustreben.</p> <p>Abschnitt f) Artenschutz. Das geschützte Biotop, eine Teichmulde unterschiedlicher Tiefe (1,60m bis 2,20 m) mit einer Aufnahmekapazität von ca.35000m³ ist z.Z. trockengefallen. Die dauerhafte Wiedervernässung dieses großen Biotopes ist unbedingt wieder zu schaffen.(Früher besetzt mit Krickenten und grünfüßigen Teichhühnern). Zudem Haben die zahlreich erfassten Vogelarten eine günstigere Ansiedlungschance. Die</p>	<p>1) Ausgleichsfläche A 2. Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die Anzahl der geplanten Bäume mit 18 Stück ist limitiert worden, weil die Ausgleichsfläche besonders auch für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für Feldlerche und Wiesen-Schafstelzen vorgesehen ist.</p> <p>2) Ausgleichsmaßnahme G 8. Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Die bepflanzte öffentliche Grünfläche soll auf eine Breite von 25 Metern aufgeweitet werden, auch um Belange des Landschaftsbildes besser umsetzen zu können.</p> <p>3) Biotop Ehemalige Tongrube- Wiedervernässung. Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Ein Verzicht auf einen Regenklärbecken und ein Rigolensystem zur Versickerung ist fachtechnisch (Vorklärung) nicht umsetzbar. Über einen Notüberlauf soll aber versucht werden, den ursprünglich höheren Wasserstand der ehemaligen Tongrube wieder herzustellen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Wiedervernässung ist ein besonderer Auftrag im Rahmen der Planungs- und Bauphase, (wann immer). Das in der Vorplanung skizzierte Regenrückhaltebecken und die Rigole sind zu verwerfen. Denn für das künftige Feuchtbiotop mit großer Aufnahmekapazität kann die Zuführung der Oberflächenwasser ein Einlaufbauwerk funktional ,und im Vergleich zum Kostenaufwand für ein Regenrückhaltebecken günstiger wirken. Ein ganzjährig stabiler Wasserstand im Teich ist für Amphibien Elritzen und Bitterlinge (als bescheidene Fischarten) eine Bereicherung.</p> <p>Fazit: Die Verzichtbarkeit auf ein Regenrückhaltebecken ist aus biologisch— ökologischer Bewertung zu bejahen.</p> <p>Vorrang hat die Förderung von Natur und Umwelt, wenn schon wieder Ackerland in Industrieflächen, mit erheblicher Versiegelung in Aussicht stehen.</p>	
<p>M7245</p> <p>Eingereicht am: 12.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie</p> <p>Abteilung: VII 41</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-10 Mini Wi Arbeit Techno.pdf</p> <p>Gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 415-553.71/2-53-100 vom 19.08.2014 - mit Ausnahme des Punktes 1 — vollinhaltlich berücksichtigt wird.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Die Stellungnahme des Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt meines Hauses gebe ich weiter:</p> <p>Zum Bundesverkehrswegeplan 2015 ist der stufenweise Ausbau (Elektrifizierung, 2. Gleis, 140 km/h und Überwerfungsbauwerk Büchen) der Strecke Lübeck — Lüneburg angemeldet. Die Planänderungen dürfen diesem Vorhaben nicht entgegenstehen.</p>	<p>wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Festsetzungen und in der Begründung berücksichtigt.</p>
<p>1002</p> <p>Eingereicht am: 04.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein</p> <p>Abteilung: Innenministerium IV 267</p> <p>Name: Rolf Braun</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <hr/> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB habe ich zur o. a. Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie einer intensiven Prüfung im Genehmigungsverfahren zunächst keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	Anmerkungen.	
M7952 Eingereicht am: 04.11.2015	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Abteilung: Planungskontrolle Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 2015-11-03 Archäol. LA.pdf</p> <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhandene Hinweis zum Umgang mit dem Fund von Kulturdenkmalen ist bereits in den B-Plan unter "Hinweise" und in die Begründung eingefügt.</p>

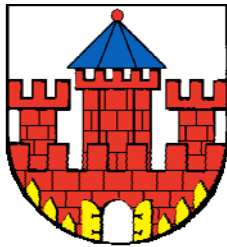
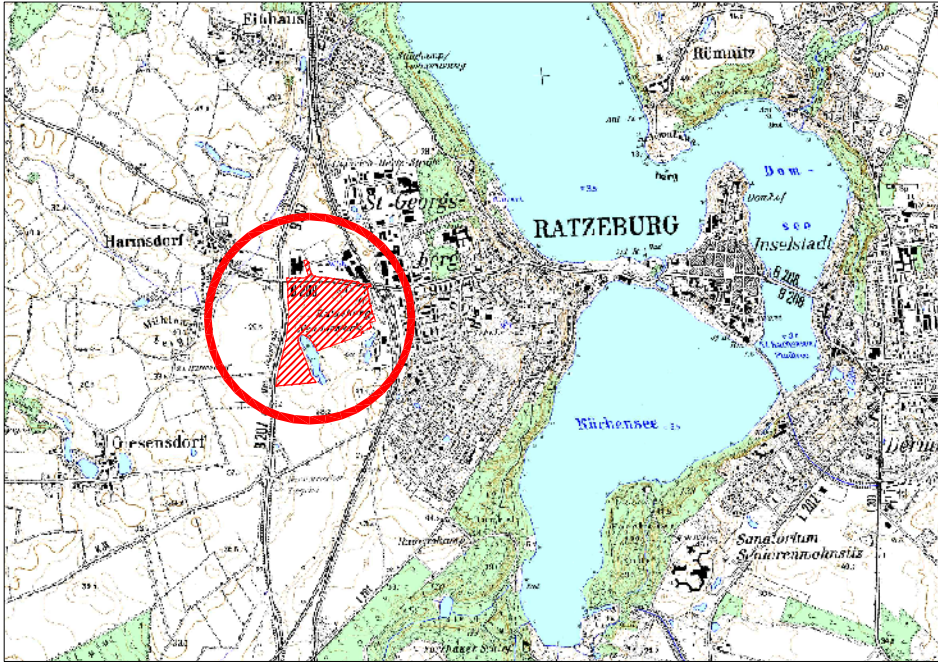
Stadt Ratzeburg - Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	
<p>M6216</p> <p>Eingereicht am: 29.10.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Stadt Mölln - Der Bürgermeister</p> <p>Abteilung: FB Bauen u. Stadtentwicklung FD Planung Cornelia Neumann</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-10-29 Stadt Mölln.pdf</p> <p>infolge der Aufstellung (Stand: 28.09.2015) der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Ratzeburg für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie werden die Belange der Stadt Mölln nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M2639</p> <p>Eingereicht am: 29.10.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>Abteilung: Infra I 3, Herr G. Schmidt</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-10-26 Bundeswehr.pdf</p> <p>die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Die Bundeswehr hat nach wie vor keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Teilflächen mit Bauhöhen von 8,00 bis 16,00 Meter über Grund und zusätzlich 3,00 Meter Differenz. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bundeswehr wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt. Aufgrund der Höhenfestsetzungen werden Gebäude eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p>
<p>1000</p> <p>Eingereicht am: 20.10.2015</p>	<p>Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Innenministerium des Landes S-H Landeskriminalamt - Abt. 3, SG 323</p> <p>Abteilung: Kampfmittelräumdienst S-H</p> <p>Name: Junge Peter</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-B-236.pdf</p>	

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.</p> <p>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.</p> <p>Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Begründung zum B-Plan wird ein Kapitel "Kampfmittelfunde" hinzugefügt. Darin wird auf die Hinweise des Merkblattes und auf die nicht vorhandenen Bedenken eingegangen.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg



STADT
Ratzeburg

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

DATUM
20.06.2016

MASSTAB
1:1.000

**Satzung der Stadt Ratzeburg über den
Bebauungsplan Nr. 49
"Gewerbegebiet Neuvorwerk"**

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und
westlich der Bahnlinie

- VERFAHRENSSTAND
- Vorentwurf**
 - § 3 (1) BauGB
 - § 4 (1) BauGB
 - 1.A. § 3 (2) BauGB
 - 1.A. § 4 (2) BauGB
 - 2.A. § 3 (2) BauGB
 - 2.A. § 4 (2) BauGB
 - Satzung



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel

Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com

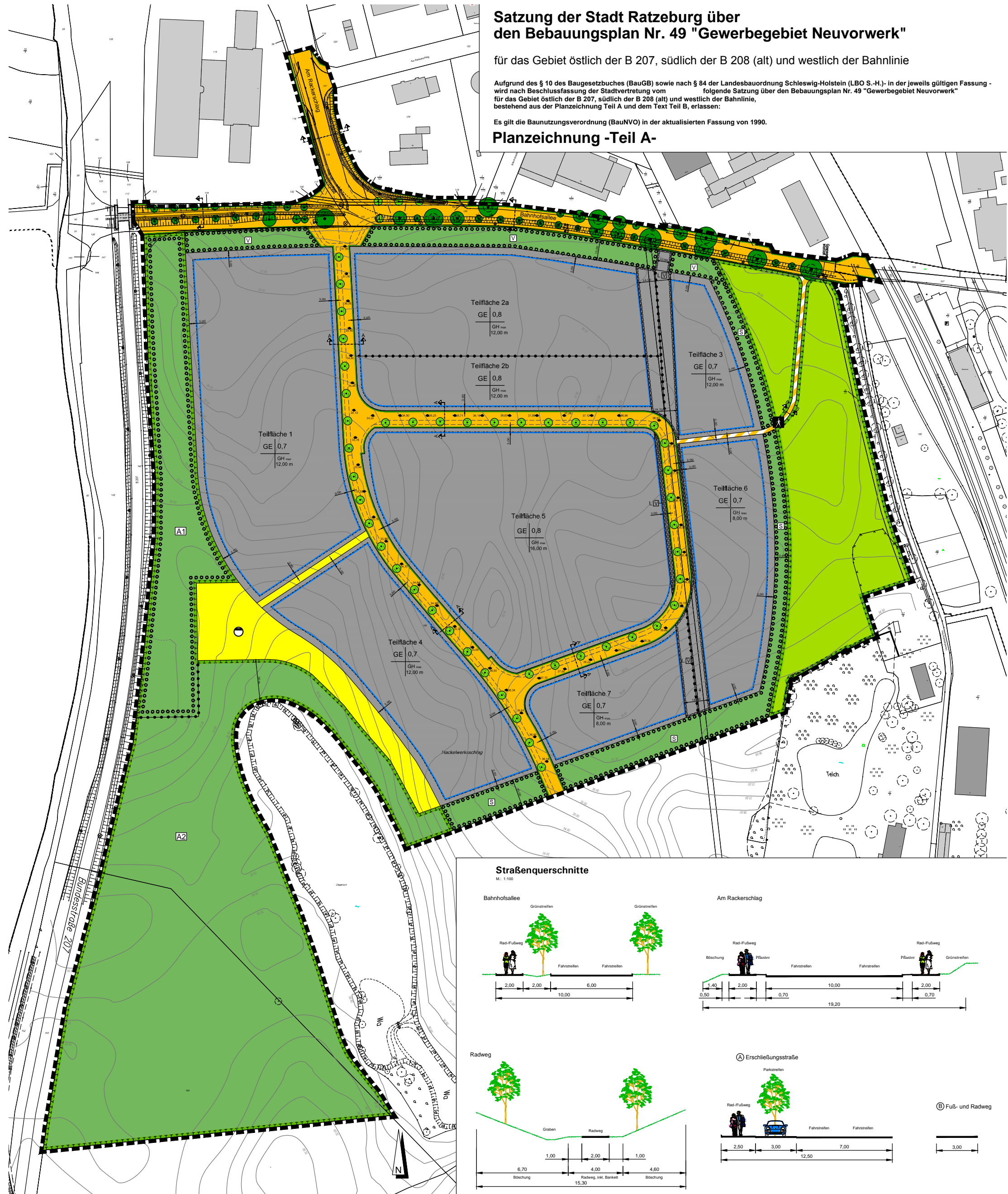
Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)- in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

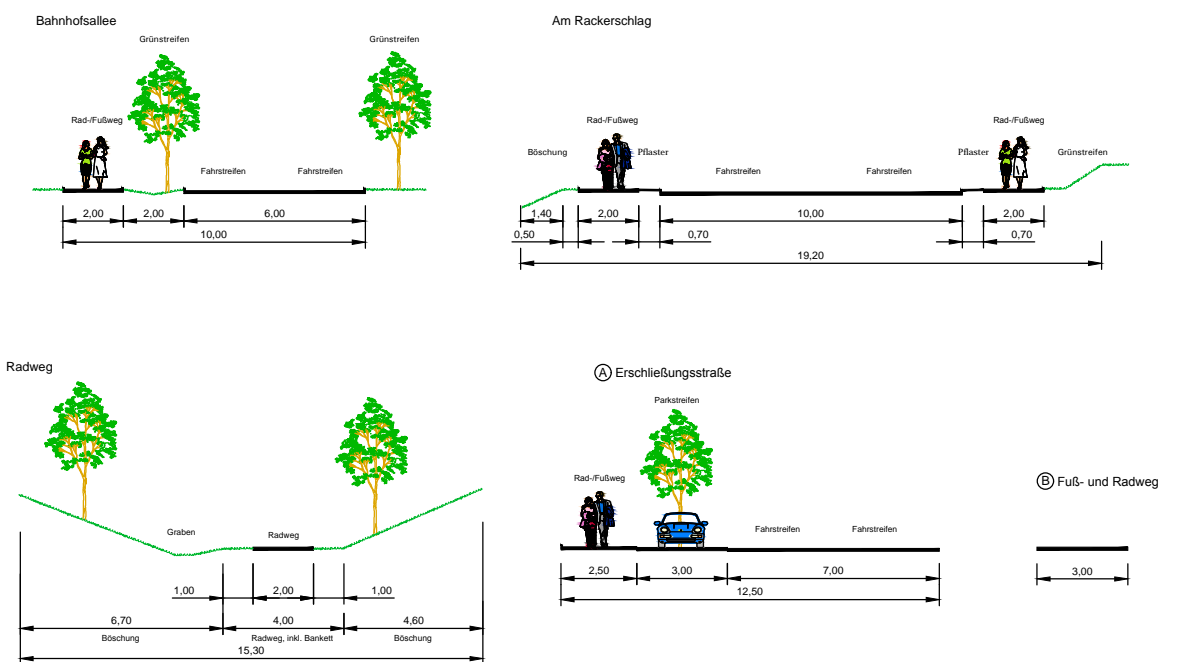
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

Planzeichnung -Teil A-



Straßenquerschnitte

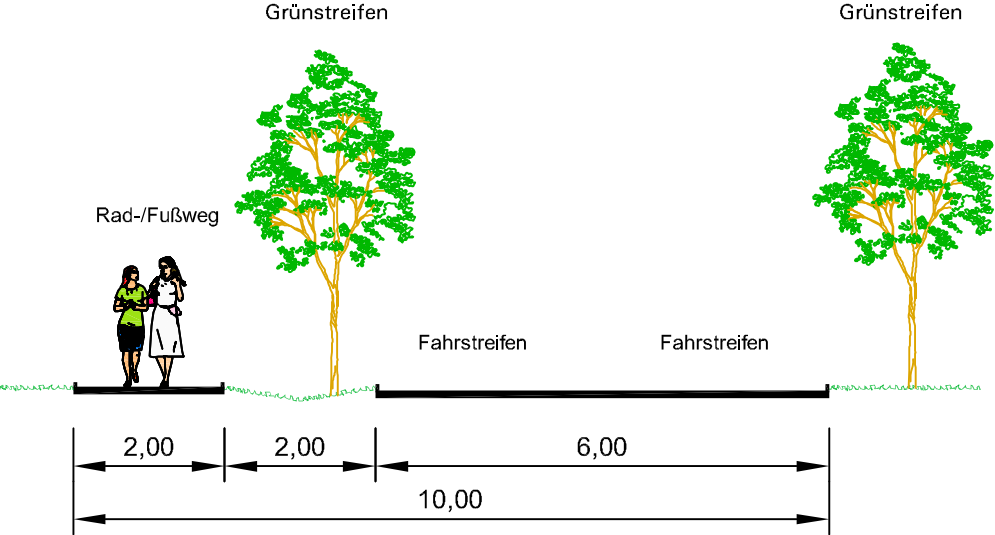
M: 1:100



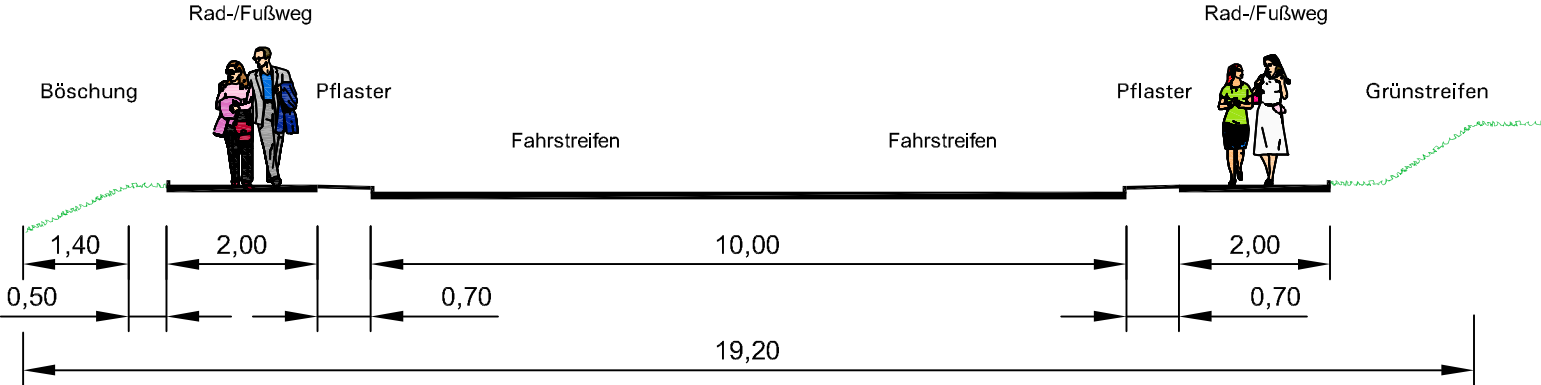
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

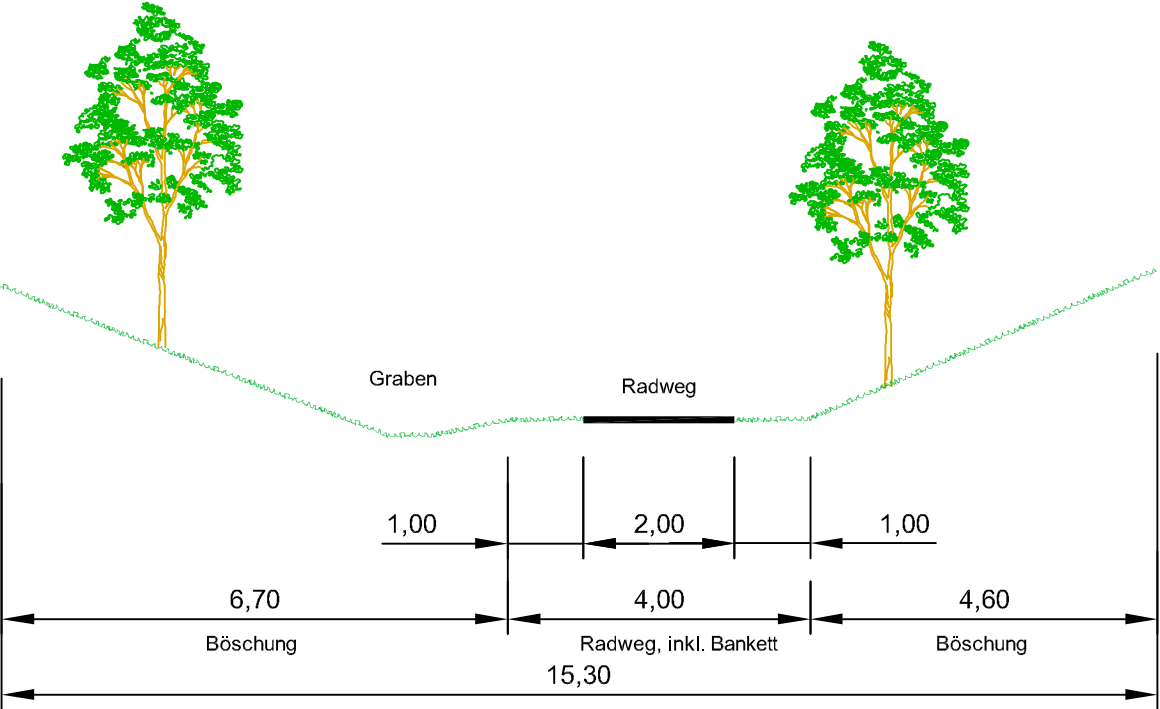
Bahnhofsallee



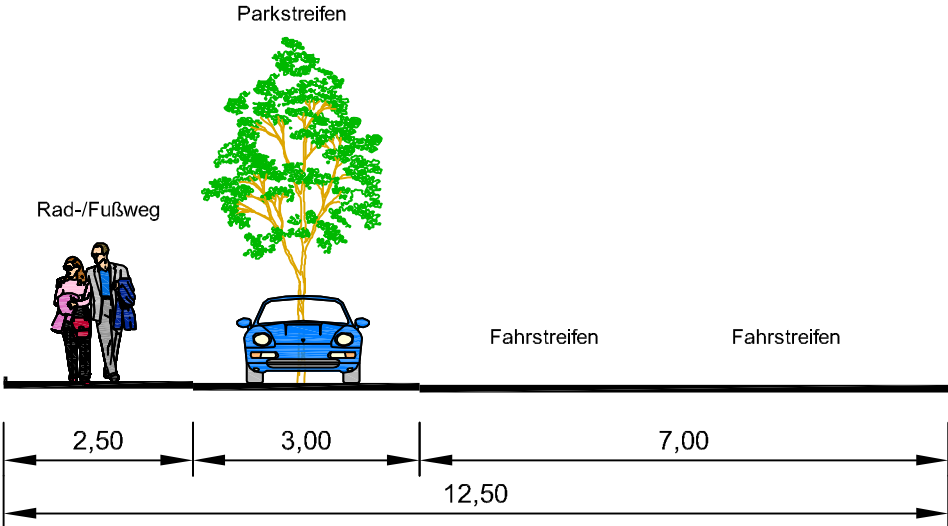
Am Rackerschlag



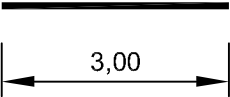
Radweg



Ⓐ Erschließungsstraße

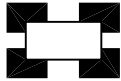


Ⓑ Fuß- und Radweg



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

GH_{max}
12,00 m Gebäudehöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

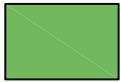


Flächen für Versorgungsanlagen



Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün



Schutzgrün

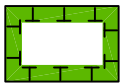
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Eingrünung



Extensiv Grünland

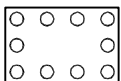
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Anpflanzen: Einzelbäume

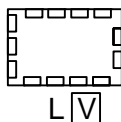


Erhaltung: Einzelbäume

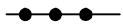


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu
Gunsten der Versorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Höhenbezugspunkt

II. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



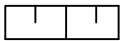
Grundstücksgrenzen



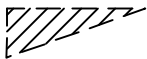
Flurstücksbezeichnung



Höhenlinien



Böschung



Sichtfelder

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe wie Nachtbars, Stripteaselokale, Sex- und Pornokinos, Video-peep-Shows, Swingerclubs und andere Betriebe mit Sexdarbietungen, bzw. Betriebe, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.3 Ausnahmsweise zulässige Arten gem. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.3.1 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die 2 Wohnungen müssen in einem zusammenhängenden Baukörper liegen und sind nicht vor Errichtung der Betriebsanlage zulässig;.

1.3.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe (Werksverkauf) bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche 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.

1.3.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Sinne der Ziffer 1.3.2 kann darüber hinaus bis zu max. 1.500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.3.2 kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.3.4 Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften
- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
- Bekleidung und Sportbekleidung

- Schuhe
- Uhren, Schmuck und Lederwaren
- Hausrat, Glas und Porzellan
- Bücher
- PC, Software und PC-Zubehör
- Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte
- Leuchten
- Spielwaren
- Sportartikel
- Musikinstrumente und Kunstgegenstände

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel
- Heimtextilien
- Tapeten und Teppiche
- Baumarktspezifische Sortimente
- Fahrräder
- Leuchten als Teil des Baumarktsortimentes
- Blumen und Gartenzubehör
- Zoobedarf
- Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Sportgroßgeräte
- Kfz-Handel und Autozubehör

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) ist mit max. 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den festgelegten Höhenbezugspunkten in orthogonaler Verlängerung der erschließungsseitigen Gebäudefront. Sind mehrere oder keine Höhenbezugspunkte in der Verlängerung festgelegt, ist der festzulegende Höhenbezugspunkt zu interpolieren.

In Teilfläche 5 gilt bei mehreren angrenzenden öffentlichen Straßen die jeweils niedrigeren festgesetzten Höhenbezugspunkte der Verkehrsfläche. Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der OKFF.

Für technische Dachaufbauten (z. B. Aufzugsanlagen, Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik, Photovoltaik) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis 3,00 m auf einem Anteil von max. 15 % der Dachfläche zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Fassade muss lotrecht gemessen mindestens der doppelten Höhe der Dachaufbauten entsprechen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

4. Nebenanlagen

4.1 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

5. Zufahrten / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet sind nur von den Planstraßen und von der Bahnhofsallee in der durch die Planzeichnung Teil A definierten Stelle zulässig. Zulässig sind je Grundstück eine Zufahrt mit max. 12,0 m Breite sowie weitere Zufahrten mit jeweils max. 9,0 m Breite.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 1 BauNVO)

6.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilflächen	$L_{EK,i,k}$ nachts
	dB(A)/m ²
1	45
2a, 2b und 3	40
4	45
5	40
6 und 7	40

Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (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 Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, 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 innerhalb der Teilfläche 1 bis zu einem Abstand von 53 m und in der Teilfläche 4 bis zu einem Abstand von 68 m in Richtung Süden ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

6.2 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 La dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
		[dB(A)]	
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) 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.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Bäume der Bahnhofsallee sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt. Sie sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. An den geplanten Einmündungen sind während der Bauphase 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 während der Baumaßnahmen der Entwässerungsanlagen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Biotopbereiches und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein Bauzaun während der Bauphase zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum l. Ordnung zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

7.2 Schutzgut Boden

7.2.1 Ausgleichsfläche A1 -Nordwestliche Eingrünung

Auf dem Flurstück 150 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von naturnahen Gehölzflächen auf einer Fläche von 10.050 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2.2 Ausgleichsfläche A2 -Extensiv Grünland

Auf dem Flurstück 154 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 54.540 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Narbenerneuerung – umgebrochen werden, eine Nachsaat ist nicht zulässig.

Keine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen. Düngung jeglicher Art ist nicht zulässig, Pflanzenschutzmittel (z.B. Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmittel) dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert, Fahrsilos, Mieten und Fütterungseinrichtungen dürfen nicht angelegt werden.

Die Pflege der Fläche hat als Dauergrünland zu erfolgen. Die erste Mahd darf erst nach dem Flüggewerden der jungen Feldlerchen ab dem 20.06. eines Jahres erfolgen, ab August sind eine zweite Mahd oder eine Nachbeweidung mit 1 GV/ha bis zum 15.11. eines Jahres möglich.

Die Pflege als Weidegrünland ist in Form einer Standweide durchzuführen. Ein Umbruch der abgeernteten Ackerfläche oder andere Bodenbearbeitungen sind nicht zulässig – die Fläche muss nach der Ernte liegen gelassen werden, eine Einsaat erfolgt nicht.

7.2.3 Geländeauf- und -abträge für die Gewerbegrundstücke sind so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

7.3 Schutzgut Wasser

Im Gewerbegebiet sind Flächen für Wanderwege mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o. ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen. Für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten wird die Empfehlung ausgesprochen, diese ebenso mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

Die Anlagen zur Vorreinigung und Versickerung des Oberflächenwassers sind naturnah herzustellen.

7.4 Landschaftsbild /Grüngestaltung

Als Straßenbäume sind standortgerechte heimische Laubgehölze der Artenliste (siehe Nr. 7.5 Pflanzliste), mindestens in der Qualität: Hochstamm, 4x v., Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in den befestigten Flächen muss mindestens 6 m², mit einer Mindestbreite von 2 Me-

tern, betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und mit einem Hochbord einzufassen. Die Standorte der Straßenbäume können bis zu 5 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden, wenn dies aus erschließungstechnischen Gründen (z. B. Grundstückszufahrten) notwendig ist.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus standortgerechte heimische Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

Flächen für die Landwirtschaft (Gestaltungsmaßnahme G 5) sind in einer Größe von 20.265 m² als Grünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Außerdem wird diese Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Fassadenbegrünungen sind entsprechend der Pflanzliste (Siehe Nr. 7.5 Pflanzliste) dauerhaft anzulegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB).

Offene PKW-Stellplatzflächen mit mehr als 10 Stellplätzen auf den Gewergrundstücken 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). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

7.5 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Straßenbäume im öffentlichen Bereich		H, 4 x v, m.B., 20–25
Acer platanoides	Spitzahorn	Erschließungsstraße A
Quercus robur	Stieleiche	Erschließungsstraße B
Tilia cordata	Winterlinde	Bahnhofsallee
Bäume auf Privatgrundstücken und öffentl. Randpflanzungen		
Bäume 1. Ordnung (Großkronig):		H, 3 x v, m.B., 16 – 18
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	
Aesculus carnea	Rotblühende Roskastanie	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig):		H, 3 x v, m.B., 12 - 14
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Coryllus colurna	Baumhasel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus intermedia.	Schwedische Mehlbeere	

Heckengehölze auf Privatflächen

Str., 2 x v, 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare*	Liguster

Kletterpflanzen mit Rankhilfen

Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete
Campsis tagliabuana	Großblütige Klettertrompete
Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier, Gartengeißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen

Selbstklimmende Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	„Veitchii“ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernebe

Gehölzpflanzen auf privaten und öffentlichen Flächen

Str., 2 x v, 60-100

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

*Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich von Kinder-spielbereichen zu verwenden.

8. Entsorgung von Regenwasser

Über einem Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksfläche ist das Regenwasser der darüber hinausgehenden Flächenanteile in geeigneter Art und Weise auf dem Grundstück zurückzuhalten.

9. Oberflächenmaterialien

Straßenverkehrsflächen und mit einem Leitungsrecht belastete Flächen sind zu asphaltieren oder zu pflastern, eine Betoneindeckung ist nicht zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

10.1 Fassaden

10.1.1 Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel, sichtbare Tragwerke und Konstruktionen, Fensteröffnungen, Lichtbänder oder Tore zu gliedern.

Ungegliederte Fassaden sind nur bis zu einer Länge von max. 25 m zulässig. Ausnahmsweise sind größere, ungegliederte Fassadenlängen zulässig, wenn sie zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung versehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.4.

10.2 Dächer

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Glasierte oder glänzende Dachbedeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Photovoltaik und Solarthermie sind ausdrücklich auch als Dacheindeckung und als Aufbau auf begrünten Dächern zulässig.

10.3 Sammelflächen für Müll und Wertstoffe

Abstellflächen für Mülltonnen und Sammelflächen für Müll oder Wertstoffe sind so zu gestalten, dass sie gegen Einblicke von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. Der Sichtschutz ist mit Hecken, Buschwerk, Mauern oder geschlossenen Holzkonstruktionen o. Ä. auszuführen.

Abstellflächen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

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. Werbeanlagen dürfen die Schnittkannte Außenwand/Dachfläche nicht 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 m², bei selbstleuchtenden Werbeanlagen insgesamt 10 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.

Je Grundstück sind max. 3 freistehende Werbeanlagen (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 m² bzw. 6 m² entlang der Bahnhofsallee zulässig. Insgesamt 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 m² nicht überschreiten. Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten zulässig.

Hinweise

1. Archäologische Kulturdenkmäler

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den

Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung

In den Teilflächen 3 und 6 sind für hochbauliche Maßnahmen gemäß § 13 i. V. mit § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

2. Kampfmittel

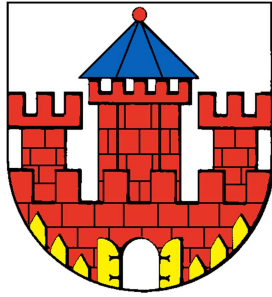
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst durchgeführt.

Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondierungs- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

3. Störfall

Nördlich des Geltungsbereich, Bahnhofsallee 46, ist ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR verortet. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs.1 S. 2 StörfallV dar.

Entsprechend der KAS 18 (Kommission für Anlagensicherheit) sind Gebäude zulässig, wenn sie nur gelegentlich Besucher empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.



STADT RATZEBURG
Kreis Herzogtum Lauenburg

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

Stadt Ratzeburg, den 20.06.2016

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
www.ipp-kiel.de

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

Inhalt

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS	6
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1. Lage	6
2.2. Geltungsbereich	7
2.3. Größe	8
2.4. Bestandssituation	8
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
3.1. Rechtsgrundlagen	8
3.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
3.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2.2. Regionalplan	9
3.2.3. Landesplanerische Stellungnahme	10
3.2.4. Flächennutzungsplan	10
3.2.5. Landschaftsplan	11
3.2.6. Angrenzende Bebauungspläne	11
3.2.7. Einzelhandelsgutachten	11
3.3. Verfahren	12
4. STANDORTALTERNATIVEN	13
5. ANALYSEN UND GUTACHTEN	13
5.1. Städtebauliche und räumliche Analysen	13
5.2. Denkmalschutz	14
5.3. Artenschutzbericht (Bioplan 2015)	15
5.3.1. Fledermäuse	15
5.3.2. Vögel	15
5.3.3. Bauzeitenregelungen	16
5.4. Grünordnerischer Fachbeitrag	16
5.5. Verkehrsuntersuchung	17
5.6. Immissionstechnische Untersuchung	20
5.7. Baugrundvoruntersuchung	22
6. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSKONZEPT	23
6.1. Planungsvorgaben	23
6.2. Störfallbetrieb	23
6.3. Städtebauliches Konzept	24
6.4. Verkehrskonzept	25
6.4.1. Kfz-Verkehr	25
6.4.2. Ruhender Verkehr	25
6.4.3. Erschließung zu Fuß und per Fahrrad	25
6.4.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	26

7. GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	26
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
7.1.1. Zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)	26
7.1.2. Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)	26
7.1.3. Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)	30
7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	30
7.2.1. Grundfläche	30
7.2.2. Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte	30
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	31
7.3.1. Abweichende Bauweise	31
7.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche	31
7.4. Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)	31
7.5. Zufahrten	31
7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
7.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)	31
7.7.1. Fassadengliederung	32
7.7.2. Dachgestaltung	32
7.7.3. Sammelflächen für Müll und Wertstoffe	32
7.7.4. Werbeanlagen	32
7.8. Grünordnerische Festsetzungen	33
7.8.1. Arten- und Lebensgemeinschaften	33
7.8.2. Schutzgut Boden	33
7.8.3. Schutzgut Wasser	33
7.8.4. Landschaftsbild /Grüngestaltung	34
7.9. Technische Erschließung	34
7.9.1. Flächen für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung Abwasser	34
7.9.2. Technische Infrastruktur	34
7.10. Festsetzungen zum Immissionsschutz	36
7.10.1. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm	36
7.10.2. Festsetzung von Lärmpegelbereichen	37
8. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN IM PLANGEBIET	38
8.1. Planungshistorie	38
9. KOSTEN	41
10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	41
11. UMWELTBERICHT	42
11.1. Einleitung/Vorbemerkung	42
11.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	42
11.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	43
11.1.3. Alternativenprüfung	44
11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45

11.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	45
11.2.1.1. Schutzgut Mensch	45
11.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	48
11.2.1.3. Schutzgut Boden	50
11.2.1.4. Schutzgut Wasser	52
11.2.1.5. Schutzgut Klima/Luft	53
11.2.1.6. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	54
11.2.1.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	56
11.3. Zusätzliche Angaben	57
11.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kennnislücken	57
11.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	57
11.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
12. ANHANG	60
12.1. Rechtsgrundlagen	60
12.2. Quellenverzeichnis	61

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 Landgesellschaft Schleswig-Holstein als Grundstückseigentümerin im westlichen Bereich des Stadtteiles St. Georgsberg, südlich der Bahnhofsallee (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 westlichen 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.

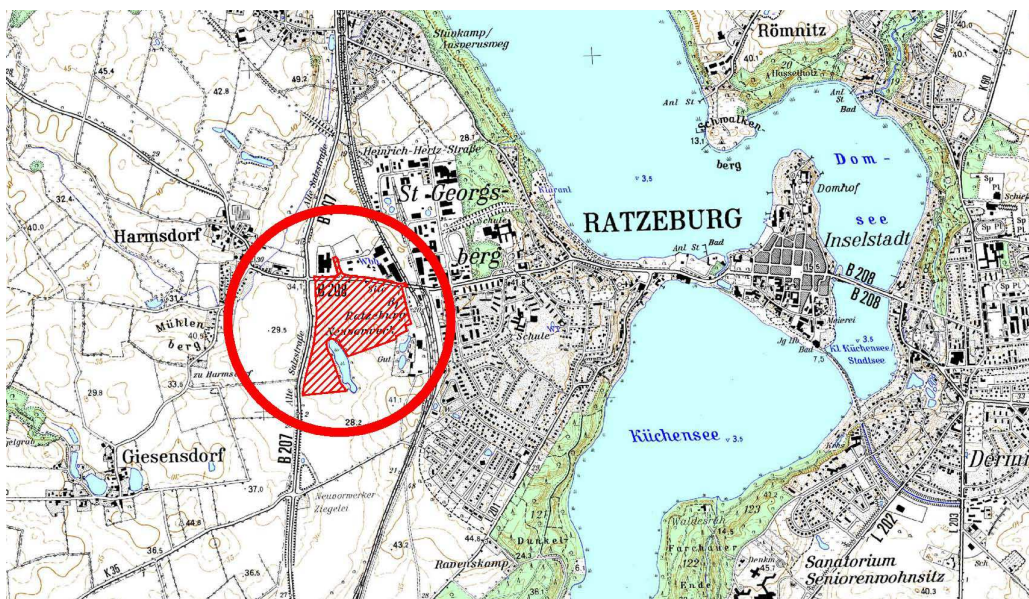


Abbildung 1: Lage des Bearbeitungsgebietes

2.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofsallee (B 208 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.

Die betroffenen Flurstücke liegen innerhalb der Gemeinde Stadt Ratzeburg, Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 7.

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.

Südöstlich 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 12.1) 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).

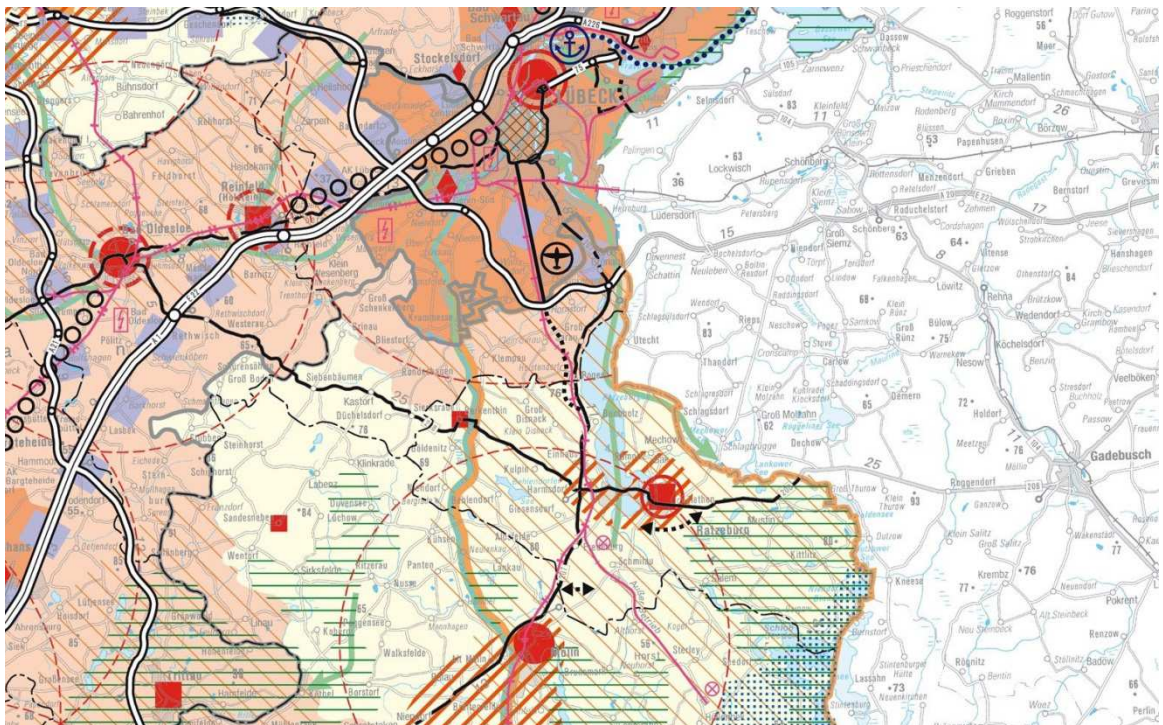


Abbildung 3: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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.

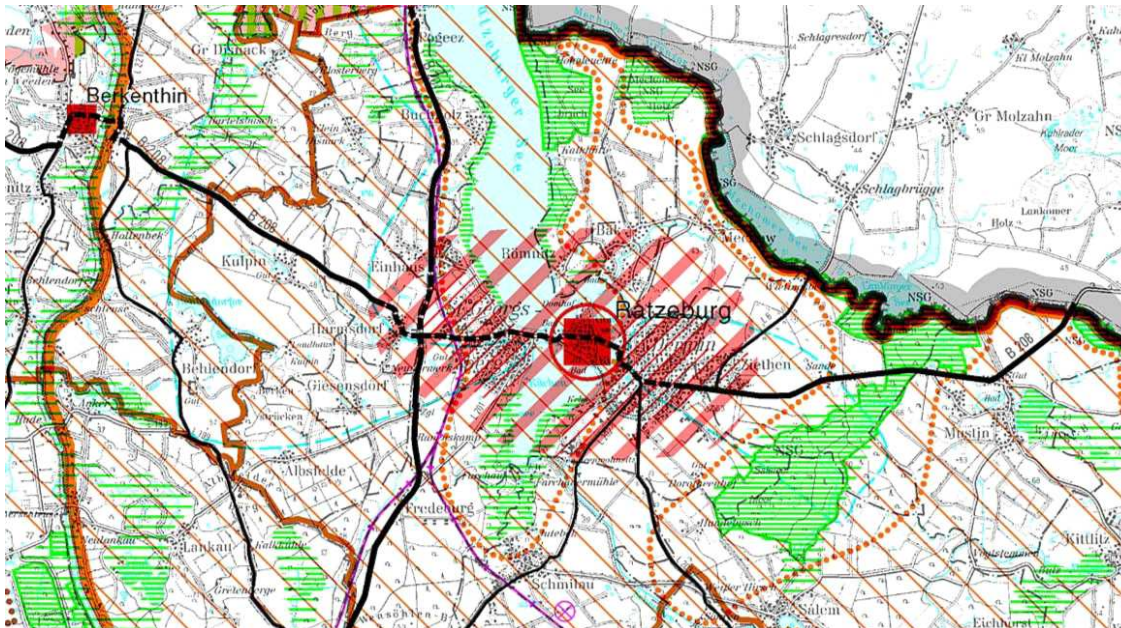


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan 1 (1998)

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.

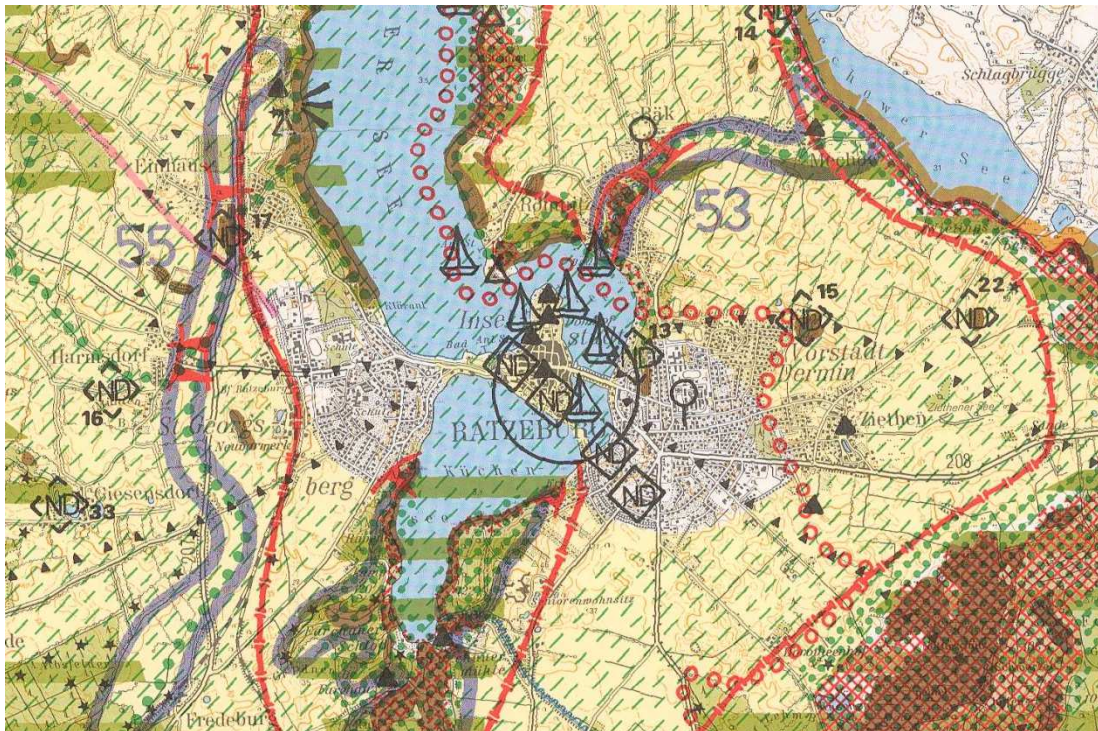


Abbildung 6: Ausschnitt des Landschaftsrahmenplans Schleswig-Holstein, Planungsraum I

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 m² 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 Bürgerversammlung	04.03.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.09.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.10.2015 bis 20.11.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Versendet am 21.10.2015
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.02.2016
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.04.2016 bis 12.05.2016
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Versendet am 21.04.2016
Satzungsbeschluss	20.06.2016

4. STANDORTALTERNATIVEN

Die Stadt Ratzeburg hat aufgrund ihrer topographischen Lage am See von vornerein 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 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-Farbton 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 § 8 i. V. mit § 5 Abs. 2 DSchG in das Denkmaltbuch 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

die Gutsanlage Neuvorwerk ist ein gesetzlich geschützte Kulturdenkmale nach § 8 i.V. mit § 2 (2) DSchG. Zur Sachgesamtheit der Gutsanlage zählen:

- die einseitige Zufahrtsallee mit Weißdornhecke und Teilpflasterung
- das Pächterwohnhaus (zusätzlich Einzeldenkmal)
- der Park mit zwei Teichen,
- das ehemaligen Meiereigebäude (zusätzlich Einzeldenkmal)
- und die ehemalige Stallscheune.

Die Gebäude und der Park sind in ihrem denkmalschutzrechtlichen Wirken durch die Planungen nicht berührt. Die Wirkung der geschützten Allee mit ihrer Roskastanien und Bergahorn wird durch die Abstandsflächen zum Bahnhof geschützt.

Archäologische Kulturdenkmäler

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung“.

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.

5.3.1. **Fledermäuse**

Für die Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Wasser- und Raufledermaus (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 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5.3.2. **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 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5.3.3. 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 Abs. 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 m² 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 – G8) 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. 218.000 € 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:

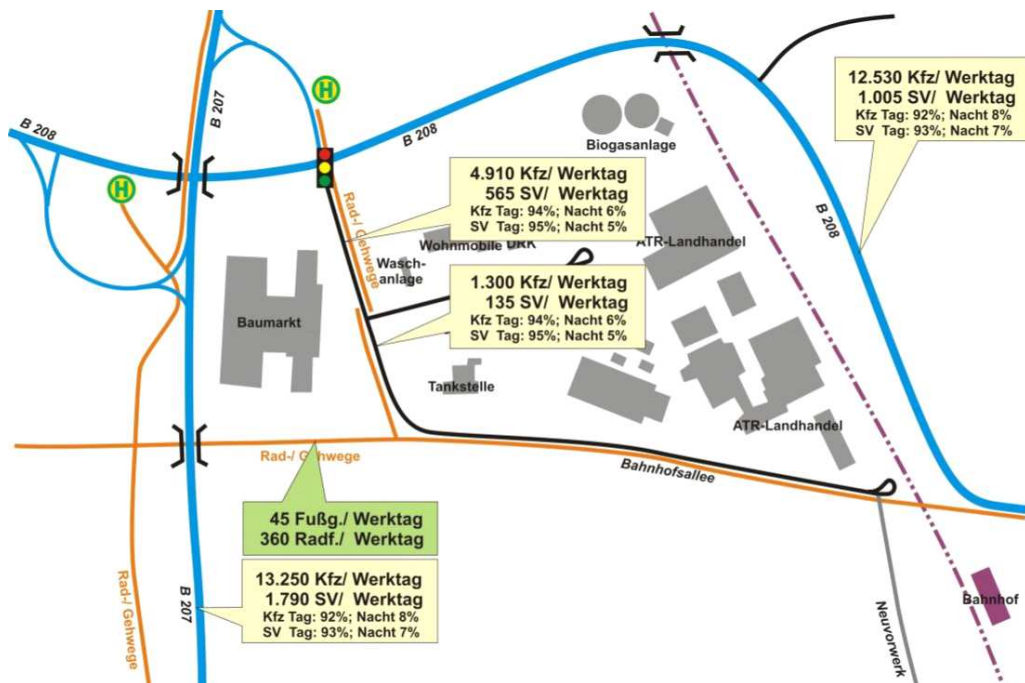


Abbildung 7: Verkehrszählung Situation 2015

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.

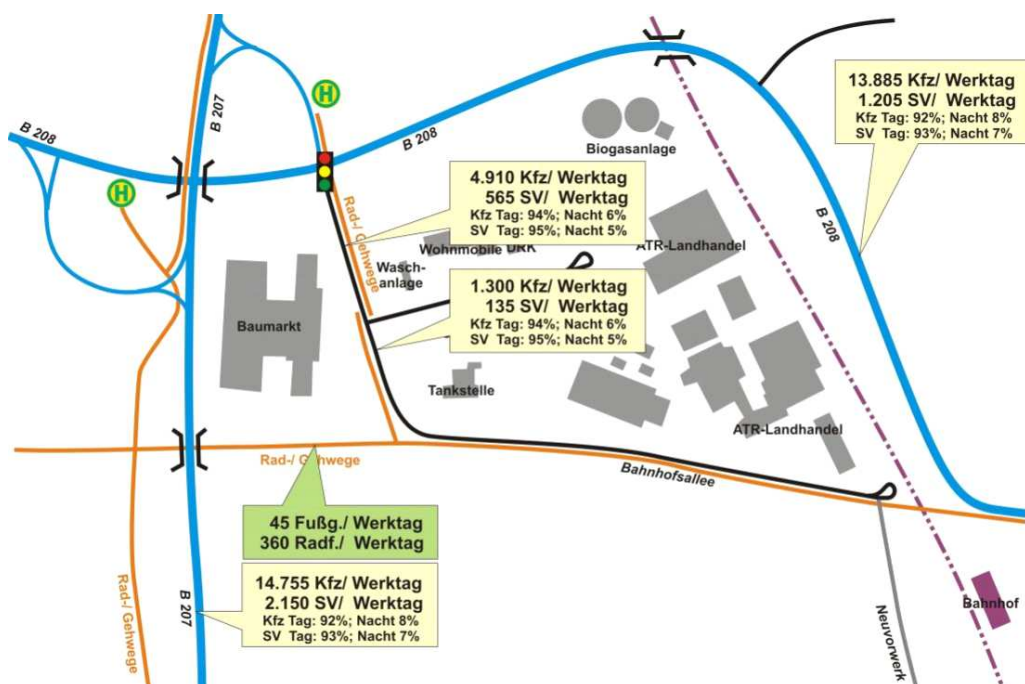


Abbildung 8: Verkehrszählung Prognose 2030 Ist-Zustand

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.

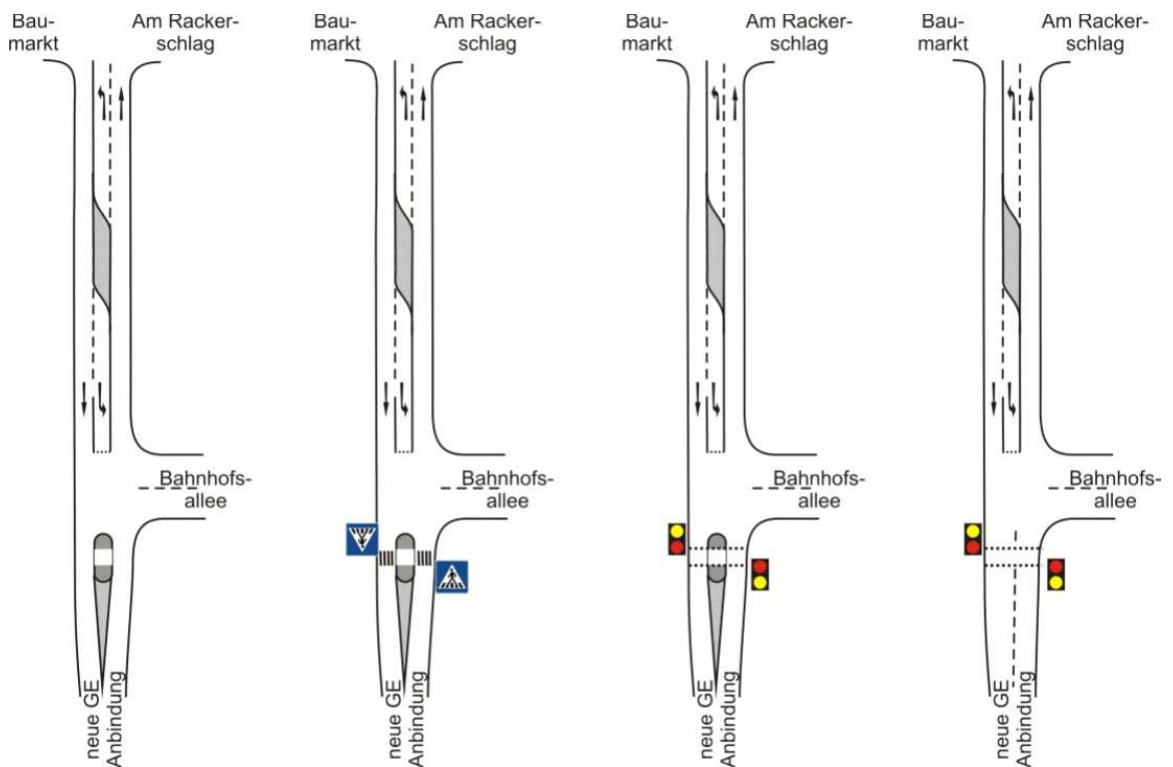


Abbildung 10: Alternativen des Anschlusspunktes

Die Vorschläge lassen sich zusammengefasst beschreiben:

- Lösung mit Mittelinsel
- Lösung mit Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) und Mittelinseln
- Lösung mit Bedarfssignalanlage (Ampel) und Mittelinsel
- Lösung mit Bedarfssignalanlage

Die Anregung aus den Nachbargemeinden, den Fuß- und Radfahrertunnel 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 Angstraum wahrgenommen werden könnte.

Das Gutachten empfiehlt daher nach Abwägung aller Vor- und Nachteile die geradlinige Anbindung mit einer Bedarfssignalanlage. Ergänzend dazu sollte der Ausbau von Fußgängerwegen entlang der nördlichen Bahnhofsallee und der B 208 geschaffen werden, um eine sichere Verbindung zu den Haltestellen des ÖPNV zu gewährleisten.

Für die innere Erschließung werden straßenbegleitende Geh- und Radwege empfohlen. Zudem stellt das Gutachten klar, 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 „Schall-

schutz 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.

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 (Teilfläche 1 und Teilfläche 4, südlich der Bahnhofsallee) sollten die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen generell ausgeschlossen werden, so dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen im Nachtzeitraum entstehen können.

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

6.2. Störfallbetrieb

Nördlich des Geltungsbereich, Bahnhofsallee 46, befindet sich ein Pflanzenschutzmittelager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 StörfallV dar.

Um eine gefahrlose Nutzung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten, wurde ein Gutachten im Sinn einer Sachverständigen-Einzelfallbetrachtung in Auftrag gegeben. Mittels dieser Einzelfallbetrachtung bezogen auf die Gefährdungen, die sich aus der Bestandsanlage ergeben können, sind die angemessene Abstände zu einer schützenswerten Bebauung unter Berücksichtigung der von der KAS 18 (Kommission für Anlagen-sicherheit) vorgegebenen Grenzwerte ermittelt worden. Das Gutachten untersucht dabei ein Brandszenario, bei dem Schwefeldioxid freigesetzt wird.

Der gutachterlich festgestellte, angemessene Abstand in Bezug auf die Konvention der StörfallV beträgt außerhalb der Lagerhalle 550 m.

Innerhalb des angemessenen Abstandes, sind bestimmte Nutzungen zum Schutz der Allgemeinbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor schweren Unfällen eines Betriebsbereiches nicht zulässig. Hierzu zählen entsprechend des Art. 12 Abs. 1 Unterabs. 2 Seveso-II-Richtlinie:

- Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen. Insbesondere zum Beispiel Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete.
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, z.B. Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, Geschäfte mit nicht nur gelegentlichen Besuchern.

- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege (soweit wie möglich),
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Entsprechend der KAS 18 sind Gebäude zulässig, wenn sie nur gelegentlich Besucher (z.B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.

Zuständige Ansprechpartner für den Störfallbetrieb sind das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Itzehoe sowie der Kreis Herzogtum Lauenburg.

6.3. 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.

6.4. Verkehrskonzept

6.4.1. Kfz-Verkehr

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

Aufgrund der Änderung der Stadtzufahrt von der B 207/ B 208 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 Straße 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.

6.4.2. 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.

6.4.3. Erschließung zu Fuß und per Fahrrad

Die Planstraßen erhalten einseitig einen straßenbegleitenden Fußgängerstreifen, der eine sichere fußläufige Erschließung ermöglicht. Zusätzlich wird im Osten des Plangebietes ein Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Bahnhofsallee (Innenstadt) und Ringerschließung (Gewerbegebiet) hergestellt. Diese Wegeverbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Um eine sichere und bequeme Querung an der neuen zentralen Anschlussstelle des Plangebietes zu schaffen, wird diese für Fußgänger und Radfahrer neu geplant. Alle im Verkehrsgutachten dargestellten Varianten sind technisch möglich und auf den festgesetzten Verkehrsflächen umsetzbar. Im weiteren Verlauf der Entwicklung des Gebietes wird mit der Straßenverkehrsbehörde entschieden, welche Variante für den Ausbau des Knotens die sinnvollste ist und umgesetzt wird.

6.4.4. 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,

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

Aufgrund des benachbarten Störfallbetriebes (vgl. Kapitel 6.2) sind im gesamten Geltungsbereich die entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

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 Gewerbegebiet strukturell abseits der zentralen Verknüpfungspunkte des überregionalen 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, entstandene 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. 3.2.7) 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 m² 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 verschiedenster Ausprägung (wie beispielsweise Spiel- und Automatenhallen oder Spielcasinos; folgend als Spielhallen zusammengefasst und benannt) als eine spezielle Form der nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da diese bei einem vergleichsweise geringem Investitionsvolumen hohe Gewinnerwartungen versprechen. Aus diesem Grund besteht die Gefahr, dass sie „normale“ Gewerbebetriebe (z.B. Handwerksbetriebe), für die das Gewerbegebiet primär vorgesehen ist, verdrängen. Denn 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. Dies würde zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebietes 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 Spielhallen aus dem eingangs genannten Bereich würde einer künftig hochwertigen Vermietung oder einen Verkauf in Kenntnis dieser benachbarten 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.

Ausgeschlossen nach § 1 Abs. 9 BauNVO werden auch Unterarten von Vergnügungsstätten wie Nachtbars, Stripteaselokale, Sex- und Pornokinos, Videopeep-Shows, Swingerclubs und andere Betriebe mit Sexdarbietungen, bzw. Betriebe bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Diese Nutzungsarten werden allesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 ausgeschlossen, da ihnen ein negatives Image anhaftet, welches mit den benachbarten „seriösen“ Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential bildet und deren Image auf das gesamte Gewerbegebiet ausstrahlt. Dieses Konfliktpotential und der Imageverlust sind dabei mit den Umständen und Gegebenheiten der bereits erwähnten Spielhallen vergleichbar, sodass diese Etablissements ebenfalls als ein Indikator für die Erzeugung von „Trading-Down-Effekten“ herangezogen werden können und den Gebietscharakter nachweislich und möglicherweise auch dauerhaft verändern können.

Ferner werden in dem festgesetzten Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Eroscenter, die Gewerbebetriebe und eben keine Vergnügungsstätten darstellen und daher nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind, nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Denn obwohl es sich dabei um Gewerbebetriebe handelt unterscheiden sie sich erheblich von anderen (klassischen) Gewerbebetrieben. Bedingt durch ihre speziellen Eigenschaften sind sie in Gewerbegebieten, in denen sonst andere Firmen oder Klein- und Handwerksbetriebe angesiedelt sind, besonders konfliktrichtig. Die durchaus anders zu erwartende und zu beurteilende Wirtschaftskraft der Betriebe aus dem Bereich der Vergnügungsstätten und des Erotikgewerbe können zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 49 führen und so den bereits erwähnten „Trading-Down-Effekt“ auslösen und/oder verstärken.

Insbesondere durch ihr Erscheinungsbild, Bordelle und bordellähnliche Betriebe weisen, ähnlich wie die bereits erwähnten Vergnügungsstätten, nicht selten eine mangelhafte Gestaltung auf (bspw. abgedunkelte oder abgeklebte Fensterschreiben), die oftmals durch auffällige Werbung und aggressive Blink- und Leuchtreklamen kompensiert werden soll. Dieses Gestaltungsdefizit kann durchaus dazu beitragen, dass das Bild und damit einhergehend auch das Image des gesamten Gewerbegebietes negativ beeinflusst werden. Diese Tatsache verdeutlicht darüber hinaus die Problematik hinsichtlich einer Integration dieser Einrichtungen in das übrige Plangebiet, die durch einen gestalterischen und zudem funktionalen Bruch mit den übrigen Betrieben hervorgerufen wird und so den Gebietscharakter nachweislich und im schlimmsten Fall unwiderruflich ändern kann. Gerade die Gefahr einer (massiven) Konzentration der genannten Vergnügungsstätten bzw. Betriebe aus dem Bereich des Erotikgewerbes führt zu dem Entschluss all jene Betriebe aus städtebaulichen-Gründen in dem Plangebiet auszuschließen, um so auch einer negativen Milieubildung und den damit verbundenen Gefahren für die Gebietsstruktur zuvorzukommen.

Zudem können all diese Nutzungen Konflikte mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld (Fachmarkttagglomeration im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße, Schulweg, öffentliche Grünfläche, etc.) verursachen und sind kaum mit diesen Nutzungen vereinbar. In dem „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ gilt es entsprechend dem Leitgedanken der BauNVO den produzierenden und artverwandten Nutzungen eine uneingeschränkte Möglichkeiten zum Arbeiteten zu garantieren, ohne dass sie negative Auswirkungen hinsichtlich Image, Lagequalität, Bodenpreis oder anderer Standortfaktoren ausgesetzt sind. Um daher die in den vorangegangenen Absätzen benannten städtebaulichen Fehlentwicklungen an diesem Standort zu vermeiden, ist der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben Spielhallen und Vergnügungsstätten, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, erforderlich. Denn sie erweisen sich, entsprechend vorangegangener Erläuterungen, als Gebietsunverträglich.

Nur so kann bereits im Vorfeld sichergestellt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes erhalten bleibt, wenn durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 49 der Einleitung eines „Trading-Down-Prozesses“ entgegengewirkt wird. Bei einem Nichtausschluss dieser Einrichtungen würden der Charakter des Plangebietes, sein städtebauliches Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes gefährdet sein. Nur diese Festsetzungen ermöglichen eine planungsrechtlich problematische Gemengelage für die Zukunft zu ordnen und eine Ansiedlung von dem „herkömmlichen“ Gewerbebetrieb abträgliche Einrichtungen und deren negativen (städtebaulichen) Begleiterscheinungen auszuschließen.

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 m² 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 m² 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;

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 Gelände-profil 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, gemessen an den festgelegten Höhenbezugspunkten in orthogonaler Verlängerung der erschließungs-seitigen Gebäudefront. Sind mehrere oder keine Höhenbezugspunkte in der Verlängerung festgelegt, ist der festzulegende Höhenbezugspunkt zu interpolieren.

In Teilfläche 5 gilt bei mehreren angrenzenden öffentlichen Straßen die jeweils niedrigeren festgesetzten Höhenbezugspunkte der Verkehrsfläche. Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird 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 Außenwandgestaltung 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 Schnittkannte Außenwand / Dachfläche nicht 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 m², bei selbstleuchtenden Werbeanlagen insgesamt 10 m² 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 m² bzw. 6 m² entlang der Bahnhofsallee zulässig. Insgesamt 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 m² 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/m²) und je 400 m² 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 m² (§ 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 m² (§ 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 herzustellen (§ 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., Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in den befestigten Flächen muss mindestens 6 m², mit einer Mindestbreite von 2 m, 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 20.265 m² 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 m² 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.

Entwässerungskonzept für Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des zu erschließenden Gewerbegebietes ist als Trennsystem geplant. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die mit der Stadt Ratzeburg sowie der Wasserbehörde und Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmten Anforderungen.

Schmutzwasser wird von den Grundstücken über Freigefälleleitungen zu einer Pumpstation geleitet und von dort in die Schmutzwasserleitung in der Bahnhofstraße gepumpt.

Nach Abstimmung mit der Stadt Ratzeburg wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen. Die direkt einleitbare Menge wird auf die Abflussleistung entsprechend einem Versiegelungsgrad des Grundstückes von 60 % gedrosselt. Anfallendes Regenwasser, welches den Abfluss entsprechend 60 % Versiegelungsgrad überschreitet, ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanäle) zurück zu halten und zeitlich verzögert der Regenwasserkanalisation zu zuführen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird entlang der Borde geführt und über Straßeneinläufe gefasst. Es wird den unter der Straße verlaufenden Freigefälleleitungen der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Das Regenwasserkanalnetz leitet das gesammelte Regenwasser zu den nördlich bzw. östlich der ehemaligen Tongrube befindlichen Entwässerungseinrichtungen. Dort wird das Regenwasser durch ein Regenklärbecken (unterirdisches technisches Bauwerk zur Vorklärung) und ein naturnah gestaltetes Retentionsfilterbecken geleitet und gereinigt, bevor es den Versickerungseinrichtungen (voraussichtlich Rigolenversickerung) zugeführt wird. Dies stellt die erforderliche Wasserqualität des versickerten Regenwassers in Hinsicht auf die mögliche Einleitung in den Entnahmehorizont der umliegenden Trinkwasserbrunnen sicher.

Der östlich der ehemaligen Tongrube entlang geplante Teil des Retentionsfilterbeckens bietet gleichzeitig die Möglichkeit eines naturnahen linienförmigen Überlaufes über die westliche Beckenböschung in die ehemalige Tongrube. Dieser Überlauf soll gleichzeitig als Notüberlauf fungieren.

Die in die ehemalige Tongrube überlaufende Wassermenge ersetzt den, aufgrund der durch das Gewerbegebiet wegfallenden Einzugsgebietsflächen, reduzierten natürlichen Zufluss. Die wegfallende Einzugsgebietsfläche ergibt sich aus der Topographie mit ca. 5 Hektar. Ausgehend von einem natürlichen landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 Liter pro Sekunde und Hektar beträgt die, diesen Abfluss ersetzend einzuleitende Wassermenge in die ehemalige Tongrube ca. 6 Liter pro Sekunde.

Bei Bedarf können in anderen Bereichen der ehemaligen Tongrube weitere punktuelle Zuläufe mit dann zu definierenden Wassermengen geplant werden.

Sämtliche Entwässerungseinrichtungen und Bauwerke werden im Rahmen der Tiefbauplanung der Erschließungsmaßnahme detailliert geplant und mit den Behörden und Beteiligten abgestimmt werden.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch Leitungsanschlüsse an die Wasserversorgung und den vorhandenen Trinkwasserspeicher nördlich der Bahnhofsallee.

Zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Ratzeburg.

Kabelfernsehen

Für den Anschluss an das Kabelfernsehtnetz 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 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilflächen	LEK,i,k nachts
	dB(A)/m ²
1	45
2a, 2b und 3	40
4	45
5	40
6 und 7	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:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
- 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 innerhalb der Teilfläche 1 bis zu einem Abstand von 53 m und in der Teilfläche 4 bis zu einem Abstand von 68 m in Richtung Süden ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

7.10.2. 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 dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾ [dB(A)]
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ 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 schalldämmte 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.

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 11: 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.

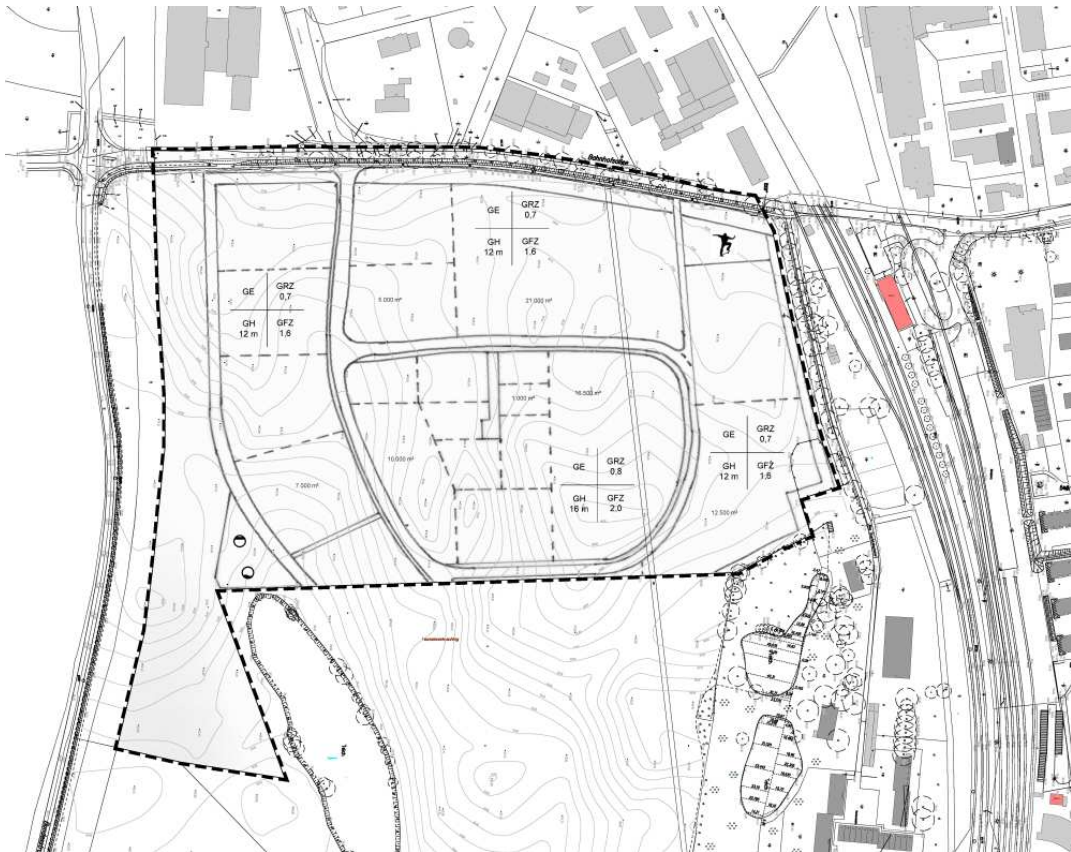


Abbildung 12: Variante I – `98-Lösung

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 m² bis 20.500 m²) sollten im Inneren des Erschließungsringes konzentriert werden. Dafür fungierten kleinere Grundstückseinheiten (2.400 m² bis 10.000 m²) und -dichten als Puffer zur Landschaft und zum Bestand.



Abbildung 13: 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 m² bis ca. 2.500 m², aber auch bis zu 29.000 m² wären dort durchaus denkbar gewesen.



Abbildung 14: Variante III – Neuer Stich

Überarbeitung der Planung und Neuauslegung

Im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 wurde bekannt, dass sich nördlich des Geltungsbereiches ein Störfallbetrieb befindet. Durch diese Tatsache mussten Änderungen in der Planung durchgeführt werden, die zu einer erneuten Auslegung führten.

Die bisher vorgesehene Skate-Anlage kann aus Sicherheitsgründen nicht mehr realisiert werden, da sie sich im Achtungsbereich des Störfallbetriebes befindet. Ebenso sind öffentliche Gebäude und Gebäude mit öffentlichem Charakter im Geltungsbereich nicht mehr zulässig.

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 ²
Gewerbegebiet	124.148
Straßenverkehrsflächen, Gewerbegebiet (Neu)	12.669
Fuß- und Radweg	584
Flächen für Versorgungsanlagen	6.287
Maßnahmenflächen	66.096
Flächen für die Landwirtschaft	20.265
Öffentliche Grünflächen	12.994
Straßenverkehrsflächen Bahnhofsallee (Bestand)	12.208
Gesamtfläche	255.251

11. UMWELTBERICHT

Für den Bebauungsplan Nr. 49 und die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 als auch in der Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Bestandteil der Begründungen eingefügt.

11.1. Einleitung/Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde/Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2014 über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt, insbesondere die im Schreiben des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 18. September 2014 genannten Hinweise.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 sind die Ergebnisse folgender Gutachten berücksichtigt:

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg (IPP Ingenieurgesellschaft 2015)
- Artenschutzbericht zum B-Plan Nr. 49 (BIOPLAN 2015)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg (LAIRM CONSULT 2015)
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes (ZACHARIAS 2015)
- Bodenprofile nach DIN 4023 (DÜMCKE 1998)
- Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg (TGP 1995)
- Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (MUNF 1989)

11.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht am westlichen Stadtrand von Ratzeburg die Errichtung eines großflächigen Gewerbegebietes vor. Die dafür überplanten Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 25 Hektar.

Das Gebiet wird über die Bahnhofsallee (ehemalige B 208) von Norden erschlossen und ist angebunden an die Bundesstraße B 207 -Abfahrt Ratzeburg.

Im Norden grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 43) an das Bearbeitungsgebiet, im Südwesten besteht bereits der B-Plan Nr. 34 mit dem Mischgebiet und der Wohnbebauung der ehemaligen Domäne Neuvorwerk.

Von der Bahnhofsallee wird das neue Gewerbegebiet durch eine Hauptstraße erschlossen, die wiederum durch eine Schleifenerschließung ergänzt wird.

Die Grundflächenzahl als Maß für die zulässige bauliche Nutzung wird für das Gewerbegebiet mit 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt.

Es entstehen ca. 124.159 m² Gewerbefläche und Erschließungsanlagen von ca. 13.000 m² Fläche erforderlich.

Überwiegend sind von dem geplanten Eingriffen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Die bestehenden Baumalleen, die das Gebiet nach Norden und Osten begrenzen und auch die angrenzende ehemalige Tongrube im Südwesten sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB, sind die durch die Eingriffe verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen und zu bewerten (siehe Kap. 11.2).

11.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;

Gemäß § 1a BauGB sind außerdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Als weitere Umweltziele der Fachpläne zu nennen:

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I:

Die Fläche ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Zudem stellt der Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich fest, dass er im Naturpark „Lauenburgische Seen“, in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet und einem Wasserschongebiet liegt. Die Grenze der Kernzone des Naturparkes verläuft im Plangebiet etwa auf Höhe der Eisenbahntrasse östlich des Plangebietes. Außerdem wird die angrenzende ehemalige Tongrube im LRP als geschützter Biotop dargestellt.

Landschaftsplan Ratzeburg:

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg sieht für das Planungsgebiet bereits ein Gewerbegebiet (G5, S1, M 2) vor. Dort ist eine bauliche Entwicklung westlich des Neuvorwerkes bis zum Bahnübergang „Albsfelder Weg“ im Süden dargestellt.

Zur Gliederung des Gewerbebestandes sind Grünachsen dargestellt, die innerhalb des Gebietes als landschaftlich geprägte Grünflächen charakterisiert und nach außen im Übergang zur freien Landschaft als waldartige Gehölzgürtel beschrieben werden.

Das vorhandene Biotop der ehemaligen Tongrube ist als geschütztes Biotop (Nr.3) nach § 15a (Alt) LNatSchG bewertet und mit Schutzgrün als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen versehen.

Bezüglich der Landschaftsschutzgebietsgrenze die ehemals entlang der Bahngleise und der Bahnhofsallee verläuft, schlägt der Landschaftsplan vor, sie an den geplanten Stadtrand östlich des geplanten Gewerbegebietes zu verlegen.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen damit im Wesentlichen mit den im B-Plan Nr. 49 verfolgten Zielen überein. Im Landschaftsplan sind auch die geschützten Alleen an der Bahnhofsallee und der Straße Neuvorwerk dargestellt.

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem nachfolgenden Kapitel des Umweltberichts zu entnehmen.

11.1.3. Alternativenprüfung

Das geplante Gewerbegebiet ist als Ergänzung des vorhandenen, nördlich angrenzenden Gewerbegebietes vorgesehen.

Andere Alternativen gibt es nicht in der Stadt Ratzeburg oder können zurzeit aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden.

Die Ausweisungen von Gewerbeflächen an dieser Stelle korrespondiert auch mit dem Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg, der diesen Bereich bereits 1995 als bauliche Entwicklungsflächen darstellte (vgl. LP + GOP).

Da auch die Verfügbarkeit dieser Flächen für eine bauliche Entwicklung gegeben ist und vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer geschlossen werden können, hat die Stadt Ratzeburg sich zur Ausweisung von Gewerbeflächen an dieser Stelle entschieden.

11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zusammenfassend in Kap. 11.3.3.

11.2.1.1. Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Bearbeitungsgebiet weist als Kulturlandschaft dank der Topographischen Verhältnisse ein abwechslungsreiches Landschaftsbild auf, das in der Stadtrandlage südlich der Bahnhofsallee zwar Potenziale für die Erholungsnutzung aufweist aber intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Die aktuell durchgeführte Schalltechnische Untersuchung (LAIRM 2015) hat festgestellt, dass Vorbelastungen von anderen gewerblichen Betrieben und der Bundesstraße B 207 vorhanden aber kaum relevant sind.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr zu verstärkten Lärmimmissionen und Staubbelastungen kommen. Die ersten Erschließungsarbeiten werden über die Straße „Bahnhofsallee“ erfolgen.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung der Landschaft durch den Menschen führt. Die Flächen verlieren ihr landschaftstypisches Bild und sind damit nicht mehr Bestandteil der ortsnahen Erholungslandschaft, sondern werden baulicher Teil der Stadt Ratzeburg.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM 2015) wurden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben Gewerbegebiet bewertet. Berücksichtigt wurden ebenfalls die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm.

a) Gewerbelärm (vgl. LAIRM 2015) :

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 (Teilfläche 1 und Teilfläche 4, südlich der Bahnhofsallee) sollten die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen generell ausgeschlossen werden, so dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen im Nachtzeitraum entstehen

c) Verkehrslärm (LAIRM 2015)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem 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 geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Ratzeburg sind im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) in 5 räumlich festgelegten verschiedenen Abschnitten (Teilflächen 1 bis 7) nicht überschreiten (vgl. LAIRM 2015).

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, innerhalb der Gewerbefläche Teilfläche 1 bis zu einem Abstand von 53 m und im Gewerbegebiet Teilfläche 4 bis zu einem Abstand von 68 m in Richtung Süden, ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

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 den Wert von 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten nicht überschreitet.

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereiche LPB IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

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.

11.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Bei dem betroffenen Flurstück handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Ackerland intensiv genutzt werden. Eine genaue Biotoptypenkartierung befindet sich in den Unterlagen des Grünordnungsplanes (IPP 2015).

Das betroffene Flurstück ist im Norden und Osten von geschützten Alleebaumreihen umgeben, die nach dem Landesnaturschutzgesetz SH besonders geschützt sind.

Südwestlich des geplanten Gewerbegebietes liegt, in einer Geländesenke, eine ehemalige Tongrube, die sich als feuchte Senke zu einem geschützten Biotop entwickelt hat.

Diese Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nach § 21 Abs. 3 LNatSchG geschützt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ infolge der Flächenversiegelungen und Geländeänderungen (Topographie) beeinträchtigt. Die für eine Überbauung durch Betriebe, Hallen und Erschließungsstraßen vorgesehenen Grundflächen entfallen auch als Lebensraum für Flora und Fauna (vgl. Bestandserhebungen und Bilanzierungen im Grünordnungsplan IPP 2015).

Für die Erschließungsstraßen bzw. die Herstellung einer Zufahrt ist lediglich die Fällung eines Alleebaumes (Nr. 23) vorgesehen.

Anlagebedingt wird es durch die neuen Gewerbeflächen und deren Betrieb zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf die im bzw. südlich des B-Plangeltungsbereich befindlichen geschützten Landschaftsteile kommen.

Allerdings konnte durch den Artenschutzbericht (BIOPLAN 2015) auch festgestellt werden, dass die Ackerflächen auch als Lebens- und Nahrungsraum für besonders geschützte Vogel- und Fledermausarten (z.B. Feldlerche) Betroffenheiten vorliegen.

Auch die ehemalige Tongrube weist besondere Qualitäten für die Tierwelt auf, die bei der Entwicklung der Gewerbeflächen (u.a. Regenwasserentsorgung), z.B. durch die Einrichtung von Pufferflächen, besonders zu berücksichtigen sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke künftig weiter landwirtschaftlich intensiv genutzt würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Grünordnungsplan (IPP 2015) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entwickelten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hier zusammenfassend dargestellt:

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/Zeitraum
Gestaltungsmaßnahme G 1	Einzelbaumpflanzungen Bahnhofsallee	3 Stück
AV 1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	Bauzeitenregelung Fledermäuse: Die Fällung der drei betroffenen Laubbäume muss zwischen dem 01.12. und 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres erfolgen. 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.	1. Dezember – 28/29. Februar
AV 2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	Bauzeitenregelung Brutvögel Bodenbrüter: Gehölz- und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie alle weiteren Arbeiten zur Baufeldfreimachung müssen zwischen 01.10. und 28.02./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden.	1. Oktober - 28/29. Februar
Ausgleichsmaßnahme A 1	Herstellung einer nordwestlichen Eingrünung (Breite 30m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 10.050 m ² Einzelbäume 40 Stk
Ausgleichsmaßnahme A 2	Ausgleichsfläche Extensivgrünland Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (ehem. Ackerfläche). Extensive Beweidung oder Mahd 1-2 mal/Jahr Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Flächengröße 54.540 m ² Einzelbäume 30 Stk

Für den geplanten Baumverlust Ausgleichspflanzungen im Verhältnis von 1:3 erbracht. Dieser wird durch Alleebaum-Neupflanzungen im Gebiet vorgesehen (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag GOF).

Die vorhandenen und geplanten Einzelbäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sie über die gemeindliche Satzung des B-Planes geschützt werden.

Bei der Realisierung des B-Planes sind zudem folgende Punkte hinsichtlich der Lebensräume von Pflanzen und Tiere zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.
- Lärmminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm).
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grün- und Ausgleichflächen.
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

11.2.1.3. Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Bearbeitungsgebiet ist topographisch sehr bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu 12 m auf.

Vom zentralen Hochpunkt mit 40,31 m ü. NN fällt das Gelände südwestlich bis zur ehemaligen Tongrube auf 28,00 m herab. Die Hauptflächen des Gewerbegebietes befinden sich zentral bei Höhenschichten von 30-35 m.

Unter einer ca. 20 bis 25 cm starken Oberbodenschicht liegen sowohl Fein- und Mittelsande als auch Geschiebelehm und Geschiebemergel vor. Die Geschiebeböden werden von Sanden über- und unterlagert.

Vorhandene Altlasten sind für das Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch Gewerbeflächen und Straßen wird der Boden teilweise seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen anschließend als Gewerbefläche bebaut bzw. versiegelt wird.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Grundflächenzahl (GRZ) folgende Versiegelungen (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag IPP 2015):

Eingriffsursache/ Bodenflächen	Grundflächenzahl GRZ	Betroffenheiten einschl Nebenanlagen
1. Gewerbegebiet Zentrum	0,7	67.113 m ²
2. Gewerbegebiet Rand	0,8	57.046 m ²
3. Straßen Gewerbegebiet		12.592 m ²
4. Versorgungsflächen		6.287 m ²
Gesamtflächen		143.038 m²

Damit werden voraussichtlich durch das neue Gewerbegebiet ca. 57 % des Bearbeitungsgebietes (24 Hektar) von zusätzlichen Versiegelungsmaßnahmen im Rahmen baulicher Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Baugrenzen und durch den Straßenbau betroffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Bodengefüge in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flurstücke auch weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird im Zuge des Grünordnerischen Fachbeitrages (GOF- IPP 2015) eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt.

Aufbauend auf Berechnungen nach dem Eingriffs/Ausgleichserlass von 2013 ergibt sich für die Gewerbeflächen und Straßen ein Ausgleichserfordernis von 70.468 m² für das Schutzgut Boden.

Im Zuge des Umbaus der Bahnhofsallee wird es zu folgenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenhaushaltes im Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 49 kommen:

- Bodenversiegelung für die Wendefläche am Bahnübergang
= -178,5 m²
- Bodenentsiegelung für die gepl. Einmündung ins Gewerbegebiet
= 379 m²

Damit wird eine zusätzliche Bodenentsiegelung von 200,5 m² auf die Gesamtbilanz anrechenbar, die sich damit auf 70.267 m² reduziert.

Der Ausgleich für den Bodenhaushalt soll durch folgende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen (vgl. GOF –IPP 2015):

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
Ausgleichsmaßnahme A 1	Herstellung einer nordwestlichen Eingrünung (Breite 30 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 10.050 m ² Einzelbäume 40 Stk
Ausgleichsmaßnahme A 2	Ausgleichsfläche Extensivgrünland Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (ehem. Ackerfläche). Extensive Beweidung oder Mahd 1-2 mal/Jahr Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Flächengröße 54.540 m ² Einzelbäume 15 Stk

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden überwiegend auf randlichen Ausgleichsflächen (A 1 + A 2) kompensiert. Hierzu wird eine ca. 6,4 Hektar große landwirtschaftliche Nutzfläche aus der intensiven Nutzung genommen und in naturnahe Biotoptypen (Gehölzfläche und Extensivgrünland) umgewandelt.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind außerdem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwalungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf den Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubboden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

11.2.1.4. Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Es sind keine dauerhaften Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Ein Verbandsgraben (Nr. 1.15 Einhäuser Graben) verläuft außerhalb des Geltungsbereiches jenseits der Bundesstraße B 207 in der Ortschaft Harmsdorf.

In der ehemaligen Tongrube haben sich kleinere periodisch wasserführende Kleingewässer gebildet, die jahreszeitlich bedingt ansteigen können.

Die ehemalige Tongrube gilt als Vorfluter für die Teiche des Neuvorwerkes und ist mit diesen durch eine Leitung verbunden.

Grundwasser ist in keiner der Bodensondierungen gefunden worden. Die in den Sondierungen S 21 und S 22 angetroffenen Wasserstände sind vermutlich in durchlässige Aufschüttungen von der Tongrube zurückgestaute Horizonte.

Es ist aber generell mit Stauwasserbildung auf den Geschiebe Lehm- und Mergelflächen zu rechnen.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in einem Wasserschongebiet, das auch im Regionalplan ausgewiesen ist.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Infolge der Flächenversiegelungen von ca. 14 Hektar wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Der Abfluss des Regenwassers soll in die nördlich der ehemaligen Tongrube geplanten Regenklär- und Rückhalteanlagen erfolgen und dort über Rigolen zur Versickerung gebracht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung folgende Punkte zu berücksichtigen:

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
Gestaltungs- maßnahme G 8	Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens Randliche Gehölzpflanzung, geschwungene Uferlinien, Unterschiedliche Böschungsverhältnisse.. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche ca. 400 m ²

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird das auf den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser gesammelt, vorgeklärt, rückgehalten und in einem Rigolensystem nordöstlich der ehemaligen Tongrube versickert. Ein Überlauf in ein Verbandgewässer ist nicht vorgesehen.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind außerdem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

11.2.1.5. Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet auf einer großflächigen Ackerfläche ein offenes Freilandklima vor, so dass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der halbjährig vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen

Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit).

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung (ca. 14 Hektar) zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Es sind mittlere Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch die Eingriffe zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind vorrangig folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Durchgrünung des Baugebietes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung
- Pflanzung von Bäumen (auf privaten und öffentlichen Flächen)
- Minimierung von Versiegelung
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, verdichtete Bauweise
- Weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarenergie (Photovoltaik, Solarzellen)

11.2.1.6. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches wird im Wesentlichen durch die großräumigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die umgebenden Alleebestände und die Geländesenke mit der ehemaligen Tongrube bestimmt.

Prägend für das Bearbeitungsgebiet ist auch die Topographie mit einer Höhendifferenz von ca. 12 m im Gebiet.

Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem bewegten Relief ergibt sich das typische Bild einer Schleswig-Holsteinischen Kulturlandschaft.

Die vorhandenen (und zu erhaltenden) Baumalleen stellen bereits teilweise eine äußere Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes dar, wodurch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verringert werden.

Die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen stellen mit dem markanten Getreidesilo bereits eine Vorbelastung des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

Das östlich des Geltungsbereiches gelegene Bahnhofsgebäude ist als ehemaliger Kaiserbahnhof ein einfaches Kulturdenkmal.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante gewerbliche Bebauung mit Hochbauten und Hallen von bis zu 16 m Höhe erheblich verändern.

Ein charakteristischer Bereich schleswig-holsteinischer Kulturlandschaft wird in ein von Gewerbebauten geprägtes Ortsbild umgewandelt. Durch die Planung wird 1 Alleebaum überplant.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den weitgehenden Erhalt der Baumalleen gemindert.

Zahlreiche Durchgrünungs- (z.B. Straßenbäume) und Eingrünungsmaßnahmen (vgl. GOF IPP 2015) sollen eine langfristige Eingliederung des Gewerbegebietes in die Stadtrandlandschaft ermöglichen:

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
Gestaltungsmaßnahme G 1	Pflanzung von Einzelbäumen (Winterlinden) an den Bahnhofsallee (Ergänzungspflanzung), z.T. im Bereich der Entwässerungsmulden einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume 4 Stk Wiesen/Rasen 500 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 2	Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzabstand 20 m) an der Haupteinfahrtsstraße und Parkplätzen einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume 40 Stk Wiesen/Rasen 3.500 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 3	Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzabstand 20 m) im Ostteil der Haupteinfahrtsstraße und Parkplätzen einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume 6 Stk Wiesen/Rasen 500 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 4	Herstellung einer Grünfläche Nordwest Breite 15 m Rasenflächen, Gehölzpflanzungen und Einzelbäume. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Wiesenfläche 2.180 m ² Gehölzfläche 3.325 m ² Einzelbäume 20 Stk

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
Gestaltungsmaßnahme G 5	Randliche Wiesenfläche Extensivierung einer vorhandenen Ackerfläche auch aus Gründen des Denkmalschutzes (Sichtachse Bahnhof). Dauerhafte Sicherung als Teil-Ausgleichsfläche Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Wiesenfläche 1.650 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 6	Herstellung einer östlichen Eingrünung (Breite 10 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 3.150 m ² Einzelbäume 25 Stk
Gestaltungsmaßnahme G 7	Herstellung einer südlichen Eingrünung (Breite 15 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 3.600 m ² Einzelbäume 35 Stk
Gestaltungsmaßnahme G 8	Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens Randliche Gehölzpflanzung, geschwungene Uferlinien, Unterschiedliche Böschungsverhältnisse. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 400 m ²
Ausgleichsmaßnahme A 1	Herstellung einer nordwestlichen Eingrünung (Breite 30 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 1.050 m ² Einzelbäume 40 Stk
Ausgleichsmaßnahme A 2	Ausgleichsfläche Extensivgrünland Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (ehem. Ackerfläche). Extensive Beweidung oder Mahd 1-2 mal/Jahr Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Flächengröße 54.540 m ² Einzelbaumpflanzung 15 Stk

11.2.1.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das östlich des Geltungsbereiches gelegene Bahnhofsgebäude, ist als ehemaliger Kaiserbahnhof ein einfaches Kulturdenkmal.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante gewerbliche Bebauung mit Hochbauten und Hallen von bis zu 16 m Höhe erheblich verändern.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung der Umgebung des Bahnhofes nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Kulturdenkmal werden durch den Erhalt von Sichtbeziehungen und einer Entwicklung von Grünflächen und Grünlandflächen gemindert (vgl. Kap. 11.2.1.6).

Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind infolgedessen nicht zu erwarten.

11.3. Zusätzliche Angaben

11.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen u.a. der Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 49 aktuell erarbeitet worden sind. Diese Unterlagen sind in Kap. 11.1.1 aufgelistet. Auf diese Fachgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

11.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich der Gemeinde, den Genehmigungsbehörden sowie dem Erschließungsträger. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach LNatSchG festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in Bäume und Gehölze (nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist vom 15. März bis 31. September).
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen auf den angrenzenden Ausgleichsflächen durch die Stadtverwaltung Ratzeburg.
- Beachtung und Überwachung der fach- und zeitgerechten Umsetzung der im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) festgelegten Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

11.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltverträglich: Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter :

Schutzgut	Zusammenfassende Kurzbewertung
Mensch	<p>Für die Anwohner der Umgebung des Gewerbegebietes wird es während der Bauphase Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung geben. Hinzu wurde auch die dauerhafte Nutzung des Gewerbegebietes untersucht. Sowohl eine schalltechnische Untersuchung (LAIRM 2015) wie auch eine Verkehrsgutachten (ZACHARIAS 2015) kommen zu dem Ergebnis, dass Verträglichkeiten für das geplante Gewerbegebiet mit Einschränkungen vorliegen, wenn die aufgestellten Randbedingungen und ihre Schallschutzwerte eingehalten werden.</p> <p>Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch damit als umweltverträglich eingestuft.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Die Baumalleen und die ehemalige Tongrube sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und grenzen künftig an das Gewerbegebiet.</p> <p>Der erarbeitete Artenschutzbericht (ASB -BIOPLAN 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass bei den geschützten Vögeln und Fledermäusen Betroffenheiten ausgelöst werden.</p> <p>Durch die angrenzenden Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein vielfältiges Lebensraumangebot für Flora und Fauna südlich und östlich des Gewerbegebietes neu geschaffen.</p> <p>Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Ersatzes für die beeinträchtigten Landschaftsräume und Biotope (siehe GOF) können die erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna kompensiert werden.</p>

Schutzgut	Zusammenfassende Kurzbewertung
Boden	<p>Aufgrund der, infolge der Planung, verursachten erheblichen Bodenversiegelungen von ca. 14 Hektar durch Erschließungsanlagen, Parkplätze, Gewerbebauten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen. Im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) zum B-Plan wird das Ausgleichserfordernis ermittelt und es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen benannt.</p>
Wasser	<p>Von den Eingriffen sind keine Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasserstand liegt überwiegend sehr tief unter der Geländeoberkante. Weil eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser gesammelt vorgeklärt und in einer Rigolenanlage örtlich versickert.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als umweltverträglich bewertet.</p>
Klima/Luft	<p>Die ausgleichende Funktion der flächig mit Vegetation bestandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das Kleinklima gehen infolge der Bebauung mit Gewerbeflächen und der Bodenversiegelung verloren. Ausgleichend wirken die geplanten randlichen Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen.</p> <p>Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als umweltverträglich eingestuft.</p>
Landschaft/ Landschaftsbild	<p>Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Eingriffe beträchtlich verändert. Das Bild einer typischen Kulturlandschaft geht künftig in eine Stadtrandlandschaft über.</p> <p>Infolge der umgebenden Baumalleen ist zwar eine äußere Eingrünung der gepl. Bauflächen bereits gegeben. Trotzdem wird es besonders aufgrund der Teilüberbauung der Topographie zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen, die teilweise durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden können.</p> <p>Vorhandene Bäume werden über den B-Plan gesichert, Maßnahmen zur inneren Durchgrünung (u.a. Fassaden und Dachbegrünung) festgesetzt.</p> <p>Somit werden die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet als erheblich eingestuft.</p>

Im Hinblick auf die innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf benachbarten Flächen vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

12. ANHANG

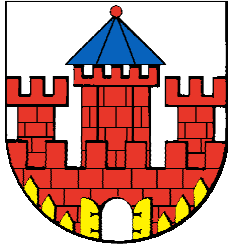
12.1. Rechtsgrundlagen

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.

12.2. 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):** Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF)
- **BIOPLAN (2015):** B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ Artenschutzbericht
- **Kommission für Anlagensicherheit (2010):** KAS-18 Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (2. überarbeitete Fassung)
- **Weyer Gruppe, Hr. Max Westphalen (2016):** Gutachten zur Bestimmung des angemessenen Abstandes gemäß KAS 18 für das Gewerbegebiet Neuvorwerk der Stadt Ratzeburg



STADT RATZEBURG

Kreis Herzogtum Lauenburg



GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49 STADT RATZEBURG - KREIS HERZOGTUM LAUENBURG -GEWERBE GEBIET NEUVORWERK-

Stadt Ratzeburg, den 22.02.2015

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49

-Gewerbegebiet Neuvorwerk-

STADT RATZEBURG
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -

Auftraggeber:

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister-
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg



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
www.ipp-kiel.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Peter Franck
Heike von den Bulk
Birgt Nitsch

Artenschutzbericht



BIOPLAN – Dr. Marion Schumann
Wehrbergallee 3
24211 Schellhorn
Tel.: 04342/ 81303
Fax: 04342/ 80920
E-Mail: bioplan.schumann@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Einführung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage und Größe des Gewerbegebietes	1
1.3	Planerische Grundlagen	2
5.4.1.	Landschaftsrahmenplan.....	2
5.4.2.	Landschaftsplan.....	3
5.4.3.	Flächennutzungsplan.....	5
5.4.4.	Umweltatlas/Biotopverbund	5
5.4.5.	Naturpark.....	5
2	Bestand und Bewertung (einschließlich Vorbelastungen)	6
2.1	Arten und Lebensgemeinschaften	6
2.2	Bodenhaushalt/Relief.....	20
2.3	Wasserhaushalt (Oberflächen– und Grundwasser).....	22
2.4	Klima/Luft	23
2.5	Landschafts- und Ortsbild /Erholungsfunktion.....	23
2.6	Schutzgebiete, Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile Denkmalschutz	23
2.7	Gesamtbewertung	23
3	Grünkonzept	24
3.1	Zielsetzung/ Leitbild	24
3.2	Strukturkonzept	24
3.3	Maßnahmen der Grünordnung.....	25
4	Eingriffsbewertung und Konfliktanalyse	25
4.1	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften	26
4.2	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/Relief.....	28
4.3	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.....	28
4.4	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Lufthaushalt.....	29
4.5	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild	29
4.6	Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, geschützten Biotopen und kultur-historisch bedeutsamen Landschaftsbestandteilen.....	29
4.7	Gesamtbewertung der Eingriffe	29
5	Planung /Entwicklung	29
5.1	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	29

5.2	Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	30
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	30
5.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
5.4.6.	Arten und Lebensgemeinschaften	33
5.4.7.	Bodenhaushalt.....	34
5.4.8.	Wasserhaushalt.....	36
5.4.9.	Landschaftsbild.....	36
6	Realisierung/Bauleitplan	39
6.1	Einarbeitung in den Bebauungsplan	39
6.2	Freiflächengestaltungsplan	42
6.3	Pflanzenauswahl	42
6.4	Gesetzliche Genehmigungen.....	43
6.5	Pflanzhinweise.....	44
6.6	Kostenschätzung	44
7	Zusammenfassung	47
8	Literaturhinweise	49

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Biotoptypen im Bearbeitungsgebiet und ihre Bewertung nach dem Orientierungsrahmen des LVB 2004	6
Tabelle 2: Wichtige Bäume im Bereich des B-Plan Nr. 49 (Stand 5-2015)	12
Tabelle 3: Bedeutung der Biotoptypen im Bearbeitungsgebiet	15
Tabelle 4: Potenziell vorkommende Fledermausarten im B-Plangebiet Nr. 49	16
Tabelle 5: Vogelbrutbestände, Brutverteilung und Gesamtartenliste Brutvögel (BIOPLAN 2015)	18
Tabelle 6 : Potenzieller Reptilienbestand	19
Tabelle 7 : Baumverluste durch B-Plan Nr. 49	26
Tabelle 8 : Versiegelungsflächen des B-Plan Nr.49, Stand 28.8.2015	28
Tabelle 9: Vermeidungsmaßnahmen	30
Tabelle 10 : Ermittlung der Bodenversiegelungen B-Plan Nr. 49 –Gewerbeflächen – (Stand 27.8.2015)	31
Tabelle 11 : Ausgleichsmaßnahmen Knickdurchbruch und -beeinträchtigungen	33
Tabelle 12: Artenschutzrechtliche Maßnahmen (BIOPLAN 2015)	33
Tabelle 13: Ausgleichsmaßnahmen Boden- und Wasserhaushalt (Stand 26.8.2015)	34
Tabelle 14: Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutz- gutes Landschaftsbild	37
Tabelle 15 : GOF- Maßnahmen, Inhalte und Einarbeitung in den Bebauungsplan (Stand 26.8.2015)	39
Tabelle 16 : Grünordnerische Vorschläge für Festsetzungen und Maßnahmen für den B-Plan Nr.49 in Ratzeburg	40
Tabelle 17 : Gehölzartenliste	42
Tabelle 18 : Kostenüberschlag der öffentlichen Grünmaßnahmen B Plan Nr. 49	44
Tabelle 19: Maßnahmenverzeichnis Grünordnung für B- Plan Nr. 49 (Stand 30.7.2015)	45

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 und der 55. Änderung des F-Planes	2
Abbildung 2 : Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein, Planungsraum I	3
Abbildung 3 : Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg (TGP 1998)	4
Abbildung 4 : Ausschnitt aus dem Umweltatlas SH Planungsraum, MELUR 2014	5
Abbildung 5 : Blick über die abgeernteten Rapsflächen auf das Hochsilo (August 2014)	7
Abbildung 6 : Bahnhofsallee mit Winterlinden und Radweg (August 2014)	7
Abbildung 7 : Bergahornallee der Straße Neuvorwerk -Privatstraße (August 2014)	8
Abbildung 8: Periodisches Kleingewässer der ehemaligen Tongrube (August 2014)	9
Abbildung 9 : Röhrlichtbereich mit Sumpfpflanz in der ehemaligen Tongrube (August 2014)	10
Abbildung 10 : Grauweidengebüsch der ehemaligen Tongrube (August 2014)	10
Abbildung 11 : Hochstaudenstreifen im Böschungsbereich der ehemaligen Tongrube (August 2014)	11
Abbildung 12 : Randfeldgehölz der ehemaligen Tongrube (August 2014)	12
Abbildung 13 : Extensiv-Pufferstreifen um die der ehemaligen Tongrube (August 2014)	12
Abbildung 14: Übersicht über Bodenfeuchtestufen des Bearbeitungsgebietes (UMWELTATLAS SH LLUR 2010)	21

Kartenverzeichnis :

Karte 1 – Bestandsplan Biotoptypen-	M 1: 1.000	..Anhang
Karte 2 – Höhengschichtenkarte	M 1: 1.000	..Anhang
Karte 3 – Entwicklungs- und Maßnahmenplan	M 1: 1.000	..Anhang

1 Einführung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Ratzeburg beabsichtigt die Entwicklung und Erschließung eines neuen Gewerbegebietes auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Ortseingang im Bereich der Bundesstraße B 207, südlich der Bahnhofsallee im Stadtteil St. Georgsberg.

Vorgesehen ist die Bebauung einer Gesamtfläche von ca. 25 Hektar Größe als Gewerbegebiet.

Neben der Berücksichtigung und Aufarbeitung von Kriterien für das ökologische Bauen und der Grünordnung im Gebiet, ist es Aufgabe des Grünordnerischen Fachbeitrages die Eingriffsregelung im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes SH vorbereitend auf die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, abzarbeiten.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen stellt gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz SH (LNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muss. Der vorliegende Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) setzt sich, nach einer Landschaftsanalyse, mit den voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung auseinander und zeigt notwendige Vermeidungs-, Gestaltungs-, sowie Ausgleichsmaßnahmen auf. Dabei stellt der GOF eine wichtige fachliche Grundlage für den Umweltbericht dar.

Darüber hinaus können nach § 1a (3) BauGB Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan ganz oder teilweise den Grundstücksflächen oder auch externen Ausgleichsflächen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Dieses kann ebenfalls im Rahmen des GOP erfolgen.

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt nach dem Runderlass des Innenministerium und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH vom 9. Dezember 2013.

Um auch die Randflächen ausreichend zu erfassen, wurde das Bearbeitungsgebiet des Grünordnerischen Fachbeitrages (GOF) über den südlichen Rand des B- Planes ausgeweitet, um auch die ehemalige Tongrube ausreichend berücksichtigen zu können.

1.2 Lage und Größe des Gewerbegebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofsallee (B208 alt) und im Westen durch die B 207 abgegrenzt. Den östlichen Rand bildet das Gut Neuvorwerk. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grenze des Geltungsbereiches gebildet. Sie verläuft etwas nördlich der bestehenden Tongrube bis zum Gut Neuvorwerk. Westlich der Tongrube gibt es einen Versatz des Planungsgebietes in Richtung Süden, der bis etwa zur Hälfte des Gewässers reicht.

Von der Neubebauung betroffen sind die Flurstücke 150 (teilweise) und 6/7(teilweise). Die Flurbezeichnung lautet „Hackelwerksschlag“.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 25 Hektar. Der Grünordnerische Fachbeitrag weist eine Fläche von ca. 30 Hektar auf, da auch die südlich angrenzende ehemalige Tongrube komplett aufgenommen wurde.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 und der 55. Änderung des F-Planes

Das Gelände weist eine abwechslungsreiche Topographie mit 12 Meter Höhendifferenz auf und fällt deutlich nach Südwesten.

Im Norden befinden sich, angrenzend an die Bahnhofsallee, bereits Gewerbeflächen („Harmsdorfer Kreuz“). Südöstlich befinden sich die Bebauung des Neuvorwerkes mit seiner Wohnbebauung und den kleingewerblichen Nutzungen.

1.3 Planerische Grundlagen

Folgende planerischen Grundlagen liegen für das Bearbeitungsgebiet vor:

5.4.1. Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (MUNF 1998) abgebildet. Die Fläche ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Zudem stellt der Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich fest, dass er im

Naturpark „Lauenburgische Seen“, in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet und einem Wasserschongebiet liegt.

Die Grenze der Kernzone des Naturparkes verläuft im Plangebiet etwa auf Höhe der Eisenbahntrasse östlich des Plangebietes.

Außerdem wird die angrenzende ehemalige Tongrube im LRP als geschütztes Biotop dargestellt.

Das dargestellte Geotop Nr. 55 westlich der Bundesstraße B 2907 ist das EINHAUS-FREDEBURGER TROCKENTAL. Das Tal fungierte als Überlauf eines südlich liegenden Schmelzwassersees. Im Trockental verläuft eine Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems SH. Das Trockental wird von der Planung nicht betroffen.

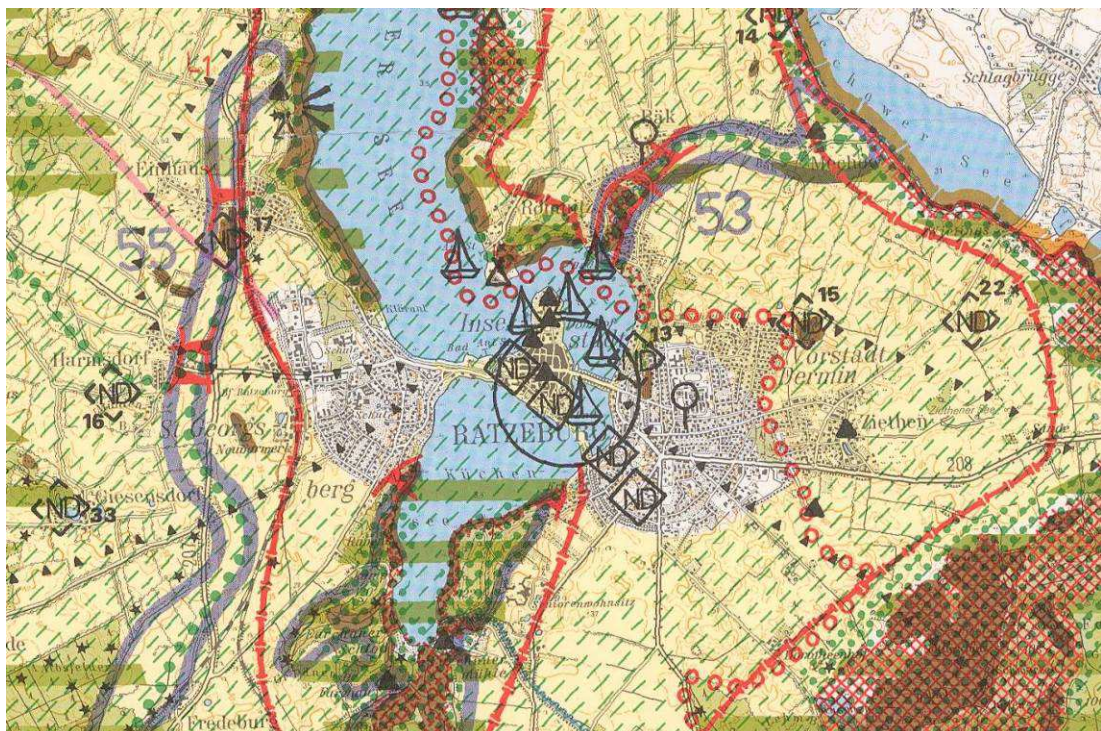


Abbildung 2 : Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein, Planungsraum I

5.4.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg sieht für das Planungsgebiet bereits ein Gewerbegebiet (G5, S1, M 2) vor. Dort ist eine bauliche Entwicklung westlich des Neuvorwerkes bis zum Bahnübergang „Albsfelder Weg“ im Süden dargestellt.

Zur Gliederung des Gewerbebestandes sind Grünachsen dargestellt, die innerhalb des Gebietes als landschaftlich geprägte Grünflächen charakterisiert und nach außen im Übergang zur freien Landschaft als waldartige Gehölzgürtel beschrieben werden.

Das vorhandene Biotop der ehemaligen Tongrube ist als geschütztes Biotop (Nr.3) nach § 15a (Alt) LNatSchG bewertet und mit Schutzgrün als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen versehen.

Bezüglich der Landschaftsschutzgebietsgrenze die ehemals entlang der Bahngleise und der Bahnhofsallee verläuft, schlägt der Landschaftsplan vor, sie an den geplanten Stadtrand östlich des geplanten Gewerbegebietes zu verlegen.

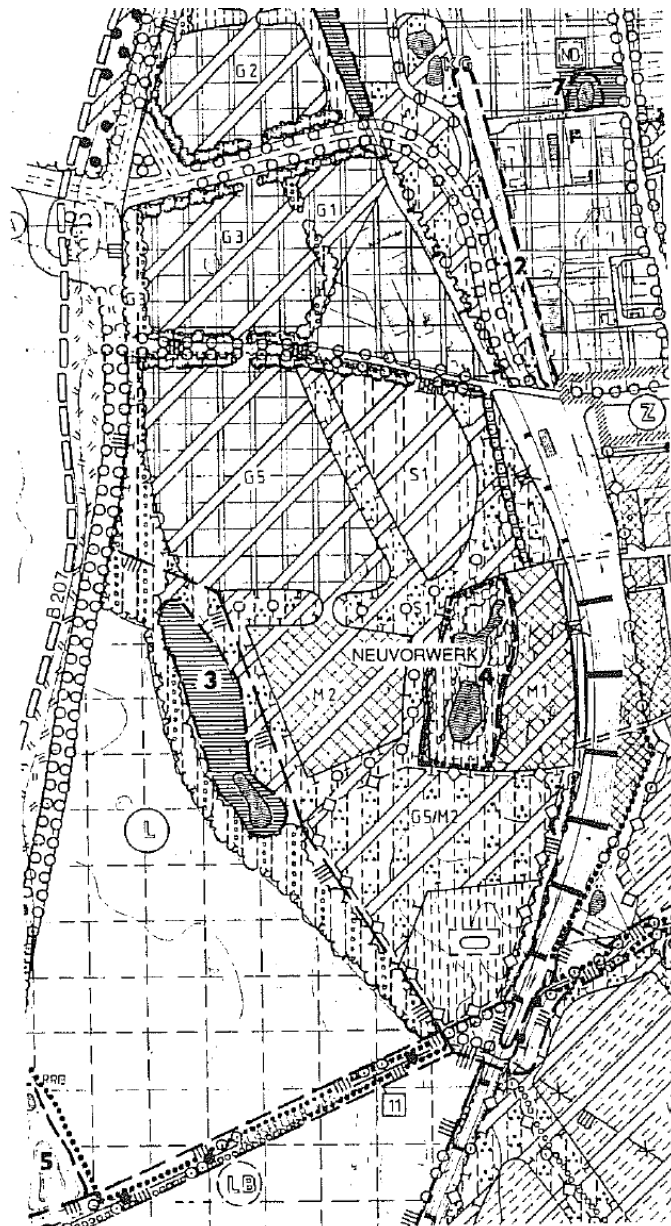


Abbildung 3 : Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg (TGP 1995)

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen damit im Wesentlichen mit den im B-Plan Nr. 49 verfolgten Zielen überein.

Im Landschaftsplan sind auch die geschützten Alleen an der Bahnhofsallee und der Straße Neuvorwerk dargestellt.

5.4.3. Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg stellt für das Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Auch die mittlerweile aufgehobene Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes ist dort noch vermerkt.

5.4.4. Umweltatlas/Biotopverbund

In folgender Abbildung sind die Flächen des Biotopverbundes SH dargestellt:

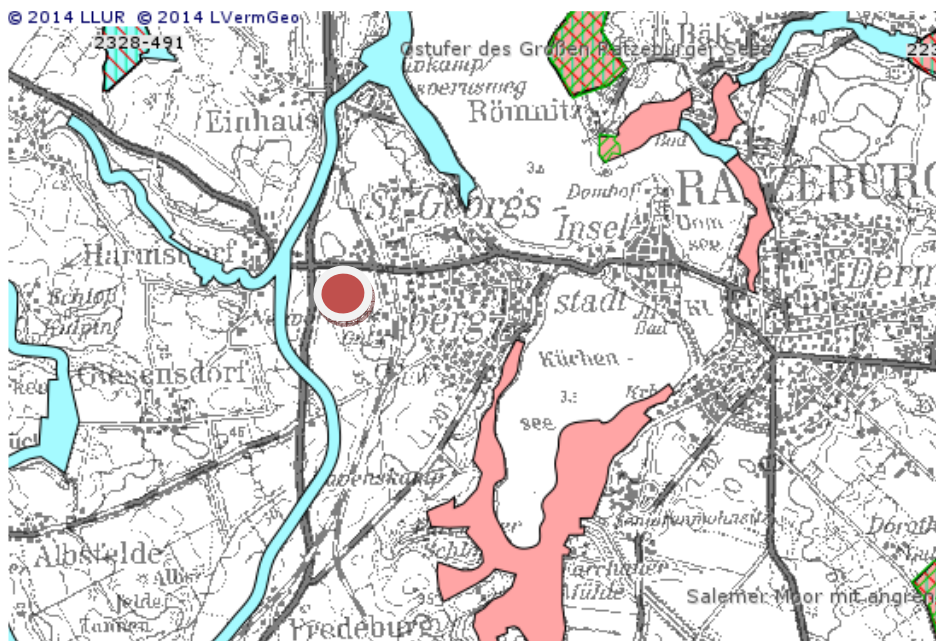


Abbildung 4 : Ausschnitt aus dem Umweltatlas SH Planungsraum, MELUR 2014

Die Kernzonen des Biotopverbundes sind in Rot dargestellt, die Nebenverbundachsen in Blau. Die Nebenverbundachse „Trockental Einhaus-Fredeburg“ wird vom Vorhaben nicht tangiert.

In der direkten Umgebung des Vorhabens (roter Punkt) befinden sich keine Naturschutzgebiete oder NATURA 2000 Flächen.

5.4.5. Naturpark

Das Planungsgebiet liegt im ca. 45.000 ha großen Naturpark "Lauenburgische Seen", allerdings nicht im Kerngebiet. Die Grenze zum Kerngebiet verläuft entlang der Bahnlinie östlich des Gebietes.

Naturparke dienen nach §16 LNatSchG dem Schutz der Natur und der naturverträglichen Erholung. Sie liegen meist überwiegend in Landschaftsschutzgebieten bzw. ist die Ausweisung als LSG ein Entwicklungsziel. Träger des Naturparkes ist der Kreis Herzogtum Lauenburg - Amt für Kreisforsten.

2 Bestand und Bewertung (einschließlich Vorbelastungen)

Eine Bestandsaufnahme wurde in Form einer Biotoptypenkartierung für das Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Karte 1 - Bestand (vgl. Anlage Maßstab 1:1.000) dargestellt.

2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Bestandsbeschreibung

Das Bearbeitungsgebiet des GOF wird aktuell zu ca. 85 % landwirtschaftlich intensiv als Ackerland (2014=Raps) genutzt. Es wird von einem Pächter aus Kulpin bewirtschaftet. Ausgenommen sind lediglich die angrenzenden Straßen (B 207, Bahnhofsallee und Vorwerk) mit ihren begleitenden Grünstreifen und die ehemalige Tongrube die inmitten der Ackerfläche liegt. Hier sind neben Sumpfflächen auch eine periodische Wasserfläche und verschiedene Gebüsch- und Sukzessionsstadien anzutreffen.

Im Südosten grenzt das Parkgelände der ehemaligen Domäne Vorwerk mit seinen Teichanlagen und dem Wohn- und Mischgebieten an.

Im Norden bestehen gültige Bebauungspläne für Gewerbegebiete, im Osten grenzt das Gelände an die Allee die zum Vorwerk führt und dahinter den DB- Bahnhof Ratzeburg der heute ein Kulturdenkmal ist, an.

In der Karte 1 Bestandsplan- wird eine Übersicht für das Bearbeitungsgebiet dargestellt. Hier im Textteil soll nur auf die Biotoptypen eingegangen werden, die in diesem Bearbeitungsgebiet 2014 angetroffen wurden.

Tabelle 1: Biotoptypen und ihre Bewertung nach dem Orientierungsrahmen des LBV 2004

Biotoptypen- kürzel	Schutzstatus		Biotoptyp- und Nutzungstyp	Natur- schutz- fachliche Einstufung	Regelkompen- sationsfaktor bei 100% Beeinträchtigung
	LNat SchG	BNat SchG			
A			Ackerfläche (2014=Raps)	1	1: 0,5
FKp		§ 30 (2) Nr.1	Periodisches Kleingewässer , naturnahes Flachgewässer	4	1 : 3
GMf			Mesophiles Grünland, Extensiv genutztes Grünland, verarmt	3	1 : 2
HGy			Naturnahes Feldgehölz	3	1 : 2
HGb			Einzelbaum /Baumgruppe	3	
HGr	§ 21(1) Nr. 3		Baumreihe/Allee	5	1 : 3
NRs		§ 30 (2) Nr. 2	Schilfröhricht im wechselfeuchten Bereich	5	1 : 3
RHm			Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, Hochstauden	3	1 : 1
WGf			Feuchtgebüsch-Grauweiden	3	1 : 1,5

Einzelbeschreibungen der Biotoptypen :

Ackerfläche (A)

Der Großteil des kupierten Bearbeitungsgebietes wird als Ackerflächen intensiv



Abbildung 5 : Blick über die abgeernteten Rapsflächen auf das Hochsilo (August 2014)

landwirtschaftlich genutzt. Aktuell (2014) wurde dort Raps angebaut und geerntet. Die Nutzung erfolgt bis an die öffentlichen Grünflächen im Westen bis zur B 207, im Norden bis zur Bahnhofsallee und im Osten bis zur Straße Neuvorwerk. Zur ehemaligen Tongrube im Süden befindet sich ein Pufferstreifen (Breite 7-10m) der als Extensivgrünland genutzt wird.

Alleebäume an der Bahnhofsallee (HGr)

Die z.T. sehr alte Allee an der Bahnhofsstraße besteht aus Winterlinden unterschiedlicher Alters und Größe. Altersbedingte Abgänge wurden durch Nachpflanzungen ergänzt. In den letzten 15 Jahren wurden durch Umbaumaßnahmen im Mittelbereich der Straße insgesamt 10 Winterlinden beseitigt. Derzeit handelt es sich um 52 Alleebäume, die alle über den § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG geschützt sind. Sie stehen beidseitig der Straße in öffentlichen Grünstreifen.



Abbildung 6 : Bahnhofsallee mit Winterlinden und Radweg (August 2014)

Alleebäume an der Straße Neuvorwerk (HGr)

Die z.T. sehr alte Allee an der Straße Neuvorwerk besteht aus Bergahorn und ist die Hauptzufahrt zur ehem. Domäne Neuvorwerk. Altersbedingte Abgänge der Alleebäume wurden durch Nachpflanzungen, leider mit Rosskastanien, ergänzt. Derzeit handelt es sich um 22 Alleebäume, die alle über den § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG geschützt sind. Die Alleebäume stehen beidseitig der Kopfsteinpflaster-Straße in privaten Grünstreifen, der durch eine Hecke (Weißdorn, Bergulme) nach Westen begrenzt wird.



Abbildung 7 : Bergahornallee der Straße zum Neuvorwerk -Privatstraße (August 2014)

Alleebäume an der Bundesstraße B 207 (HGr)

Weitere Alleebäume wurden nach dem Neuausbau der Bundesstraße B 207 auf beiden Seiten gepflanzt. Auf der Ostseite stehen insgesamt 31 Winterlinden.

EHEMALIGE TONGRUBE

Die ehemalige Tongrube wurde 1998 wie bei einer Biotopkartierung wie folgt beschrieben:

Nr.32. Ehemalige Tongrube (TGP 1998)

Nasse Senke, die nur im Südteil zwei wasserführende Bereiche aufweist. Das südliche Kleingewässer führt offenbar ganzjährig Wasser, das sehr flache nördliche trocknet wahrscheinlich periodisch aus. Beide weisen keine Schwimmblatt- oder Röhrichtpflanzen auf.

*Der größere Nordteil der Tongrube wird flächendeckend von einer Teichbodenflora (*Bidention tripartitae*) eingenommen, die sehr nährstoffreiche Standorte kennzeichnet. Dies weist darauf hin, dass die Senke von winterlichen Überschwemmungen geprägt ist, die beim Abtrocknen Raum schafft für die Besiedlung durch Arten der Teichböden.*

Die steilen Ufer und Böschungen werden von Staudenfluren und - vor allem im Osten - von Gehölzen besiedelt. Dabei überwiegen Buschweiden. Grauweiden-Gebüsche treten auch um und zwischen den Gewässern auf. Im Westen setzen sich die Staudenfluren

oberhalb der Böschung auf offenbar längerfristig nicht genutzten Bereichen fort. Z.T. ähnelt die Vegetation einer feuchten Glatthaferwiese, in die Hochstauden eindringen.

Als Pflanzengesellschaften sind zu nennen:

- Gesellschaft des Nickenden Zweizahns (*Bidens cernua*-Gesellschaft) häufig, in Ausbreitung begriffen.
- Strandampfer-Flur (*Bidenti-Rumicetum maritimi*), deutlich seltener als vorgenannte Gesellschaft.
- Gesellschaft des Zottigen Weidenröschens (*Epilobio-Calystegietum*), auf feuchten Uferböschungen.
- Rainfarn-Beifuß-Staudensaum (*Tanaceto-Artemisietum*).
- Feuchte Glatthaferwiese (*Arrhenatherion elatioris*).

§ 15a (1) 6b: Tümpel; 6c: andere stehende Kleingewässer

Als Tümpel zählt sowohl das sehr flache, periodisch austrocknende Gewässer als auch der Tongrubenbereich mit der ausgedehnten Teichbodenflora, Das ständig wasserführende Gewässer im Südteil ist als anderes stehendes Kleingewässer ohne eigene Verlandungszone einzustufen.

Heute lässt sich die ehemalige Tongrube in folgende Biotoptypen/Bereiche gliedern:

Periodisches Kleingewässer (FKp) -

Im Süden der Tongrube besteht ein periodisches Kleingewässer (ca. 550 m²) das im Sommer 2014 vollständig austrocknete. Übrig blieb eine begehbare Fläche mit Flutrasen- (*Agropyro-Rumicion*)-Elementen z.B. Quecke, Kriechenden Hahnenfuß, Knickfuchsschwanz.



Abbildung 8: Periodisches Kleingewässer der ehemaligen Tongrube (August 2014)

Schilfröhricht (NRs)

Der größere Nordteil der ehemaligen Tongrube wird heute flächendeckend nicht mehr von einer Teichbodenflora eingenommen, sondern hat sich zu einem Röhricht entwickelt.

Vertreten sind dort neben dem Rohrglanzgras, Schilfrohr auch Schwertlilien, Binsen, Brennnesseln und Großseggen.

Dies weist darauf hin, dass die Senke immer noch von winterlichen Überschwemmungen geprägt ist, aber im Sommer bis auf eine Grundfeuchtigkeit fast abtrocknet.



Abbildung 9 : Röhrichtbereich mit Sumpfiris in der ehemaligen Tongrube (August 2014)

Grauweidengebüsch (WGf)

Innerhalb der ehem. Tongrube haben sich auf wechselfeuchten Standorten Grauweidengebüsche angesiedelt, die weite Teile des Grubenbodens einnehmen. Durch Beschattung entfällt eine Krautschicht.



Abbildung 10 : Grauweidengebüsch der ehemaligen Tongrube (August 2014)

Hochstaudenflur (RHm)

An einigen Böschungsabschnitten der ehemaligen Tongrube haben sich z.T. auch wegen der vorhandenen Lesesteinhaufen offene Hochstaudenbereiche entwickelt. Vor allem Große Brennnessel, Zottiges Weidenröschen, Beifuß, Klette und Klebkraut sind vertreten.



Abbildung 11 : Hochstaudenstreifen im Böschungsbereich der ehemaligen Tongrube (August 2014)

Naturnahe Gehölze (HGy)

An den Rändern und Böschungen der ehem. Tongrube haben sich vielfältige naturnahe Gehölzflächen entwickelt. Neben verschiedenen Weidenarten sind dies vor allem Holunder, Weißdorn, Erle, Sandbirke Haselnuss und Schlehen. Sowohl auf der West- als auch auf der östlichen Böschung sind großkronige Bäume vorhanden (Sandbirken, Baumweiden, Eschen, Fichten etc.).



Abbildung 12 : Randfeldgehölz der ehemaligen Tongrube (August 2014)

Extensivgrünland (GM)

In einem Streifen von 7-10 Meter wird, um die ehemalige Tongrube, ein Extensivgrünland (2- malige Mahd) als Pufferstreifen unterhalten. Neben Gräsern sind dort teilweise auch Hochstauden vertreten.



Abbildung 13 : Extensiv-Pufferstreifen um die der ehemaligen Tongrube (August 2014)

Knicks (geschützt nach § 21 (1)Nr. 4 LNatSchG)

Im Bearbeitungsgebiet sind keine geschützten Knicks vorhanden:

Einzelbäume

Insgesamt sind im Bearbeitungsgebiet ca. 72 größere und kleinere Einzelbäume vorhanden, diese sind in Karte 1 dargestellt. Ein Großteil davon ist als ortsbildprägend einzustufen bzw. steht als Alleebaum unter besonderem Schutz des LNatSchG.

Nachfolgende Tabelle 2 beschreibt die kartierten Einzelbäume, die im Bearbeitungsgebiet des GOF vorhanden sind.

Tabelle 2: Wichtige Bäume im Bereich des B-Plan Nr. 49 (Stand 5-2015)

Nr.	Baumart , Stammumfang in cm, Kronendurchmesser in Meter	Standort	Schutzstatus
1	Winterlinde, 265 cm, 15 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
2	Winterlinde, 190cm, 14 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
3	Winterlinde, 80cm, 7 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
4	Winterlinde, 270cm, 14 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
5	Winterlinde, 185cm, 12 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
6	Winterlinde, 270cm, 14 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
7	Winterlinde, 90cm, 8 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
8	Winterlinde, 105cm, 8 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
9	Winterlinde, 95cm, 8 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
10	Winterlinde, 90cm, 7 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
11	Winterlinde, 40cm, 5 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
12	Winterlinde, 95cm, 8 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
13	Winterlinde, 40cm, 8 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum

Nr.	Baumart , Stammumfang in cm, Kronendurchmesser in Meter	Standort	Schutzstatus
14	Winterlinde, 90cm, 7 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
15	Winterlinde, 40cm, 14 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
16	Winterlinde, 95cm, 7 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
17	Winterlinde, 40cm, 10 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
18	Winterlinde, 250cm, 14 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
19	Winterlinde, 40cm, 5 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
20	Winterlinde, 47cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
21	Winterlinde, 40cm, 5 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
22	Winterlinde, 275cm, 15 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
23	Winterlinde, 85cm, 7 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
24	Winterlinde, 40cm, 10 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
25	Winterlinde, 90cm, 8 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
26	Winterlinde, 40cm, 15 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
27	Winterlinde, 270cm, 15 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
28	Winterlinde, 40cm, 5 m	Bahnhofsallee Nordseite	Geschützter Alleebaum
29	Winterlinde, 90cm, 8 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
30	Winterlinde, 275cm, 15 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
31	Winterlinde, 72cm, 6 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
32	Winterlinde, 73cm, 5 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
33	Winterlinde, 265cm, 15 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
34	Winterlinde, 78cm, 8 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
35	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
36	Winterlinde 0, 8 m (Stockausschlag)	Bahnhofsallee Südseite	Geschützter Alleebaum
37	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite, RW	Geschützter Alleebaum
38	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite, RW	Geschützter Alleebaum
39	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite, RW	Geschützter Alleebaum
40	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite, RW	Geschützter Alleebaum
41	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite, RW	Geschützter Alleebaum
42	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Südseite, RW	Geschützter Alleebaum
43	Winterlinde, 35cm, 4 m	Bahnhofsallee Nordseite, RW	Geschützter Alleebaum
44	Winterlinde, 56cm, 5 m	Bahnhofsallee Nordseite, RW	Geschützter Alleebaum
45	Winterlinde, 70cm, 6 m	Bahnhofsallee Nordseite, RW	Geschützter Alleebaum
46	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Nordseite, RW	Geschützter Alleebaum
47	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Nordseite, RW	Geschützter Alleebaum
48	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Nordseite, RW	Geschützter Alleebaum
49	Winterlinde 40cm, 4 m	Bahnhofsallee Nordseite, RW	Geschützter Alleebaum
50	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
51	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
52	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
53	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
54	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
55	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
56	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
57	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
58	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
59	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
60	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
61	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
62	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
63	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
64	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
65	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
66	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
67	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
68	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
69	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
70	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
71	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum

Nr.	Baumart , Stammumfang in cm, Kronendurchmesser in Meter	Standort	Schutzstatus
72	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
73	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
74	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
75	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
76	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
77	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
78	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
79	Winterlinde 25cm, 3 m	Bundesstraße 207	Geschützter Alleebaum
80	Bergahorn, 50cm, 14 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
81	Bergahorn, 50cm, 13 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
82	Rosskastanie 50cm, 5 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
83	Bergahorn, 50cm, 14 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
84	Bergahorn, 50cm, 13 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
85	Bergahorn, 50cm, 14 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
86	Bergahorn, 50cm, 14 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
87	Bergahorn, 50cm, 13 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
88	Rosskastanie, 20cm, 5 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
89	Bergahorn, 50cm, 12 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
90	Rosskastanie, 20cm, 5 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
91	Bergahorn, 50cm, 12 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
92	Rosskastanie, 20cm, 5 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
93	Bergahorn, 50cm, 12 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
94	Rosskastanie, 20cm, 5 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
95	Bergahorn, 50cm, 12 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
96	Bergahorn, 50cm, 12 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
97	Rosskastanie, 20cm, 5 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
98	Bergahorn, 50cm, 12 m	Straße Neuvorwerk Westseite	Geschützter Alleebaum
99	Bergahorn, 55cm, 14 m	Straße Neuvorwerk Ostseite	Geschützter Alleebaum
100	Bergahorn, 55cm, 10 m	Straße Neuvorwerk Ostseite	Geschützter Alleebaum
101	Bergahorn, 55cm, 14 m	Straße Neuvorwerk Ostseite	Geschützter Alleebaum
102	Bergahorn, 55cm, 14 m	Straße Neuvorwerk Ostseite	Geschützter Alleebaum

Die insgesamt 52 Winterlinden der Bahnhofsallee stehen als Alleebäume nach § 21 LNatSchG als geschützte Bäume unter besonderem Schutz und gehören eigentumsrechtlich der Stadt Ratzeburg.

Die insgesamt 24 Bergahorne und Rosskastanien der Straße Neuvorwerk stehen ebenfalls als besonders geschützte Bäume nach § 21 LNatSchG unter besonderem Schutz und gehören eigentumsrechtlich zum Vorwerk und gehören gleichzeitig zu einem geschützten Gartendenkmal.

Auch die 31 Winterlinden an der Bundesstraße B 207 sind ebenfalls als geschützte Alleebäume anzusprechen. Weitere größere Einzelbäume stehen am Rande der ehemaligen Tongrube.

Bewertungskriterien

Die Bewertung der Biotoptypen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt anhand der Naturnähe, angelehnt an die Einstufung von Flächen gemäß dem Runderlass IM/UM von 2013 in zwei Wertstufen:

I Flächen und Landschaftsbestandteile mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Es handelt sich um alle im Gebiet vorhandenen Biotoptypen und Landschaftsbestandteile, die einer intensiven Pflege und Nutzung unterliegen und die einen langfristig mittleren natürlichen Flurabstand des Grundwassers von mehr als 1m aufweisen.

II Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Hierzu zählen alle gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 21 LNatSchG im Gebiet, also die Alleen und die ehemalige Tongrube, sowie alte und seltene Einzelbäume.

In der folgenden Tabelle werden die im Bearbeitungsgebiet des GOF vorhandenen Biotoptypen 5 Wertstufen zugeordnet:

Tabelle 3: Bedeutung der Biotoptypen im Bearbeitungsgebiet

Biotop- typen- kürzel	Schutzstatus		Biotop- und Nutzungstyp	Wieder- herstell- barkeit	Bedeutung /Wertstufe
	LNat SchG	BNatS chG			
A			Ackerfläche (2014=Raps)	AI-K	Gering
FKp		§ 30 (2) Nr.1	Periodisches Kleingewässer , naturnahes Flachgewässer	HO-M	Mittel-Hoch
GMf			Mesophiles Grünland, Extensiv genutztes Grünland, verarmt	AI-M	Mittel
HGy			Naturnahes Feldgehölz	HO-M	Mittel
HGb			Einzelbaum /Baumgruppe		Mittel
HGr	§ 21(1) Nr. 3		Baumreihe/Allee	HO-M	Hoch
NRs		§ 30 (2) Nr. 2	Schilfröhricht im wechselfeuchten Bereich	HO-M	Hoch
RHm			Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, Hochstauden	AI-M	Mittel
WGf			Feuchtgebüsch-Grauweiden	HO-M	Mittel

Einzelbeschreibungen der Biotoptypen :

Bedeutung nach IM/MLUR Erlass

AL Biotop von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz i.s.d. Erlasses zur Eingriffsregelung

HO Biotop von besonderer Bedeutung für den Naturschutz i.s.d. Erlasses zur Eingriffsregelung

Wiederherstellbarkeit

L Langfristig oder aufgrund der Besonderheit nicht wiederherstellbar

M Mittelfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte (Ausgleichsverhältnis 1:2)

K Kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte (Ausgleichsverhältnis 1:1)

Geschützte Biotop

Aus der Tabelle 2 und der Bestandskarte des GOF geht hervor, dass im Bearbeitungsgebiet geschützte Biotop nach § 21 LNatSchG vorhanden sind. Dies sind im Einzelnen:

- Schilfröhricht und Sumpfbereiche der ehemaligen Tongrube nach § 30 (2) Nr. 2 LNatSchG
- Die Alleen an der Bahnhofstraße, der Straße Neuvorwerk und der B 207 nach § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG

Fauna /Tierwelt (vgl. BIOPLAN 2015)

Auszüge aus dem Artenschutzbericht :

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:

- *Fischotter*
- *Fledermäuse*
- *Brutvögel*
- *Reptilien und*
- *Amphibien*

Gefährdete Vogelarten, solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie einige weitere wie z.B. Koloniebrüter sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Die nicht gefährdeten Vogelarten werden 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.

Fischotter

Vom Vorkommen des Fischotters in Ratzeburg ist aufgrund der Quellenlage auszugehen. Da die Art in ihrem Vorkommen an Gewässerläufe und Seen gebunden ist - im vorliegenden Fall vor allem den Elbe-Lübeck-Kanal und den Ratzeburger Seen - ist ein Vorkommen westlich des Siedlungsraumes der Stadt auszuschließen. Hier treten weder geeignete Nahrungsräume noch Verbindungsstrukturen auf.

Fledermäuse

Alle heimischen Arten sind im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als besonders zu schützende Arten aufgeführt. Sie zählen damit automatisch zu den streng geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG.

Von denen in Schleswig-Holstein 15 vorkommenden Fledermausarten sind aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Biotope und der damit für Fledermäuse verbundenen Habitatsignung potenziell mit sechs Fledermausarten zu rechnen. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind in der Tabelle 4 aufgeführt:

Tabelle 4: Potenziell vorkommende Fledermausarten im B-Plangebiet Nr. 49 (BIOPLAN 2015)

Art	RL SH	RL D	FFH-Anh.	Teillebensraum¹/Bewertung
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	§ (IV)	N, (F) → Für die Art ist keinerlei Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben erkennbar!
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	3	V	§ (IV)	SQ, WQ, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V	D	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	--	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	--	--	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	--	--	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein nach BORKENHAGEN (2014), RL D: Gefährdungsstatus in Deutschland nach MEINIG et al. (2009), Gefährdungskategorien: --: ungefährdet, D: Daten defizitär, G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V: Art der Vorwarnliste, FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt, IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse;

SQ: potenzielle Sommerquartiere
N: potenzielle Nahrungsgebiete

WQ: potenzielle Winterquartiere
B: potenzielle Balzreviere

F: potenzielle Flugstraßen

Von den in Tabelle 4 aufgeführten Arten sind Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus in Schleswig-Holstein als gefährdet eingestuft (Borkenhagen 2014).

Fledermäuse nutzen als Biotopkomplexbewohner verschiedene Landschaftsteile in unterschiedlichem Maße. Im Planungsraum und dessen näherer Umgebung befinden sich verschiedene Strukturelemente, die als Bestandteile des Gesamtlebensraumes der potenziellen lokalen und überregionalen Fledermausfauna eingestuft werden können und die folgenden Funktionen aufweisen:

- *potenzielle Flugstraßen: (Leitlinien): Knicks, Alleen, Baumreihen, Gehölzränder*
- *potenzielle Jagdhabitate: Gehölzstrukturen, Gewässer, Gärten*
- *potenzielle Quartiere: Altbäume mit Höhlen und Spalten im Baumbestand entlang der Bahnhofsallee, im Gehölzbestand der ehemaligen Tongrube (Weiden) und in den Gärten und Gebäuden entlang der Straße Neuvorwerk im Weste*

Alle heimischen Fledermäuse sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich streng geschützt. Sie sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Da die relevanten Habitatstrukturen und Gehölzbestände (weitestgehend) erhalten werden und

das Konfliktpotenzial daher gering ist, werden einige Arten in Gruppen unterschiedlicher Betroffenheit zusammengefasst.

Brutvögel :

Für die Brutvögel liegt eine Erfassung von 2014 vor. Das Brutvogelinventar wurde 2014 an fünf Tagen erfasst (23.4., 6.5., 5.6., 13.6., 3.7.).

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierungen wurden in Tabelle 5 zusammengefasst und für alle Vogelarten punktgenaue Revierverteilungskarten angefertigt (s. Karte 1 ASB). Im Rahmen der Freilanduntersuchungen 2014 wurden im Untersuchungsraum insgesamt 26 Brutvogelarten nachgewiesen. Mit Haussperling und Hausrotschwanz wurden zwei weitere Arten knapp außerhalb des Untersuchungsraumes im Bereich des existierenden Gewerbegebietes verhört. Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mäusebussard und Sperber nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungsraum.

Tabelle 5: Vogelbrutbestände, Brutverteilung und Gesamtartenliste Brutvögel (BIOPLAN 2015)

	Deutscher Name	Lateinscher Name	Status	RL SH	RL BRD	Reviere
1	Mäusebussard	<i>(Buteo buteo)</i>	NG			x
2	Sperber	<i>(Accipiter nisus)</i>	NG			x
3	Buntspecht	<i>(Dendrocopos major)</i>	BV			1
4	Ringeltaube	<i>(Columba palumbus)</i>	BV			4
5	Rauchschwalbe	<i>(Hirundo)</i>	NG		V	x
6	Mehlschwalbe	<i>(Delichon urbica)</i>	NG		V	x
7	Zaunkönig	<i>(Troglodytes troglodytes)</i>	BV			3
8	Heckenbraunelle	<i>(Prunella modularis)</i>	BV			6
9	Rotkehlchen	<i>(Erithacus rubecula)</i>	BV			2
10	Gartenrotschwanz	<i>(Phoenicurus phoenicurus)</i>	BV		V	1
11	Hausrotschwanz	<i>(Phoenicurus ochruros)</i>	(BV)			(1)
12	Amsel	<i>(Turdus merula)</i>	BV			7
13	Singdrossel	<i>(Turdus philomelos)</i>	BV			3
14	Gelbspötter	<i>(Hippolais icterina)</i>	BV			1
15	Gartengrasmücke	<i>(Sylvia borin)</i>	BV			3
16	Mönchsgrasmücke	<i>(Sylvia atricapilla)</i>	BV			7
17	Zilpzalp	<i>(Phylloscopus collybita)</i>	BV			7
18	Fitis	<i>(Phylloscopus trochilus)</i>	BV			4
19	Sumpfrohrsänger	<i>(Acrocephalus palustris)</i>	BV			1
20	Grauschnäpper	<i>(Muscicapa striata)</i>	BV			1
21	Blaumeise	<i>(Parus caeruleus)</i>	BV			4
22	Kohlmeise	<i>(Parus major)</i>	BV			4
23	Feldlerche	<i>(Alauda arvensis)</i>	BV	3	3	2
24	Rabenkrähe	<i>(Corvus corone corone)</i>	BV			1
25	Haussperling	<i>(Passer domesticus)</i>	(BV)		V	(div.)
26	Wiesenschafstelze	<i>(Motacilla flave)</i>	BV			Mehr.
27	Buchfink	<i>(Fringilla coelebs)</i>	BV			6
28	Grünling	<i>(Carduelis chloris)</i>	BV			1
29	Stieglitz	<i>(Carduelis carduelis)</i>	BV			2
30	Bluthänfling	<i>(Carduelis cannabina)</i>	BV		V	2
31	Rohrhammer	<i>(Emeriza schoeniclus)</i>	BV			1

Zahl = als Brutvogel im Untersuchungsgebiet vorkommend (**+Zahl**) = als Brutvogel außerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen

Rote-Liste Brutvogelarten, Arten des Anhangs I der EU-VSRL wurden durch Fettdruck hervorgehoben

RL SH = KNIEF ET AL. 2010 **RL D** = Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2007)

Gefährdungskategorien: **1**: vom Aussterben bedroht **2**: stark gefährdet **3**: gefährdet **V**: Art der Vorwarnliste

BV= Brutvogel ; **NG** = Nahrungsgast

Mit der Feldlerche konnte im Untersuchungsraum eine aktuell in Schleswig-Holstein gefährdete Brutvogelart nachgewiesen werden (Knief et al. 2010):

Die gefährdeten Arten sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen. Dies betrifft in diesem Fall die Feldlerche.

Die anderen Arten werden in sogenannten Gilden zusammengefasst. Dies geschieht in der Regel nach nistökologischen Kriterien. Hiervon wird hier insofern abgewichen, dass - aufgrund der gleichen geringen Betroffenheiten – die gehölbewohnenden Arten nach besiedeltem Raum zusammengefasst werden.

Für die Vogelgilde „Vögel des Siedlungsraumes“ wird keine Prüfrelevanz gesehen. Vorhandene Siedlungsräume und damit Brutplätze, sind nicht betroffen. Arten, die im Siedlungsraum brüten, sind in hohem Maße an mögliche Störwirkungen angepasst.

Folgende Gilden werden geprüft: Vögel des Offenlandes, gehölbewohnende Arten, Arten der Gras- und Staudenfluren

Reptilien

Während einer Erfassung im Jahr 1998 wurde im Raum zwischen der Bahnhofsallee, dem Bahnhofsgelände, Albsfelder Weg und B 208 die Waldeidechse als Zufallsbeobachtung nachgewiesen (BIOPLAN 1998). Seinerzeit wurde in einem trockenen Regenrückhaltebecken an der B 208 die Waldeidechse festgestellt.

Der durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes betroffene Acker eignet sich nicht als Lebensraum für Reptilien. Auf dem Gelände des Vorwerkes ist das Auftreten von Waldeidechse und Ringelnatter nicht auszuschließen. Beide Arten könnten auch in der Tongrube auftreten, obwohl diese recht isoliert in der großen Ackerfläche liegt.

Tabelle 6 : Potenzieller Reptilienbestand

Rote Listen/FFH Status	Waldeidechse <i>Lacerta vivipara</i>	Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>)*
RL D	---	3
RL SH	---	2
Anh. II	---	--

RL-SH: Rote Liste der in Schleswig-Holstein gefährdeten Amphibien und Reptilien (KLINGE 2003)

RL-BRD: Rote Liste der Lurche (Amphibia) (KÜHNLE ET. AL. 2009): 3 gefährdet; 2 stark gefährdet; V Art der Vorwarnliste, G Gefährdung anzunehmen, D Daten defizitär

* nach Angaben des örtlichen Naturschutzverbandes

Amphibien

Es liegt eine eingeschränkte Erfassung der Amphibien von 2009 vor (Bioplan 2009). Die Geländebegehungen erfolgten am 15.07. und 13.08.2009. Es wurde am 13.08. in beiden Teichen gekäschert, außerdem wurde auf Amphibien im Landlebensraum geachtet. Eine einmalige Kontrolle erfüllt nicht die Kriterien einer anerkannten Bestandserfassung, da hierfür mehrere Begehungen insbesondere während der Laichzeit im Frühjahr (März bis

Mai) notwendig wären. Es erfolgte daher eine Potenzialabschätzung, ergänzt durch Beobachtungen der Eigentümer.

Die Nomenklatur und Gefährdungsangaben entsprechen Klinge (2003) und Beutler et al. (1998).

Die Teiche im Parkgelände des Gutes Vorwerk waren zum Zeitpunkt der Erfassungen 1998 Laichgewässer der Erdkröte und des Grasfrosches (Bioplan 1998). Ein weiteres Laichvorkommen von Erdkröte und Braunfrosch (vermutlich Moor- und Grasfrosch) umfasste damals den Teich östlich der Gleisanlagen zwischen Bahngelände und Altem Postweg. Ein Jungtier wurde 1998 im Bereich des Hohlweges (Alter Postweg) ca. 100 m westlich der Bahn beobachtet.

Die Amphibienbegehung 2009 hat das Erdkröten-Laichvorkommen bestätigt. Nach Angaben der Eigentümer sind in den Teichen im Frühjahr große Schwärme von Kaulquappen zu beobachten, ein Hinweis auf Erdkröten-Kaulquappen. Letztere werden als einzige nicht von Fischen gefressen. Für alle anderen Arten ist allerdings auf Grund des Fischbesatzes kaum eine Laichplatzeignung gegeben. Der Fischbesatz ist hoch, und es fehlen wasserpflanzenreiche Rückzugsräume. Im Jahr 2014 wurde die Erfassung von Amphibien in den Gutsteichen nicht gestattet. Es ist davon auszugehen, dass diese noch immer Laichgewässer von Erdkröten sind.

Für den früher im Bereich des Gutsgeländes vorkommende Arten Grasfrosch ist ein gut geeigneter Landlebensraum vorhanden.

Zum Herbst / Winter kamen nach Angaben der Eigentümer regelmäßig Teich- und auch Kammolche in die Gebäude des Gutsgeländes einschließlich der Neubauhäuser. Weiterhin trat im Gutsark gelegentlich im Sommer außerhalb der Laichzeit der Laubfrosch auf, ein Fotobeleg der Eigentümer lag vor. Rufende Laubfrösche waren regelmäßig von den Tonkuhlen ca. 250 m westlich des Gutsarks zu hören. Von dort dürften auch die Molche kommen.

Die ehemalige Tongrube wies im Juli 1998 noch ein offenbar ständig wasserführendes Gewässer im Süden sowie ein temporäres nördlicher auf. Der größere Nordteil der ehemaligen Tongrube wurde 1998 flächendeckend von einer Teichbodenflora (*Bidention tripartitae*) eingenommen, die sehr nährstoffreiche Standorte kennzeichnet. Dies weist darauf hin, dass die Senke von winterlichen Überschwemmungen geprägt war, die beim Abtrocknen Raum schafft für die Besiedlung durch Arten der Teichböden. Seit 1998 ist die Teichbodenflora verschwunden. Sie wird durch Rohrglanzgrasröhrichte ersetzt, die für deutlich trockenere Verhältnisse sprechen, als diese 1998 und in den Jahren davor herrschten. Die Senke im Süden weist aktuell keine ständige Wasserführung mehr auf. Die Wasserführung wird als nicht ausreichend angesehen, um überhaupt als Laichgewässer für Amphibien dienen zu können. Die vorhandenen Daten legen nahe, dass die ehemalige Tongrube seit den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts deutlich trockener geworden ist. Ursachen für die Austrocknung sind nicht bekannt.

Laichvorkommen von Laubfrosch, Teich- und Kammolch, aber auch anderer Amphibienarten in der ehemaligen Tongrube werden aktuell ausgeschlossen.

2.2 Bodenhaushalt/Relief

Das Gelände entspricht in typischer Ausprägung dem Naturraum „östliches Hügelland“ (Teillandschaft "Ratzeburger Seenplatte"), eine eiszeitlich geprägte Landschaft (Jungmoränenbildung) mit flachen Kuppen, Senken und Wellen.

Die heutigen Oberflächenformen im Untersuchungsgebiet wurden entscheidend durch die Tätigkeit des Inlandeises der letzten quartären Vereisung (Weichseiszeit) vor ca. 20.000

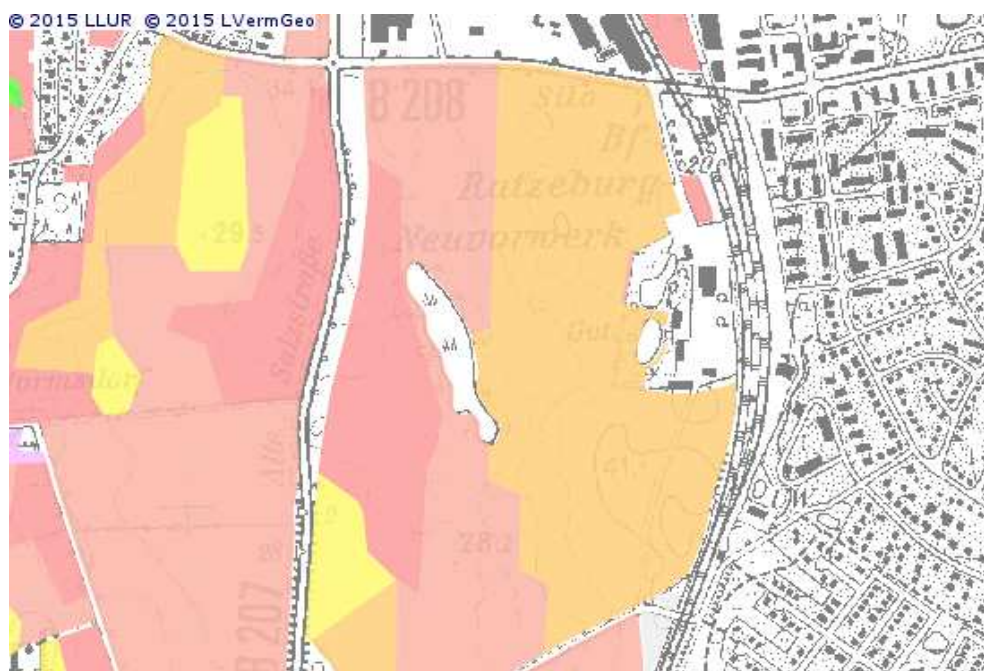
Jahren) sowie durch Erosions- und Ablagerungsvorgänge der Nacheiszeit (Holozän) geprägt.

Durch die relativ starken Höhenunterschiede im Untersuchungsgebiet ist das Trockental in der Örtlichkeit gut zu erkennen: Das Gelände steigt von ca. 28 m ü. NN im Trockental (ehemalige Tongrube) auf ca. 40 - 42 m ü. NN zum Bereich des Gutes Neuvorwerk und der Gleisanlagen an. Die steilsten Hänge haben ein Gefälle von 15 - 20 % (vgl. Karte 2).

Das Plateau des Plangebietes liegt bei 35 - 37 m.ü. NN und ist in der Karte 2-Höhenschichtlinie in grün dargestellt.

Dem Umweltatlas des LLUR ist für das Bearbeitungsgebiet zu entnehmen, dass hinsichtlich der Bodenfeuchtestufen für das geplante Gewerbegebiet von „schwach-frisch“ und „mittel-frisch“ auszugehen ist.

Ausgenommen von der Darstellung ist die ehemalige Tongrube am Rande des Bearbeitungsgebietes.



Legende Bodenkundliche Feuchtestufe

 stark trocken	 stark frisch
 mittel trocken	 schwach feucht
 schwach trocken	 mittel feucht
 schwach frisch	 stark feucht
 mittel frisch	 nass
	 nicht bewertet

Abbildung 14: Übersicht über Bodenfeuchtestufen des Bearbeitungsgebietes (UMWELTATLAS SH LLUR 2010)

Bodenuntersuchungen

Vom Baukontor Dümcke wurden 1998 im Planungsgebiet 23 Sondierbohrungen mit folgendem zusammenfassenden Ergebnis durchgeführt:

Die Bohrungen SB 1- SB 4 und SB 6 bis SB 9 und SB 12, SB 16 und SB 19 liegen im Planungsgebiet.

Unter dem humusen Oberboden (0,4 - 0,7 m Stärke) stehen im wesentlichen Geschiebelehm und Geschiebemergel in unterschiedlichen Mächtigkeiten an. Es folgen Fein- und Grobsande, die punktuell bis an die Oberfläche reichen. Durchgehende Deckschichten aus Geschiebelehm bzw. Mergel sind durch Sondierungen flächendeckend nicht festgestellt worden. Die Auswertung der vorhandenen Aufschlussbohrungen lassen jedoch eine durchgehende Deckschicht erwarten. Die Sande stehen bis zur Endtiefe der Sondierungen an, Die Unterfläche der Sande wird bis zur Sondiertiefe von maximal 10,0 m nicht durchstoßen.

Am südwestlichen Rand der ehemaligen Tongrube sind Aufschüttungen von bis zu 1,8 m Stärke vorhanden.

Das Filtervermögen und damit auch die Anreicherung von Schadstoffen im Boden steigen mit zunehmender Kleinheit der Bodenbestandteile. Entsprechend weisen die anstehenden Lehm- und Schluffböden eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Die z.T. anstehenden sandigen Böden sind aufgrund ihrer Durchlässigkeit geringer empfindlich gegenüber Schadstoffanreicherungen, jedoch aufgrund ihrer Filterleistung höher empfindlich gegenüber physikalischer Schadstoffanreicherung

Versickerungsfähigkeit

Die die Sandschichten abdeckenden Geschiebelehm- und Mergelschichten sind praktisch wasserundurchlässig. Nur die bei einigen Bohrungen (SB 4, SB 16) festgestellten, bis zur Oberfläche reichenden Fein- bis Grobsande, weisen eine hohe Durchlässigkeit auf.

2.3 Wasserhaushalt (Oberflächen– und Grundwasser)

Grundwasser

Grundwasser ist in keiner der Bodensondierungen gefunden worden. Die in den Sondierungen S 21 und S 22 angetroffenen Wasserstände sind vermutlich in durchlässige Aufschüttungen von der ehemaligen Tongrube zurückgestaute Horizonte. Es ist aber generell mit Stauwasserbildung auf den Geschiebe- Lehm- und Mergelflächen zu rechnen.

Oberflächengewässer

Im Bearbeitungsgebiet gibt es bis auf periodisch wasserführende Tümpel im Bereich der ehemaligen Tongrube keine Oberflächengewässer.

Das Gelände des Bearbeitungsgebietes ist deutlich kuptiert und weist nach Süden ein Gefälle auf. Den Geländetiefpunkt bildet die ehemalige Tongrube, die vermutlich das überschüssige Oberflächenwasser zeitweise aufnimmt bis es dort versickert.

Die Teiche im Bereich der ehemaligen Domäne Neuvorwerk sollen einen Überlauf (Dränleitung DN 60) in den südlichen Bereich der Tongrube haben. Dessen Lage ist allerdings unklar.

2.4 Klima/Luft

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Klimabezirks „Schleswig-Holsteinisches Flachland“, wo es bereits kontinentale Einflüsse erfährt. Dies spiegelt sich in den, vom Landesdurchschnitt abweichenden kälteren Wintern und wärmeren Sommern wieder.

Die jährliche Niederschlagsmenge zählt zu den niedrigen des Landes SH. Als Hauptwindrichtung herrschen Südwest- und Nordwestwinde vor. Es überwiegen mittlere Windstärken. Das lokale Klima wird geprägt von:

- den Ackerflächen des Baugebietes, die als Produktions- und Sammelflächen von Kaltluft dienen

2.5 Landschafts- und Ortsbild /Erholungsfunktion

Das Bearbeitungsgebiet grenzt im Norden bereits an Gewerbeflächen an. Heute ist es großflächig durch die Ackernutzung geprägt. Grünstrukturen wie Knicks befinden sich dort nicht. Randlich begrenzt im Süden die ehemalige Tongrube und im Osten die Allee zum Vorwerk das Bearbeitungsgebiet.

Insgesamt ist das Bearbeitungsgebiet als Kulturlandschaft typisch für das Gemeindegebiet mit seiner Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

2.6 Schutzgebiete, Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile Denkmalschutz

Die Bahnhofsallee ist mit ihren Einzelbäumen ebenso nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützt wie die Allee an der Straße zum Neuvorwerk. Der Bahnhof Ratzeburg östlich des Bearbeitungsgebiets gelegen steht unter Denkmalschutz und bedarf eines Umgebungsschutzes.

Die südlich gelegen ehemalige Tongrube ist als geschütztes Biotop nach § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützt.

2.7 Gesamtbewertung

Das Bearbeitungsgebiet weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine mittlere bis geringe Biotopvielfalt aus. Eine besondere Bedeutung haben die Alleebäume der Bahnhofsallee als lineare Biotopverbundstrukturen sowie die ehemalige Tongrube im Süden mit folgenden Funktionen für den Naturhaushalt:

- begrenzt artenreiche Pflanzen- und Tierwelt
- Bedeutung für das Kleinklima
- Nahrungs- und z.T. Lebensgrundlage für Kleintiere sowie höhere Tiere wie Singvögel, Kleinsäuger, Mäuse und Igel.
- für den Erholungswert bedeutendes Landschaftselement

Der Bodenwasserhaushalt entspricht im Gebiet dem einer genutzten Kulturlandschaft mit geringen Vorbelastungen.

3 Grünkonzept

3.1 Zielsetzung/ Leitbild

Aus der Bestandsanalyse und verschiedenen Gutachten (u.a. Landschaftsplan, Artenschutzbericht, Baugrundgutachten) werden hier Vorschläge für die weiteren Entwicklungsplanungen (Bebauungsplan/Grünordnerischer Fachbeitrag) erarbeitet.

Das Leitbild verdeutlicht dabei den Zustand von Natur und Landschaft, der mittel- bis langfristig für das Planungsgebiet angestrebt wird.

Das Leitbild, das auch durch den Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg für den Bearbeitungsraum vorgegeben wird, sieht neben den Gewerbeflächen auch kleinflächige Ausweisung von Grün- und Ausgleichsflächen vor. Ziel ist es auch wichtige Grünstrukturen wie Einzelbäume als Reste der Kulturlandschaft zu erhalten und in das neugestaltete Baugebiet zu integrieren.

3.2 Strukturkonzept

In Abstimmung mit der Bauleitplanung entstand ein integriertes Strukturkonzept für das Bearbeitungsgebiet. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse des Grünordnerischen Fachbeitrages (GOF), der zahlreichen Vorgutachten und des Leitbildes wurde folgendes Grünordnungskonzept entwickelt:

GRÜNORDNUNGSKONZEPT

- 1. Die wertvollen Einzelemente, wie die Einzelbäume der Bahnhofsallee, sollen vor allem aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes erhalten bleiben und mit ausreichenden Abständen als öffentliches Eigentum und Schutzstreifen zur Bebauung gesichert werden.**
- 2. Der geschützte Biotop „ehemalige Tongrube“ soll südlich des Gebietes erhalten bleiben, auch um die Grünzone als Übergang zu den Gewerbeflächen zu markieren. Soweit möglich werden die Grünflächen in öffentliches Eigentum überführt.**
- 3. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sollen durch umfangreiche öffentliche Sichtschutzpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden.**
- 4. Aufgrund der zu optimierenden Bodenverhältnisse soll das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes gesammelt, vorbehandelt, rückgehalten und teilversickert.**
- 5. Die Eingriffe in den Bodenhaushalt sollen durch öffentlich gewidmete naturnahe Ausgleichsflächen im Nahbereich des Gewerbegebietes ausgeglichen werden.**

3.3 Maßnahmen der Grünordnung

Folgende Maßnahmen der Grünordnung werden in der Entwicklungskarte dargestellt und dort auf der Grundlage des Strukturkonzeptes weiter konkretisiert. Dabei wurde ein abgestuftes Freiraumkonzept entwickelt.

I Öffentliche Grünflächen und Gestaltungsmaßnahmen

Als öffentliche Grünflächen werden vor allem die Sichtschutzpflanzungen um das Gewerbegebiet hergestellt, die eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild erzeugen. Außerdem wird an den neuen Erschließungsstraßen eine durchgängige Bepflanzung mit Straßenbäumen vorgesehen.

II Private Grünflächen

Die Restflächen auf den Gewerbegrundstücken sollen als private Grünflächen gestaltet werden. Auch die privaten Stellplatzanlagen werden mit Einzelbäumen gegliedert.

III Fläche für die Landwirtschaft

Im Osten des Bearbeitungsgebietes wird vor allem wegen der Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt, die extensiv als Grünland bewirtschaftet werden soll.

IV Flächen zum Schutz-, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleichsflächen werden direkt benachbarte Flächen naturnah entwickelt. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklung von heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu naturnah und extensiv genutzten Flächen. Im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche sind vor allem Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

4 Eingriffsbewertung und Konfliktanalyse

Der aus dem Strukturkonzept entwickelte Bebauungsplan-Entwurf sieht für das Bearbeitungsgebiet die Errichtung eines Gewerbegebietes vor.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) als Maß für die zulässige Bebauung liegen für das Gewerbegebiet bei 0,7 und 0,8 GRZ. Dies bedeutet, dass eine Überbauung mit 80 % plus Nebenanlagen (Erhöhung um bis max. 50%) auf den Baugrundstücken ermöglicht werden.

Trotz vieler Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5) sind bei dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von den geplanten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild fast ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hoher Grundwasserstand) direkt betroffen.

Viele Einzelbäume, Knicks und Gehölzflächen konnten erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Insofern kommt es zu geringen aber z.T. nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden- und Wasserhaushalt, sowie Landschafts- und Ortsbild. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend in Kap. 4.1 bis 4.7 erläutert :

4.1 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Durch eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzflächen (Ackerland) in ein Gewerbe- kommt es teilweise zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel) aber nur zur geringen Beeinträchtigung direkt benachbarter Biotope und Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Allerdings ist eine einzelne Baumfällung für die Erschließungsanlagen vorgesehen.

Ackerlandverluste

Die vorhandenen Ackerflächen werden intensiv bewirtschaftet und weisen eine verhältnismäßig geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes werden ca. 24,0 ha Ackerland beansprucht.

Baumverluste

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden alle wichtigen Einzelbäume auch die des Baumkatasters in der Bestandskarte dargestellt und in Tabelle 2 dargestellt. Nach bisheriger Planung wird nur folgender Einzelbaum nicht zu erhalten sein:

Tabelle 7: Baumverluste durch B-Plan Nr. 49

Baumart mit Nummer	Kronendurchmesser	Stammumfang	Besonderheiten/Eingriff
Nr. 23 Winterlinde	7 Meter	85 cm	Fällung wg. Grundstück Zufahrt
Summe		1 Stück	

Artenschutzbelange (Fauna)

Für die betroffenen Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel sind folgende Betroffenheiten zu erwarten (vgl. BIOPLAN 2015):

Die Konfliktanalyse hat zur Aufgabe für alle relevanten Arten bzw. Artengruppen zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten können.

Im Rahmen der Relevanzprüfung (vgl. ASB) hat sich eine Prüfrelevanz für Fledermäuse, Feldlerche, und für die Gilden der „Vögel der Knicks und Hecken“, die „Gehölbewohnende Arten“, „Vögel des Offenlandes (Bodenbrüter)“ und die „Vögel der Gras- und Staudenfluren“ ergeben.

Fledermäuse

Für die Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Wasser- und Flughautfledermaus (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.

Brutvögel

A Feldlerche

Auffällig ist vor allem der hohe Anteil unverpaarter Männchen. Neuere Untersuchungen legen nahe, dass die Weibchen sich nur dort verpaaren, wo geeignete, also insektenreiche Nahrungsflächen in der Nähe liegen (Jeromin 2009). Da Weibchen einen kleineren Aktionsradius haben als Männchen, bleiben Männchen in ausgeräumten Ackerfluren offenbar oftmals unverpaart. Die Feldlerche ist eine Art, die von Natur aus die Küstenlebensräume bevorzugt besiedelt.

Die Feldlerche wurde im Rapsacker um die ehemalige Tongrube mit zwei Revierpaaren festgestellt. Ihr Vorkommen war offenkundig an Fehlstellen und kleinere, offenere Bereiche gebunden.

Im ASB werden für diese Vogelart 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.

B Vogelgilde „Gehölbewohnende Vögel“

Die Vogelarten Buntspecht, Ringeltaube, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Gelbspötter, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Mönchs- und Gartengraszmücke, Zilpzalp, Fitis, Kohl-, Blaumeise, Rabenkrähe, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling, werden hier abgeprüft.

Bei den auftretenden Arten dieser Gilde handelt sich um häufige und allgemein verbreitete Arten, die jedes Jahr ein neues Nest bauen.

Es handelt sich um Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit (Garniel & Mierwald 2010).

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 keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten.

C Vogelgilde „Vögel des Offenlandes (Bodenbrüter)“

Die Wiesen-Schafstelze besiedelte den Rapsacker mit mehreren Paaren. Die genaue Zahl war aufgrund der fehlenden Begehrbarkeit des Ackers nicht zu ermitteln.

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 keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten.

D Vogelgilde „Vögel der Gras- und Staudenfluren“

Bei Sumpf-Rohrsänger und Rohrammer handelt es sich um Arten mit geringer Lärmempfindlichkeit (Garniel & Mierwald 2010). Die Arten legen jedes Jahr ein neues Nest an. Je ein Nachweis liegt für die ehemalige Tongrube bzw. ihren Randbereich vor.

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 keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten.

4.2 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/Relief

Für das Baugebiet auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Grundflächen wird es zu erheblichen notwendigen Bodenversiegelungen kommen. Der Entwurf des B-Plan Nr. 49 enthalten überschlägig folgende Eingriffsflächen, untergliedert nach den jeweiligen Grundflächenzahlen für das Gewerbegebiet:

Tabelle 8 : Versiegelungsflächen des B-Plan Nr.49, Stand 8.2.2016

Eingriffsursache/Bodenflächen	Grundflächenzahl GRZ	Betroffenheiten einschl. Nebenanlagen
1. Gewerbegebiet Zentrum	0,7	67.113 m ²
2. Gewerbegebiet Rand	0,8	57.046 m ²
3. Straßen Gewerbegebiet		12.592 m ²
4. Versorgungsanlagen		6.287 m ²
Gesamtfläche		143.038 m²

Damit werden voraussichtlich durch das neue Gewerbegebiet ca. 57 % des Bearbeitungsgebietes (25 Hektar) von zusätzlichen Versiegelungsmaßnahmen im Rahmen baulicher Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Baugrenzen und durch den Straßenbau betroffen.

Großflächig sind außerdem Geländeänderungen durch Bodenab- und auftragsarbeiten vorgesehen. Außerdem werden für die Erschließungsarbeiten (Straßen, Kanäle, Leitungen, Versickerungsmulden- und flächen) Erdbewegungen durchzuführen sein. Der zum Abtrag kommende Oberboden soll gesichert und wieder verwendet werden.

4.3 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

Wie in Kap. 4.2 dargestellt wird es zu Bodenversiegelungen und Bodenaufschüttungen über die gesamte Fläche von ca. 14,3 Hektar kommen. Somit wird es bezüglich der Grundwasserneubildungsrate auch zu Reduzierungen und damit zu Auswirkungen und Veränderungen kommen. Da es sich um Standorte mit einer geringen Versickerungsmöglichkeiten handelt, ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke teilweise rückzuhalten bzw. das Regenwasser der Verkehrsflächen auf einer zentral gelegenen Rückhalte- und Versickerungsanlage (Retentionsfilterbecken) vorzubehandeln und zu versickern.

Es soll sichergestellt werden, das die Regenwassermenge aus dem wegfallenden Einzugsgebiet von ca. 5 Hektar mit einer landwirtschaftlichen Regenspende von ca. 1,2 Liter pro Sekunde durch den Notüberlauf in der Größenordnung von 6 Liter/Sek. ersetzt werden kann. Der Notüberlauf in die ehemalige Tongrube kann durch einen seitlich geführten Graben erfolgen.

Bei Bedarf können in anderen Bereichen der ehemaligen Tongrube weitere punktuelle Zuläufe mit dann zu definierenden Wassermengen geplant werden.

Alternative Entwässerungskonzepte (z.B. Einleitung über Graben in ein Verbandgewässer) würde zu einer großflächigeren Ableitung des Regenwassers führen, die den lokalen Grundwasserstand mehr beeinflussen würde.

4.4 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Lufthaushalt

Das Schutzgut Klima/Luft wird voraussichtlich durch das neue Baugebiet beeinträchtigt, da es lokal zu größeren Versiegelungen und damit Auswirkungen auf das Lokalklima kommen wird.

4.5 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die zukünftige Bebauung mit Gewerbebauten wird sich das Orts- und Landschaftsbild der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen stark verändern. Fast alle vorhandenen Einzelbäume wurden in das Baukonzept integriert, so dass auch in der Bauphase bereits Grünkulissen erlebbar sind. Zusätzlich wird durch die Pflanzung von zahlreichen Straßenbäumen, die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Eingrünungen das Landschaftsbild in Randbereichen ergänzt.

4.6 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, geschützten Biotopen und kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbestandteilen

Bis auf 1 Baumverluste (Alleebaum) sind keine direkten Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen vorgesehen. Zwar kommt es zu Verringerung von Tierlebensräumen auf Ackerflächen, diese sind aber ausgleichbar.

4.7 Gesamtbewertung der Eingriffe

Im Bereich des Plangebietes werden durch Veränderungen von Gestalt und Nutzung, die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbunden sind, die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften teilweise, z.T. auch nachhaltig beeinträchtigt.

5 Planung /Entwicklung

5.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Nach dem Vermeidungsgebot des Landesnaturschutzgesetzes SH (LNatSchG) und des Baugesetzbuches (BauGB) §1a (2) Nr. 2 sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die bauliche Entwicklung zu unterlassen bzw. auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Dieser gesetzlichen Forderung wird in dem geplanten Gewerbegebiet durch folgende Maßnahmen besonders Rechnung getragen:

Tabelle 9: Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter
<p>ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Erhaltung und Schutz der vorhandenen Alleebaumstrukturen</u> vor Veränderungen und baulichen Maßnahmen durch Abstandsflächen • <u>Weitgehende Erhaltung sonstiger landschaftsbestimmenden Einzelbäume</u> • <u>Erhalt und Schutz des südlich gelegenen ehem. Tongrube als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG durch Abstandsflächen</u> • Verwendung von <u>standortgerechten heimischen Pflanzenarten</u> bei Neupflanzungen • Es wird eine <u>Bauzeitenregelung für Vögel und Fledermäuse</u> geben. <p>BODENSCHUTZ UND BODENHAUSHALT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch <u>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</u> (Schotterrassen, Kies/Splittdecken) bei Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Die festgesetzten Fußwege sollen weitgehend in wassergebundener Bauweise hergestellt werden. • Der <u>vorhandene Oberboden</u> wird bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 gesichert. Er ist auf der Fläche zwischenzulagern und eventuell zu begrünen und wieder zu verwenden.
<p>WASSERHAUSHALT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das anfallende Regenwasser des gesamten Gewerbegebietes auch der öffentlichen Erschließungsanlagen soll im Gebiet in einer zentralen Vorklärbecken und Regenrückhaltebecken vorbehandelt und dann versickert werden, auch um den Grundwasserhaushalt lokal zu stärken. <p>KLIMA- UND ENERGIEHAUSHALT</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zulassung von Dachbegrünungen ab 400 m² Dachfläche</u> als Beitrag zum Klimaausgleich und zur Verringerung der Abflussspitzen des Dachwassers • <p>LANDSCHAFTSBILD UND DENKMALSCHUTZ</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden Süden Westen und Osten</u> • <u>Berücksichtigung des Umgebungsbereiches des denkmalgeschützten Bahnhofes durch die Einrichtung von Pufferzonen (Grünflächen, Wiesenflächen)</u>

5.2 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Bei den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, die nach dem Erlass des Umweltministeriums aus 2013 als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen sind. Die betreffenden Vorgaben des Erlasses werden erfüllt, d.h.:

- Bodenart und -typ sind weitgehend als naturraumtypisch zu betrachten.
- Die Eingriffsfläche ist in dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg überwiegend als bauliche Entwicklungsflächen (Gewerbefläche) dargestellt und dient nicht der Entwicklung von Biotopen oder dem Biotopverbund.

Nachfolgend werden, in der Systematik des Kap. 4, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, die ermittelten und vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Art und Umfang dargestellt und beschrieben.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- **Arten- und Lebensgemeinschaften (mit Knicks und Bäumen)**

Für den Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften sind folgende Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

LANDSCHAFTSBESTIMMENDE BÄUME

Insgesamt wird nur 1 Einzelbaum (Nr. 23) durch eine geplante Zufahrt überplant (siehe Tabelle 7). Dabei handelt es sich um einen nach § 21 LNatSchG geschützten Alleebaum. Für diesen Baumverlust sind 3 neue Bäume der Bahnhofsallee neuzupflanzen (Gestaltungsmaßnahme G 1).

ARTENSCHUTZ (Fauna)

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 Ausgleichsmaßnahmen 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.

- **Schutzgut Boden**

Nach dem bisherigen B-Plan-Entwurf sind zahlreiche neue Bodenaufschüttungen, -abträge und -versiegelungen vorgesehen; diese sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Über die zum Bau der Erschließungsanlagen vorgesehenen Bodenbewegungen gibt es derzeit noch keine gesicherten Daten. Aufgrund der bewegten Topographie ist aber von Bodenbewegungen von einigen 1.000 m³ auf der Fläche auszugehen.

Voraussichtliche Bodenversiegelungen

Hier die Berechnung der Versiegelungs- und Ausgleichsflächen für den B-Plan Nr. 49 auf der Grundlage einer aktuellen, digitalen Flächenermittlung des B-Planentwurfes :

Tabelle 10 : Ermittlung der Bodenversiegelungen B-Plan Nr. 49 –Gewerbeflächen – (Stand .8.2.2016)

Eingriffe durch Bodenversiegelung	Eingriffsfläche in m²	Ausgleichsverhältnis/-faktor	Ausgleichsfläche in m²
Gewerbeflächen (GE - GRZ 0,7) 67.035 m ² x 1,0 Versiegelung einschließlich Nebenanlagen und Flächen	67.035	1: 0,5	33.517

Eingriffe durch Bodenversiegelung	Eingriffsfläche in m²	Ausgleichsverhältnis/-faktor	Ausgleichsfläche in m²
gem. § 19 BauNVO mit bis zu 50%			
Gewerbeflächen (GE - GRZ 0,8) 57.113 m ² x 1,0 Versiegelung einschließlich Nebenanlagen und Flächen gem. § 19 BauNVO mit bis zu 50%	57.113	1: 0,5	28.556
Straßen- und Platzflächen im Gewerbegebiet Vollversiegelt (Neu)	12.669	1: 0,5	6.334
Flächen für Versorgungsanlagen (Neu)	6.287	1: 0,3	1.886
Sonstige Wegeflächen Teilversiegelt mit wassergebundener Decke	584	1: 0,3	175
Zwischensummen	143.688		70.468
Gesamt-Ausgleich Boden wenn vorrangiger Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist.			70.468

Insgesamt ergibt sich damit ein Ausgleichserfordernis von 70.468 m² für das Schutzgut Boden.

Im Zuge des Umbaus der Bahnhofsallee wird es zu folgenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenhaushaltes im Bereich des Geltungsbereiches des B Plan Nr. 49 kommen:

- Bodenversiegelung für die Wendefläche am Bahnübergang = -178,5 m²
- Bodenentsiegelung für die gepl. Einmündung ins Gewerbegebiet = 379,0 m²

Damit wird eine zusätzliche Bodenentsiegelung von 200,5 m² auf die Gesamtbilanz anrechenbar, die sich damit auf 70.267 m² reduziert

- **Schutzgut Wasser**

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, wie die Reduzierung der Grundwasserneubildung sind nicht quantifizierbar. Die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes können durch die geplanten Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken (ab 60 % Bodenversiegelung) und den Versickerungsmaßnahmen (u.a. Regenrückhaltebecken, Rigolen) vor Ort ausgeglichen werden.

Die Vorklär- und Regenrückhaltebecken erfordern nach dem Eingriffs-/Ausgleichs-Erlass SH (MELUR 2013) keinen zusätzlichen Ausgleich, wenn sie naturnah gestaltet werden.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen werden unter den jeweiligen Schutzgütern, denen der Ausgleich zugeordnet ist, dargestellt:

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser

Dabei soll ein Großteil der Ausgleichsmaßnahmen auf der unmittelbar westlich der Eingriffsflächen gelegenen Ausgleichsfläche erfolgen.

5.4.6. Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Beeinträchtigungen im Bereich Arten und Lebensgemeinschaften werden ausgeglichen:

A Baumverlust

Der in Tabelle 7 dargestellte Baumverlust bezieht sich auf den Baum Nr. 23, der ausgeglichen werden muss. Dies soll durch zusätzliche Baumpflanzungen an der Bahnhofsallee sichergestellt werden (Ausgleichsmaßnahme G 1).

Tabelle 11: Ausgleichsmaßnahmen Knickdurchbruch und -beeinträchtigungen

Nr.	Ausgleichsmaßnahme Baumverlust	Flächenumfang
G 1	Einzelbaumpflanzungen Bahnhofsallee	3 Stück
	Summe Ausgleichspflanzungen	3 Stück

B Artenschutz (Fauna)

Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Artenschutzbericht übernommen:

Tabelle 12: Artenschutzrechtliche Maßnahmen (BIOPLAN 2015)

Maßnahmennummern	Art der Maßnahmen	Ausführungsfristen
AV Vermeidungsmaßnahmen		
AV 1 Bauzeitenregelung Fledermäuse (Baum – Fällungen)	Bauzeitenregelung Fledermäuse: Die Rodung des Einzelbaumes Nr. 23 muss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. e.J. erfolgen. 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.	1. Dezember – 28/29. Februar

Maßnahmennummern	Art der Maßnahmen	Ausführungsfristen
AV 2 Bauzeitenregelung Brutvögel	Bauzeitenregelung Brutvögel Bodenbrüter: Gehölz- und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie alle weiteren Arbeiten zur Baufeldfreimachung müssen zwischen 01.11. und 28.02./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden.	1.Oktober - 28/29. Februar
AA – Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes		
AA 1 Ausgleichsmaßnahme Feldlerche	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. (Ausgleichsmaßnahmen A 2)	Ab Baufeldräumung
C – CEF (Vorgezogene Maßnahmen für alle Arten des Anhang IV FFH-RL und Vogelarten mit ungünstigen Erhaltungszuständen zur Gewährleistung der vollen Funktionsfähigkeit der Lebensstätte)	Nicht notwendig	

5.4.7. Bodenhaushalt

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes ist nach Tab.10 und der Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen in einem Umfang von **70.267 m²** für zusätzliche Bodenaufschüttungen und -versiegelungen durchzuführen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für den Bodenhaushalt vorgesehen:

Tabelle 13: Ausgleichsmaßnahmen Boden- und Wasserhaushalt (Stand .8.2.2016)

Nr.	Ausgleichsmaßnahmen Bodenhaushalt -	Flächenumfang rechnerisch
G 4, G 6, G 7	Gestaltungsmaßnahmen mit Gehölzpflanzungen zusammen 11.275 m². Laut Eingriffs- /Ausgleicherlass sind davon 50 % für den Ausgleich im Bereich Bodenhaushalt anrechenbar	5.637,50 m²
G 5	Fläche für die Landwirtschaft Hier wird eine derzeit als Ackerland genutzte Fläche von 20.265 m ² zukünftig als Wiesen- oder Weidenfläche genutzt. Daher wird eine Anrechnung von 15 % der Fläche für den Ausgleich im Bereich Bodenhaushalt vorgenommen	3.340,00 m²

Nr.	Ausgleichsmaßnahmen Bodenhaushalt -	Flächenumfang rechnerisch
A 1-	<p>Herstellung einer Nordwestlichen Eingrünung Ausgleichsfläche Nord, Flur 1, Flurstück 50 tlw.</p> <p><u>Zustand:</u> Die Fläche befindet sich östlich der B 207 und südlich der vorhandenen Gewerbeflächen und wird als Ackerland genutzt.</p> <p><u>Entwicklung</u> Die Flächen sollen mit standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) bepflanzt werden und dauerhaft den Ortseingang der Stadt Ratzeburg markieren. Eine dauerhafte Sicherung des Teil-Flurstücks über die Stadt Ratzeburg als Ausgleichsfläche wird durch Grundbucheintrag sichergestellt.</p>	10.050,00 m²
A 2	<p>Herstellung eines südwestlichen Extensivgrünlandes Ausgleichsfläche Nord, Flur 1, Flurstück 54 tlw.</p> <p><u>Zustand:</u> Die Fläche befindet sich östlich der B 207 und südlich der vorhandenen Gewerbeflächen und wird als Ackerland genutzt.</p> <p><u>Entwicklung</u> Die Flächen sollen vereinzelt mit standortgerechten Bäumen eingerahmt werden, aber großflächig als extensives Weidegrünland genutzt werden. Eine dauerhafte Sicherung des Teil-Flurstücks über die Stadt Ratzeburg als Ausgleichsfläche wird durch Grundbucheintrag sichergestellt. U.a. soll hier auch der Ausgleich für die Feldlerche erfolgen.</p> <p>Folgende bewirtschaftungsmaßnahmen sollen festgesetzt werden : <i>Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Narbenerneuerung – umgebrochen werden, eine Nachsaat ist nicht zulässig. Keine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen. Düngung jeglicher Art ist nicht zulässig, Pflanzenschutzmittel (z.B. Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmittel) dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert, Fahrsilos, Mieten und Fütterungs-einrichtungen dürfen nicht angelegt werden.</i></p> <p><i>Die Pflege der Fläche hat als Dauergrünland zu erfolgen. Die erste Mahd darf erst nach dem Flüggewerden der jungen Feldlerchen ab dem 20.06. eines Jahres erfolgen, ab August sind eine zweite Mahd oder eine Nachbeweidung mit 1 GV/ha bis zum 15.11. eines Jahres möglich.</i></p> <p><i>Die Pflege als Weidegrünland ist in Form einer Standweide durchzuführen. Ein Umbruch der abgeernteten Ackerfläche oder andere Bodenbearbeitungen sind nicht zulässig – die Fläche muss nach der Ernte liegen gelassen werden, eine Einsaat erfolgt nicht.</i></p>	54.540,00 m²
	Summe Ausgleichsflächen A 1 + A 2	73.567,5 m²

Insgesamt ergibt sich ein rechnerischer **Boden-Gesamtausgleich von 73.567 m²** bei einem Ausgleichsbedarf von **70.276 m²** (siehe Tabelle 10).

Die Ausgleichs-Bilanz schließt daher mit einem Überschuss von 3.291 m² ab

5.4.8. Wasserhaushalt

Das Plangebiet wird im freien Gefälle und im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird von einem Pumpenschacht am Tiefpunkt zur Kreuzung „Bahnhofsallee“ und „Neuvorwerk“ gepumpt.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Gewerbegebietes wird über ein vorhandenes Kanalsystem abgeleitet und über die Schmutzwasserkanalisation einem Übergabepunkt dem Klärwerk der Stadt Ratzeburg an seinem Standort an der B 207 nahe Buchholz zugeleitet.

Oberflächenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Gewerblichen Grundstücken ist laut den vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht möglich. Das Dach- und Niederschlagswasser des Gewerbegebietes und der öffentlichen Erschließungsflächen soll daher teilweise auf den Grundstücken zurückgehalten werden, über ein Vorklärbecken behandelt, in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann über eine Rigole versickert werden. Die RW-Leitungen sind auf einen alle 2 Jahre auftretenden 15-Minuten-Regen mit einer Regenspende von $r = 129,8 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$ bemessen. Als Abflussbeiwert ist für die Flächen ein Faktor von 0,70 bzw. 0,80 entsprechend des Bebauungsplanes gewählt worden (IPP 2015).

Die Regenklär- und rückhaltebecken (Retentionsfilterbecken) und die geplante Rigole befinden sich am nördlichen Ende der Tongrube und erhalten bei Bedarf einen Notüberlauf.

Die geplanten Vorklär- und Regenrückhaltebecken erfordern nach dem Eingriffs-/Ausgleichs-Erlass SH (MELUR 2013) keinen zusätzlichen Ausgleich, wenn sie naturnah gestaltet werden (Gestaltungsmaßnahme G 8).

5.4.9. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der geplanten gewerblich genutzten Flächen wird durch die vorgesehene Bebauung im Bearbeitungsgebiet des B-Plan Nr. 49 nachhaltig verändert und z.T. erheblich beeinträchtigt. Allerdings werden bis auf einen Einzelbaumverluste (Baum Nr. 23) keine weiteren Gehölzbeeinträchtigungen auftreten.

Erhaltung und Entwicklung der Bahnhofsallee

Die Bahnhofsallee soll im Einmündungsbereich der neuen Gewerbeflächen-Zufahrt z.T. entsiegelt werden und es wird eine Ergänzung der Alleebäume durch 3 Neupflanzungen geben (Gestaltungsmaßnahme G 1).

Straßenbaumpflanzungen Erschließungsstraßen Gewerbegebiet

Durch Straßenbaumpflanzungen (geplant sind 46 Bäume mit einem Abstand von 20 m, Gestaltungsmaßnahme G 2+3) im Gewerbegebiet wird auch eine Aufwertungen des Landschaftsbildes erreicht, so dass die Beeinträchtigungen tlw. ausgeglichen werden können. Damit die Baumkulisse frühzeitig wahrnehmbar ist, werden Pflanzqualitäten von Stammumfängen (STU) von 20-25 cm gepflanzt.

Eingrünung Gewerbegebiet

Aus Gründen der Eingliederung in das Landschaftsbildes sind im Norden, Osten und Süden des Gewerbegebietes unterschiedlich breite Gehölzstreifen (Gestaltungsmaßnahmen G 4, G 6 und G 7) aus standortgerechten Gehölzarten (Sträucher + Bäume) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Gewerbeflächen

Für das Landschaftsbild wird für die Kompensation der Beeinträchtigungen auch eine differenzierte, innere Durchgrünung und Gliederung des Gewerbegebietes auf den privaten Flächen wegen der exponierten landschaftlichen Lage notwendig, dazu werden auch Pflanzungen von Einzelbäumen auf Stellplatzflächen ab 10 Plätze festgelegt.

Die Gewerbeflächen werden auch aus landschaftlichen Gründen in ihrer Höhenentwicklung gestaffelt:

Während im Zentrum des Gewerbegebietes Gewerbebauten bis zu 16 Meter Höhe über Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKEF) möglich sind, werden zur Bahnhofsallee und zur B 207 Gebäudehöhen von maximal 12 Meter vorgesehen.

Zur Wohn- und Mischnutzung im Bereich des Neuvorwerkes werden niedrigere Gebäudehöhen von bis zu 8 m über Gelände vorgesehen.

Denkmalschutz :

Der dem B-Plan Nr. 49 benachbart angeordnete Bahnhof der Stadt Ratzeburg steht unter besonderem Denkmalschutz. Hier ist besonders auf den Umgebungsbereich und die tatsächlichen Sichtachsen Rücksicht genommen worden.

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 Ackerfläche dauerhaft in eine Wiesenfläche von 16.500 m² umgewandelt (Gestaltungsmaßnahme G 5) und dauerhaft unterhalten.

Gebäudebegrünungen

Auch um die Eingliederung von Gebäude und Hallen in das Landschaftsbild zu verbessern, sind sowohl Dachbegrünungen als auch Fassadenbegrünungen notwendig:

Fassadenbegrünung

Ungegliederte Gebäude-Fassaden über einer Länge von 25 Meter sind mit Fassadenbegrünungen der Pflanzenliste dauerhaft zu versehen und zu unterhalten

Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

Tabelle 14: Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild

Nr.	Ausgleichsmaßnahmen Einzelbäume	Fläche in m²	Anzahl
GP 1	Fassadenbegrünungen		
GP 2	Dachbegrünungen		
G 1	Pflanzung von Einzelbäumen in der Bahnhofsallee -		3 Stk
G 2+3	Pflanzung von Einzelbäumen in der Erschließungsstraße		46 Stk
G 4	Gehölzpflanzungen Nord	3.325	19 Stk

Nr.	Ausgleichsmaßnahmen Einzelbäume	Fläche in m²	Anzahl
G 6	Gehölzpflanzungen Ost	3.150	25 Stk
G 7	Gehölzpflanzungen Süd	3.600	35 Stk
A 1	Gehölzpflanzung Nordwest	10.050	40 Stk
A 2	Extensivgrünland		30 Stk
	Summen	18.625	184 Stk

Für die neuen öffentlichen Straßen sind zahlreiche Baumpflanzungen geplant, um diese und das Gewerbegebiet besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Die in der Planzeichnung in einem Abstand von 20 Metern festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume im Bereich der Straßen und Stellplätze, sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 4 x v, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen und eine Mindestbreite von 2 Metern aufweisen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Die Gehölzpflanzungen sind, bis auf die parkartigen öffentlichen Grünflächen, aus heimischen Bäumen und Sträuchern der beigefügten Pflanzenliste herzustellen. Dabei ist eine artenreiche Pflanzensammensetzung zu verwenden, wobei Pflanzen einer Art jeweils in kleinen Gruppen (je nach Wuchsstärke 3 – 8 Stk./m².) zusammen zu pflanzen sind.

Gehölzstreifen mit einer Breite von 5 m sind 4-reihig, die 3 m breiten 2-reihig zu bepflanzen. Der Reihenabstand hat 1 m zu betragen. Je nach Wuchsgröße der verwendeten Arten sind die Pflanzenabstände zwischen 1 und 1,5 m zu wählen. Bei flächigen und breiteren Pflanzungen ist auf einen gestuften Aufbau zu achten, d.h. Bäume 1. und 2. Ordnung sind verstärkt in der Mitte zu pflanzen, Sträucher in den Randbereichen.

6 Realisierung/Bauleitplan

6.1 Einarbeitung in den Bebauungsplan

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Ziele enthält der Grünordnerische Fachbeitrag zahlreiche Maßnahmenvorschläge. Die grünordnerischen Schutz-, Gestaltungs- und die Ausgleichsmaßnahmen sollen wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Tabelle 15 : GOF- Maßnahmen, Inhalte und Einarbeitung in den Bebauungsplan (Stand 8.2.2016)

Nr.	Maßnahmen	Darstellung B-Plan		Bezug
		Plan A	PlanzV`90	
S 1	Biotopschutz	13.2.1		Text B (BauGB) § 9(1)Nr.25a
S 2	Baumschutz	13.2.1		§ 9(1)Nr.25a
S 3	Baumschutz	13.2.1		§ 9(1)Nr.25a
S 4	Biotopschutz	13.2.1.		§ 9(1)Nr.25a
GP 1	Fassadenbegrünungen	9		§ 9(1)Nr. 25a+b
GP 2	Dachbegrünungen	9		§ 9(1)Nr. 25a+b
G 1	Straßenbaumpflanzungen	9		§ 9(1)Nr. 25a+b
G 2	Straßenbaumpflanzungen	9		§ 9(1)Nr. 25a+b
G 3	Straßenbaumpflanzungen	13.2.1		§ 9 (1) Nr.25a
G 4	Grünflächen-Neuanlage (Nord)	13.2.1		§ 9 (1) Nr.25a
G 5	Wiesenfläche Neuanlage	9		§ 9 (1) Nr.20
G 6	Grünflächen-Neuanlage (Ost)	13.2.1		§ 9 (1) Nr.25a
G 7	Grünflächen-Neuanlage (Süd)	13.2.1		§ 9 (1) Nr.25a
G 8	Naturnahes Regenrückhaltebecken	13.2.1		§ 9 (1) Nr.25a
A 1	Externe Ausgleichsfläche Gehölze	9		§ 9(1)Nr. 20
A 2	Externe Ausgleichsfläche Grünland	9		§ 9(1)Nr. 20

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Ziele enthält der Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) folgende Maßnahmenvorschläge, die im Bebauungsplan Nr. 49 als Textliche Festsetzungen übernommen werden sollen :

Tabelle 16 : Grünordnerische Vorschläge für Festsetzungen und Maßnahmen für den B-Plan Nr.49

Vorschläge für Festsetzungen und Maßnahmen für den B-Plan Nr.49 in Ratzeburg

A Arten- und Lebensgemeinschaften

1. Die vorhandenen Bäume der Bahnhofsallee sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt. Sie werden während der Baumaßnahmen ausreichend geschützt und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden an den gepl. Einmündungen Holzgerüste vorgesehen, die den Kronenbereich schützen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).
2. Die ehemalige Tongrube gilt als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG. Sie wird während der Baumaßnahmen der Entwässerungsanlagen ausreichend geschützt und wird dauerhaft in ihrem Bestand erhalten. Zum Schutz des Biotopbereiches und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird ein Bauzaun während der Bauphase vorgesehen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).
3. Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze /m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung zu bepflanzen (§ 9(1) Nr.25a BauGB).

B Schutzgut Boden

4. Ausgleichsfläche A 1 –Nordwestliche Eingrünung : Auf dem Flurstück 150 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg wird ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von naturnahen Gehölzflächen auf einer Fläche von 10.050 m² realisiert (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
5. Ausgleichsfläche A 2 –Extensivgrünland : Auf dem Flurstück 154 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg wird ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 54.540 m² realisiert (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden :
Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Narbenerneuerung – umgebrochen werden, eine Nachsaat ist nicht zulässig.
Keine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen. Düngung jeglicher Art ist nicht zulässig, Pflanzenschutzmittel (z.B. Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmittel) dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert, Fahrsilos, Mieten und Fütterungs-einrichtungen dürfen nicht angelegt werden.
Die Pflege der Fläche hat als Dauergrünland zu erfolgen. Die erste Mahd darf erst nach dem Flüggewerden der jungen Feldlerchen ab dem 20.06. eines Jahres erfolgen, ab August sind eine zweite Mahd oder eine Nachbeweidung mit 1 GV/ha bis zum 15.11. eines Jahres möglich.
Die Pflege als Weidegrünland ist in Form einer Standweide durchzuführen. Ein Umbruch der abgeernteten Ackerfläche oder andere Bodenbearbeitungen sind nicht zulässig – die Fläche muss nach der Ernte liegen gelassen werden, eine Einsaat erfolgt nicht.
6. Sofern Geländeauf – und abträge für die Gewerbegrundstücke erforderlich

Vorschläge für Festsetzungen und Maßnahmen für den B-Plan Nr.49 in Ratzeburg

sind, sind diese auf das Nötigste zu beschränken und so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

C Schutzgut Wasser

7. Im Gewerbegebiet sind Flächen für Wanderwege, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
8. Die Anlagen zur Vorreinigung und Versickerung des Oberflächenwassers werden naturnah hergestellt, so dass die benachbarte Biotopfläche (ehem. Tongrube) in ihrem Wasserhaushalt nur verbessert wird.

D Landschaftsbild /Grüngestaltung

9. Als Straßenbäume sind standortgerechte heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 4x v., Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in den befestigten Flächen muss mindestens 6 m², mit einer Mindestbreite von 2 Metern, betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
10. Im Norden, Osten und Süden des Gewerbegebietes sind unterschiedlich breite Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
11. 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 Wiesenfläche von 16.500 m² angelegt und dauerhaft unterhalten (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
12. Ungegliederte Gebäude-Fassaden über einer Länge von 25 Meter sind mit Fassadenbegrünungen der Pflanzenliste dauerhaft zu versehen und zu unterhalten (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
13. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
14. Offene 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(1) Nr.25a BauGB).
15. Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten durchzuführen.

6.2 Freiflächengestaltungsplan

Parallel zum tiefbautechnischen Erschließungsplan soll ein Freiflächengestaltungsplan/Grünobjektplan entstehen, der die Umsetzung der Maßnahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages sicherstellt. Er soll neben der Detaillierung der öffentlichen Ausgleichs- und Grünmaßnahmen (Lage, Inhalte, Gestaltung, Pflanzqualität, Pflanzabstände) auch die Kostenschätzung auf der Grundlage einer ausschreibbaren Leistungsbeschreibung bilanzieren und ermitteln. Einer engen Abstimmung mit dem Tiefbauentwurf bedarf es besonders hinsichtlich der Straßenbaumstandorte.

6.3 Pflanzenauswahl

Die in Anlehnung für die Pflanzmaßnahmen zu verwendenden standortgerechten, heimischen Gehölzarten werden in der folgenden Artenlisten genannt. Zusätzlich sollen für das Straßenbegleitgrün und in den Grünverbindungen außerdem verschiedene naturnahe und ökologisch vertretbare Gehölze mit besonderem Schmuckwert (Blütensträucher bis 1m Höhe) verwendet werden.

Tabelle 17: Baum- und Gehölzartenliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<u>Straßenbäume im öffentlichen Bereich</u>		H, 4 x v, m.B., 20–25
Acer platanoides	Spitzahorn	Erschließungsstraße A
Quercus robur	Stieleiche	Erschließungsstraße B
Tilia cordata	Winterlinde	Bahnhofsallee
<u>Bäume auf Privatgrundstücken und öffentl. Randpflanzungen</u>		
<u>Bäume 1. Ordnung (Großkronig):</u>		H, 3 x v, m.B., 16 – 18
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
<u>Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig):</u>		H, 3 x v, m.B., 12 - 14
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Coryllus colurna	Baumhasel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	
<u>Heckengehölze auf Privatflächen</u>		Str., 2 x v, 60-100
Acer campestre	Feldahorn	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ligustrum vulgare*	Liguster	

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<u>Kletterpflanzen mit Rankhilfen</u>		
Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete	
Campsis tagliabuana	Großblütige Klettertrompete	
Clematis alpina	Alpenwaldrebe	
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe	
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber, Gartengeißblatt	
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen	
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen	
<u>Selbstklimmende Kletterpflanzen</u>		
Hedera helix	Efeu	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Parthenocissus tricuspidata	„Veitchii“ Wilder Wein	
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernrebe	
<u>Gehölzpflanzen auf privaten und öffentlichen Flächen</u>		Str., 2 x v, 60-100
Cornus mas	Hartriegel	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball	
* Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich von Kinderspielbereichen zu verwenden.		

6.4 Gesetzliche Genehmigungen

Auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnerischem Fachbeitrages (GOF) sind folgende gesetzliche Genehmigungen rechtzeitig vor der Realisierung der Baumaßnahme einzuholen:

- Bei der uNB des Kreises Herzogtum Lauenburg ist ein Befreiungsantrag für die Allee-Baumfällung einzuholen und vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu stellen.

Damit die Verbotstatbestände des Art. 5 EU-VSchRL nicht verletzt werden, ist die Durchführung der Fäll- und Rodungsmaßnahmen zwingend außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März bis Ende August) durchzuführen. Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Rodungs- oder Baumaßnahmen. Andere (Bau)Maßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer

Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

6.5 Pflanzhinweise

Einzelbäume:

Jeder im öffentlichen Bereich zu pflanzende Hochstamm ist mit Senkrechtpfählen (mindestens 3 Stück mit Halblatten, im Straßenraum), 250 cm lang, einschließlich Kokoswicklung zu sichern.

Gehölzpflanzungen

Die Gehölzflächen sind mit 1,5 Stück Pflanzen (Heister/leichte Sträucher) pro m² zu bepflanzen und mit einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzflächen sind mit Rindenmulch oder Stroh anzudecken.

Bodenvorbereitung:

Nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen sind auf den vorgesehenen Vegetationsflächen baubedingte Bodenverdichtungen mit einem Tiefengrundlockerer zu beseitigen.

6.6 Kostenschätzung

Für die im Grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Tabelle 18 : Kostenüberschlag der öffentlichen Grünmaßnahmen B Plan Nr. 49 (ohne Ausgleichsflächen, Pflege und Privatmaßnahmen)

Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	Anzahl	Einzelpreis	Gesamtpreis
1. Pflanzung von Straßenbäumen einschl. Pflege	49 Stück	400,00 EUR	19.600,00 EUR
2. Pflanzung sonstiger Einzelbäume einschl. Pflege	130 Stück	250,00 EUR	32.500,00 EUR
3. Gehölzpflanzungen einschl. Pflege	8.600 m ²	8,00 EUR	68.800,00 EUR
4. Gehölzpflanzungen Ausgleichsfläche A1 einschl. Pflege	10.050 m ²	5,00 EUR	50.250,00 EUR
5. Rasen/Wiesen Einsaaten	6.700 m ²	1,50 EUR	10.050,00 EUR
6. Extensivgrünland Ansaat	54.500 m ²	0,45 EUR	24.525,00 EUR
7. Ausstattung	pauschal		5.000,00 EUR
8. Schutzzaunbau	750 m	8,00 EUR	6.000,00 EUR
9. Baumschutz Holzgerüste	4 Stück	200,00 EUR	800,00 EUR
Baukosten Grün+ Ausgleich		Summe (netto)	217.525,00 EUR

Den Maßnahmenkosten sind die Kosten für die Grundbuchliche Sicherung, die externen Ausgleichsmaßnahmen und das Architekten-/ Ingenieurhonorar hinzuzuzählen. Die Kosten für die Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger auf die zukünftigen m²- Preise des Baugebietes umgelegt, so dass die Kommune kostenfrei bleibt und die Anwendung einer Kostenerstattungssatzung über Beiträge nach § 135 a-c BauGB nicht erforderlich ist.

Nachfolgend werden in Tabelle 19 alle geplanten Schutz-, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für beide Bebauungspläne beschrieben und dargestellt:

Tabelle 19: Maßnahmenverzeichnis Grünordnung für B- Plan Nr. 49 (Stand 8.2.2016)

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m/m²/Stk
S 1-2 SCHUTZMASSNAHMEN			
S 1	Schutz der vorhandenen Tongrube beim Bau des Regenrückhaltebecken	Zaunanlage	100 m
S 2	Schutz wichtiger Alleebäume der Bahnhofsallee beim Bau der Haupterschließung	Baumschutz Holzgerüst im Kronenbereich	2 Stk
S 3	Schutz wichtiger Alleebäume beim Bau einer Nebenerschließung	Baumschutz Holzgerüst im Kronenbereich	2 Stk
S 4	Schutz der geplanten Ausgleichsflächen vor Baubeginn mit einem Zaun aus Eichenspaltpfählen zur Seite der Baumaßnahmen	Zaunanlage	750 m
GP 1 GESTALTUNGSMASSNAHMEN -2 - PRIVAT -			
GP 1	Fassadenbegrünung für Gebäude ab 25 m Länge mit mindestens 50 % der Fläche	Einzelgebäude	unbekannt
GP 2	Dachbegrünung für Flachdächer ab 400 m ² Flächengröße mit mindestens 50 %	Einzelgebäude	unbekannt
G 1 - GESTALTUNGSMASSNAHMEN 8 - ÖFFENTLICH -			
G 1	Pflanzung von Einzelbäumen (Winterlinden) an den Bahnhofsallee (Ergänzungspflanzung), z.T. im Bereich der Entwässerungsmulden einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume Wiesen/Rasen	4 Stk 500 m ²

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m/m²/Stk
G 2	Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzabstand 20 m) an der Haupterschließungsstraße und Parkplätzen einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume Wiesen/Rasen	40 Stk 3.500 m ²
G 3	Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzabstand 20 m) im Ostteil der Haupterschließungsstraße und Parkplätzen einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume Wiesen/Rasen	6 Stk 500 m ²
G 4	Herstellung einer Grünfläche Nordwest, Breite 15m Rasenflächen, Gehölzpflanzungen und Einzelbäume. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Wiesenfläche Gehölzfläche Einzelbäume	2.180 m ² 3.325 m ² 19 Stk
G 5	Randliche Wiesenfläche Extensivierung einer vorhandenen Ackerfläche auch aus Gründen des Denkmalschutzes (Sichtachse Bahnhof). Dauerhafte Sicherung als Teil-Ausgleichsfläche Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Wiesenfläche	20.265 m ²
G 6	Herstellung einer östlichen Eingrünung (Breite 10m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Einzelbäume	3.150 m ² 25 Stk
G 7	Herstellung einer südlichen Eingrünung (Breite 20m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanz-grube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Einzelbäume	4.800 m ² 35 Stk
G 8	Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebecken Randliche Gehölzpflanzungen, Geschwungene Uferlinie, wechselnde Böschungsneigungen, Extensivpflege. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanz-grube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche	400 m ²

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m/m²/Stk
A 1-2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN - ÖFFENTLICH -			
A 1	Herstellung einer nordwestlichen Eingrünung (Breite 30m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Einzelbäume	10.050 m ² 40 Stk
A 2	Ausgleichsfläche Extensivgrünland Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (ehem. Ackerfläche). Extensive Beweidung oder Mahd 1-2 mal/Jahr . Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Flächengröße Einzelbaumpflanzung	54.540 m ² 15 Stk
Summe Ausgleichsflächen A 1- A 2			64.590 m²
AV 1- ARTENSCHUTZRECHTLICHE AV 2 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN			
AV 1	Bauzeitenregelung Fledermäuse: Die Fällung des betroffenen Laubbaumes muss zwischen dem 01.12. und 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres erfolgen.	1. Dezember – 28/29. Februar	
AV 2	Bauzeitenregelung Brutvögel Bodenbrüter: Gehölz- und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie alle weiteren Arbeiten zur Baufeldfreimachung müssen zwischen 01.10. und 28.02./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden.	1.Oktober - 28/29. Februar	
AA 1	Mit Beginn des Vorhabens (Baufeldräumung) wird auf der Ausgleichsfläche im Süden eine Brache eingerrichtet. Diese geht in den folgenden Jahren in eine extensiv beweidete Fläche über. Das Aufkommen von Gehölzen ist zu beschränken, um den Offenlandcharakter zu erhalten. Eine Bepflanzung erfolgt nur randlich an der B 208. (vgl. Ausgleichsmaßnahmen A 1 + A 2)	Ab Baufeldräumung	

7 Zusammenfassung

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 m² 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 – G8) 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. 218.000 € veranschlagt.

8 Literaturhinweise

BAUKONTOR DÜMCKE (1998):

Baugrunduntersuchung zum B Plan Nr. 49 mit 23 Sondierbohrungen

BIOPLAN –SH (2015) : B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg „Gewerbegebiet Neuvorwerk“
Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes
nach § 44 Abs.1 BNatSchG , 27 Seiten + 1 Karte

BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND SH (1996a): Der
Grünordnungsplan. Ein Leitfaden für die kommunale Praxis, 36 Seiten

BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND SH, Kreisgruppe
Segeberg(1996b):Bodenschutz in der Bauleitplanung , Was Gemeinden für die
Erhaltung ihrer Böden tun können. Broschüre 6 Seiten, Bad Segeberg

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1995): Systematik der Biotoptypen- und
Nutzungstypenkartierung (Kartieranleitung), Schriftenreihe für Land-
schaftspflege und Naturschutz Heft 45, Bonn-Bad Godesberg, 153
Seiten

BUNDESREGIERUNG (1998): Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.März 1998,
Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr.16, ausgegeben zu Bonn am 24.März
1998, Seite 502-510

JEDICKE, E. (1994): Biotopschutz in der Gemeinde , 332 Seiten

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (1998): Kartierschlüssel der nach
§ 15a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-
Holstein, 66 Seiten

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2010):
Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein, Landesnaturschutzgesetz SH, Kiel
166 Seiten

MINISTERIUM FÜR UMWELT NATUR UND FORSTEN (2013):

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht §§ 8a -
8 c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des
Landesnaturschutzgesetzes. Gemeinsamer Runderlass mit dem Innenminister
vom 9.Dezember 2013, Amtsblatt für SH Nr.23 2013, S.1170 - 1180

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, UND LÄNDLICHE RÄUME DES
LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (1.2.2008): Empfehlungen für den Ausgleich
von Knicks, 4 Seiten

MLUR (2010) : Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG) vom 1. März 2010


TGP (1995): Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg, Erläuterungsbericht, 109 Seiten +
Karten

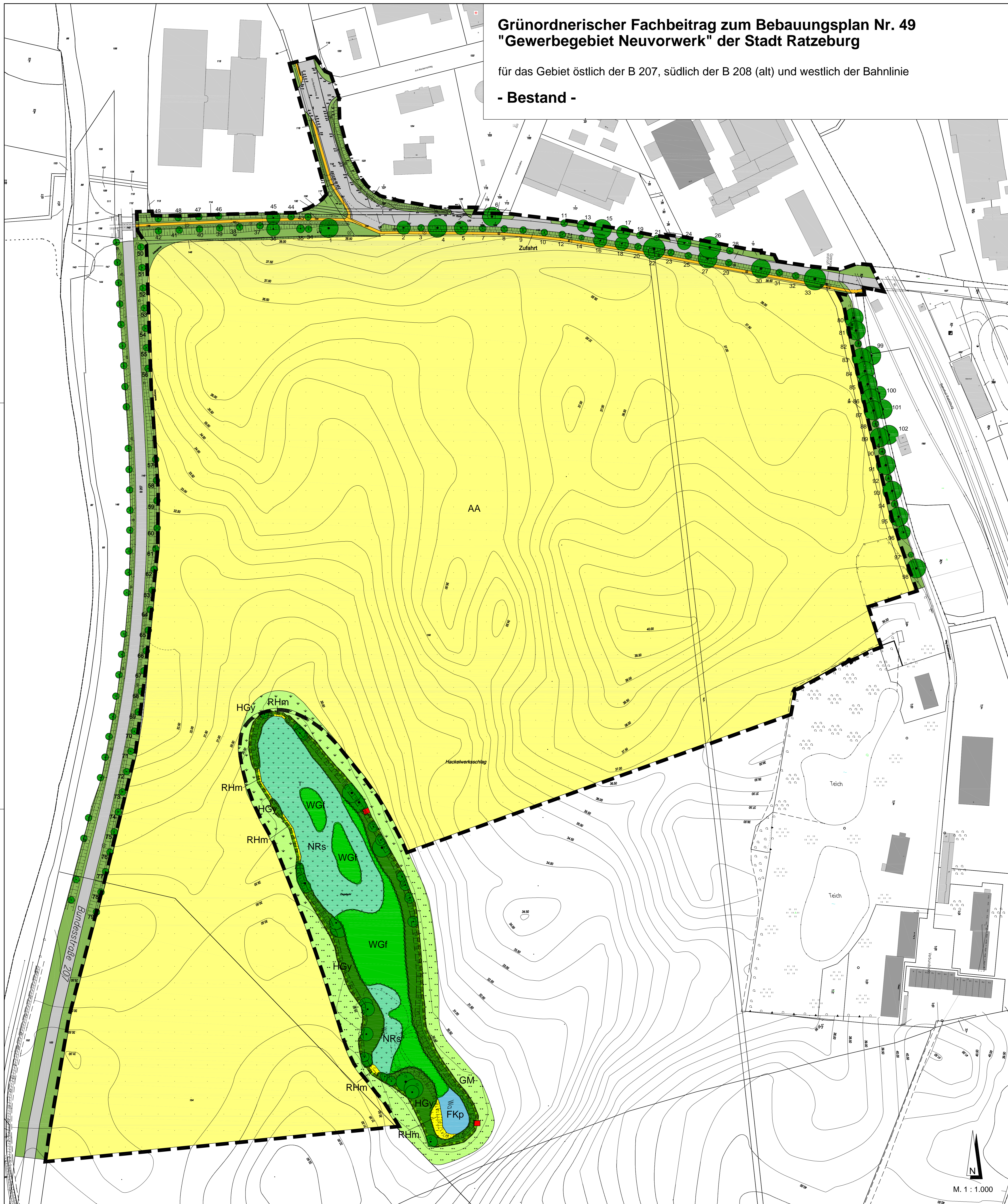
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

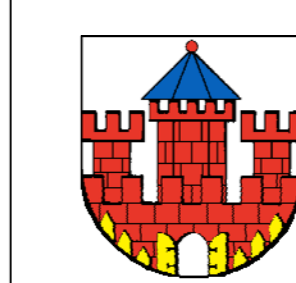
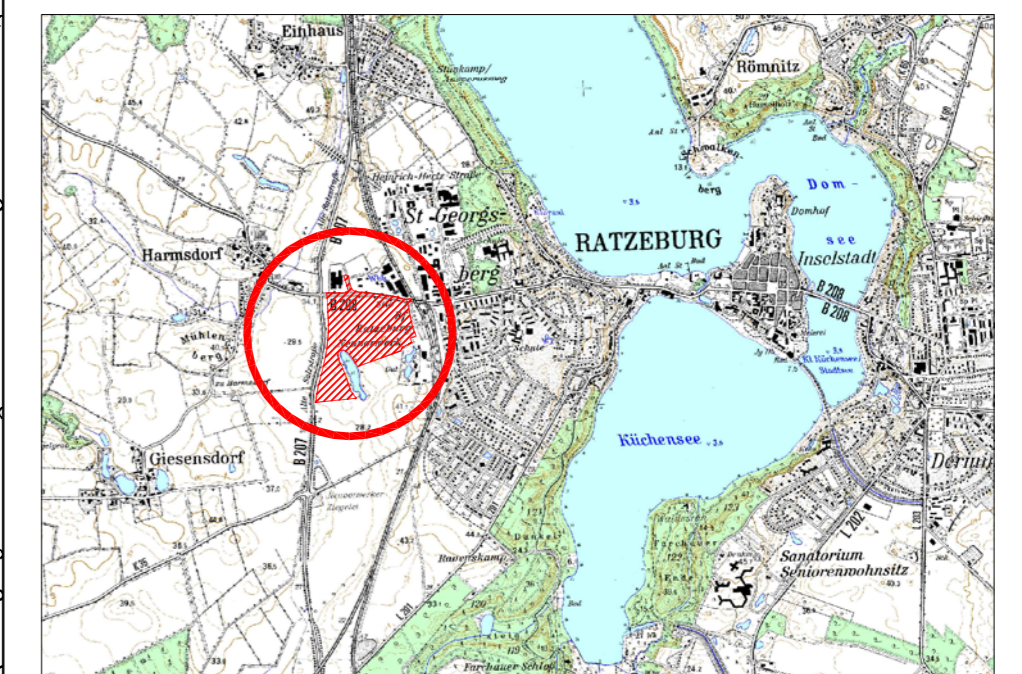
- Bestand -

Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49
- Gehölze**
 -  1 Einzelbaum, eingemessen (mit Nr.)
 -  82 Einzelbaum, nicht eingemessen (mit Nr.)
 -  Naturnahes Feldgehölz - HGy
 -  Grauwiedengebüsch - WGF
- Ruderalfluren / Brachen / Trockenrasen**
 -  Hochstaudenflur - RHm
- Landwirtschaftliche Nutzflächen**
 -  Ackerfläche - AA
 -  Extensivgrünland - GM
- Grünflächen**
 -  Straßenbegleitgrün
- Wasserflächen**
 -  Periodisches Kleingewässer - FKp
 -  Schilfröhricht - NRs
- Sonstige Planzeichen**
 -  Gebäude
 -  Straßenflächen
 -  Wegeflächen
 -  Jagdhochstände
 -  Höhenlinie
 -  Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG



Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg



STADT
Ratzeburg
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

DATUM
07.09.2015

MASSSTAB
1:1.000

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

- Bestand -

Karte 1



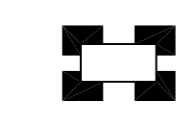
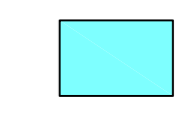
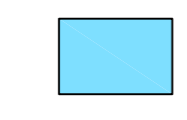
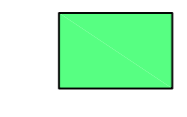
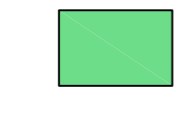
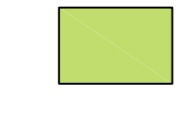


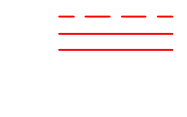
IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft
Passau u. Partner GmbH & Co. KG
Rendelsburger Landstr. 105-108
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 590 Fax 6 49 590
www.ipp-ges.de www.ipp-ges.com

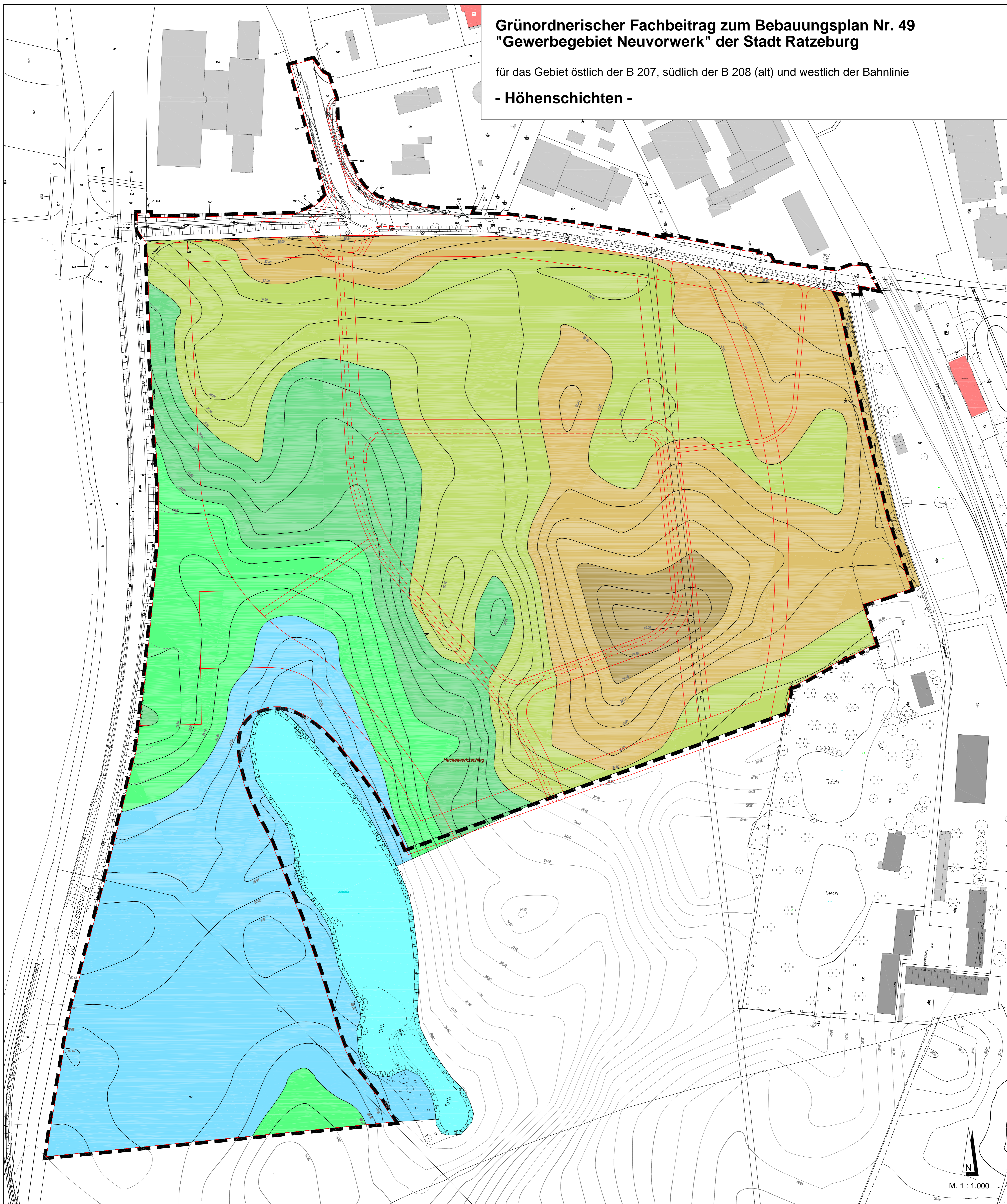
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

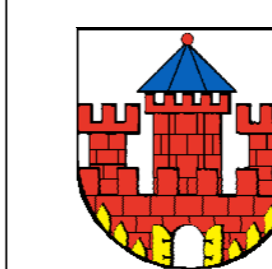
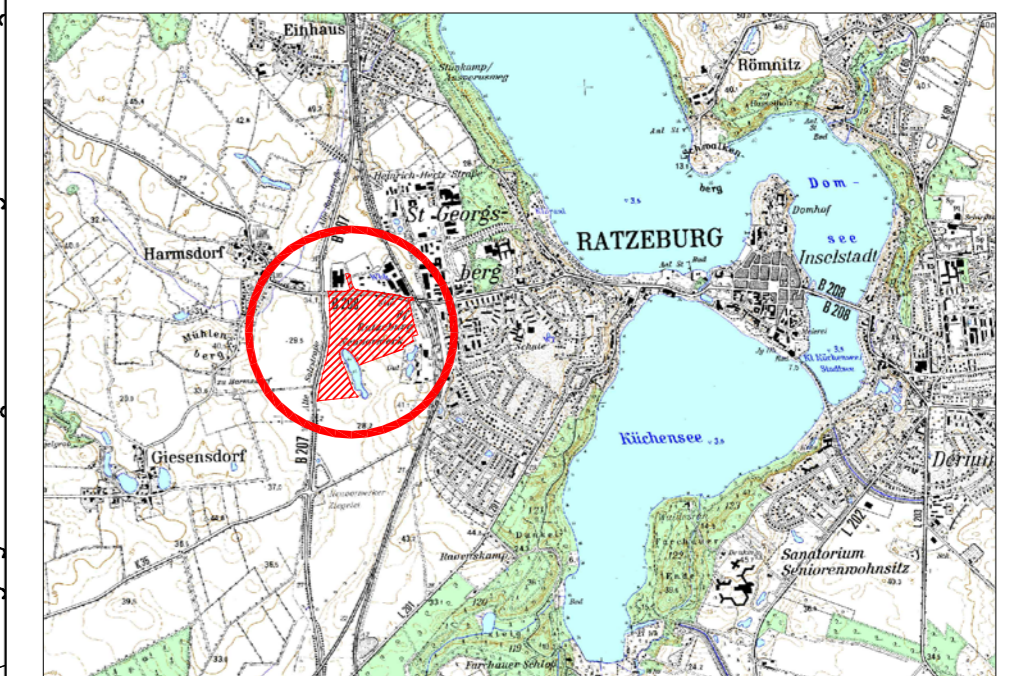
- Höhengschichten -

Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49
-  Teich
-  29-31 m
-  31-33 m
-  33-35 m
-  35-37 m
-  37-39 m
-  39-41 m
-  geplante Erschließung



Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg



STADT
Ratzeburg
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

DATUM
22.02.2016

MASSSTAB
1:1.000

Grünordnerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet
Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und
westlich der Bahnlinie

- Höhengschichten -

Karte 2



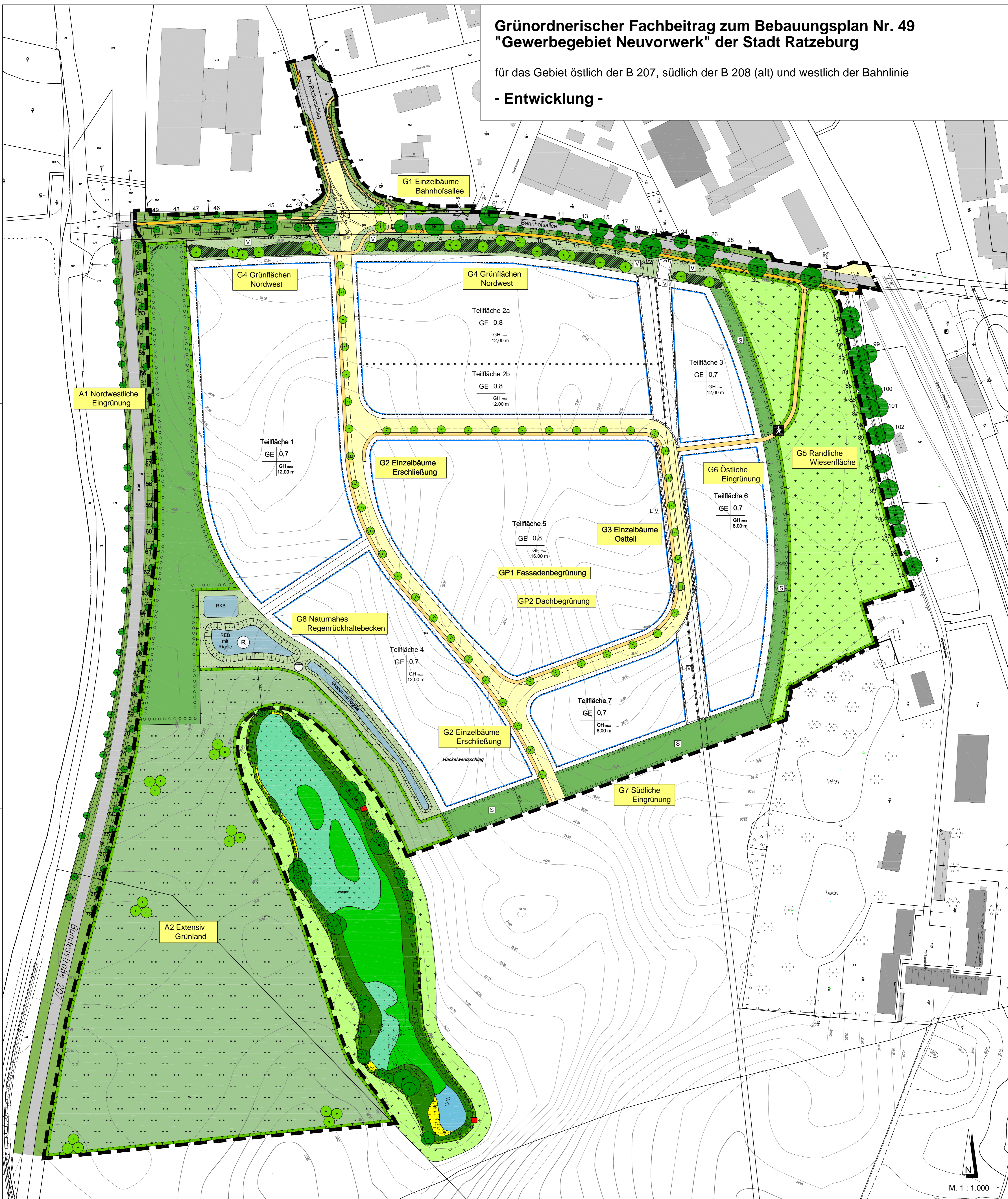
IPP Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft
Postfach 11, Partner GmbH & Co. KG
Hans-Böckler-Lände 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax: +49(431) 6 49 59-50
www.ippkiel.de

M. 1 : 1.000

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

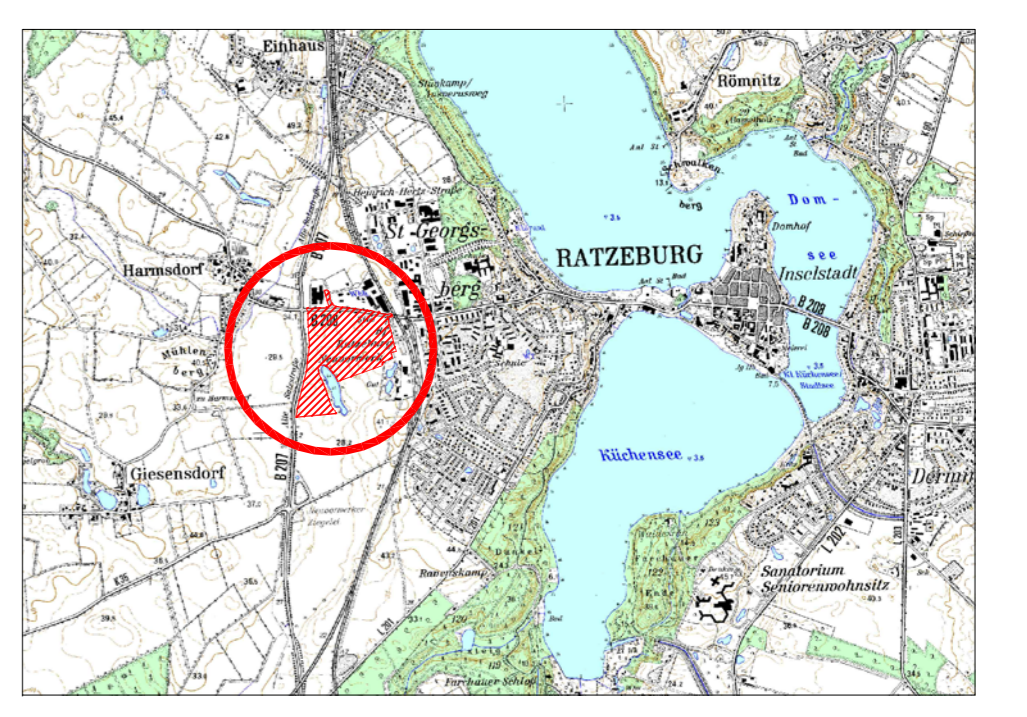
- Entwicklung -



Zeichenerklärung

- | | |
|---|--|
| Bestand | Entwicklung |
| Wald und Gehölze | |
| | Einzelbaum (Bestand mit Nummer) |
| | Feldgehölz / Gebüsch |
| | Grauweidengebüsch - WGF |
| | Baumverlust |
| Ruderalfluren / Brachen / Trockenrasen | |
| | Hochstaudenflur - RHm |
| Landwirtschaftliche Nutzflächen | |
| | Wiesenfläche |
| | Grünland, extensiv |
| Grünflächen | |
| | Rasenflächen / öffentliche und private Grünflächen |
| | Landschaftsrasen |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| | Verkehrsrün |
| | Schutzrün |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| Massnahmen | |
| | A1 Ausgleichsmaßnahme mit Nummer |
| | G1 Gestaltungsmaßnahme mit Nummer |
| | GP1 Private Gestaltungsmaßnahme mit Nummer |
| | S1 Schutzmaßnahme mit Nummer |
| Wasserflächen | |
| | Kleingewässer (Regenwasser-Sammelanlage) |
| | Regenwasserrückhaltebecken |
| | Schilfröhricht - NRs |
| Sonstige Planzeichen | |
| | Gebäude |
| | Straßenflächen |
| | Wegeflächen |
| | Jagdhochstände |
| | Baugrenze |
| | Böschung |
| | Geschütztes Biotop nach § 21 NatSchG |
| | Höhenlinie |
| | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 |

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg



<p>STADT Ratzeburg Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg</p>	<p>STADT Ratzeburg Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg</p>	<p>STADT Ratzeburg Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg</p>
	<p>Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg</p> <p>für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie</p> <p>- Entwicklung -</p>	<p>STADT Ratzeburg Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg</p>
<p>Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg</p> <p>für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie</p> <p>- Entwicklung -</p>		<p>STADT Ratzeburg Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg</p>
<p>Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" der Stadt Ratzeburg</p> <p>für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie</p> <p>- Entwicklung -</p>		<p>STADT Ratzeburg Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg</p>

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
 IPP Ingenieurbüro
 Postfach 100
 Ratzeburger Landstr. 196-198
 D-24113 Ratzeburg
 Tel. +49(0)39 49 594 Fax 6 49 595
 info@ipp-hol.de www.ipp-hol.de

M. 1 : 1.000

015

**B-PLAN NR. 49 DER STADT
RATZEBURG „GEWERBEGEBIET NEUVORWERK“**

ARTENSCHUTZBERICHT

Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG



Auftraggeber: IPP Ingenieurgesellschaft
Possel & Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Bearbeitung: Dipl.-Biologin Dr. Marion Schumann
Dipl.-Geograf Hauke Hinsch (Potenzial Fledermäuse)

Schellhorn, 7. September 2015



Dr. Marion Schumann
Wehrbergallee 3
24211 Schellhorn
04342-81303
Fax -80920
bioplan.schumann@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ÜBERSICHT ÜBER DEN UNTERSUCHUNGSRAUM	1
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	1
3	DATENGRUNDLAGE	5
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER ZENTRALEN VORSCHRIFTEN DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES NACH § 44 ABS. 1 BNATSCHG	5
4.1	Rechtliche Grundlagen	5
4.2	Methodik	7
4.2.1	Relevanzprüfung	7
4.2.2	Konfliktanalyse	7
4.3	Relevanzprüfung	8
4.3.1	Fischotter	8
4.3.2	Fledermäuse (Faunistische Potenzialanalyse)	12
4.3.3	Brutvögel	15
4.3.4	Reptilien	18
4.3.5	Amphibien	18
4.3.6	Zusammenfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten	19
4.4	Konfliktanalyse	20
4.4.1	Fledermäuse	21
4.4.1.1	Zwerg-, Mücken-, Wasser- und Flughautfledermaus (<i>Pipistrellus</i> -Arten), Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>), Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	21
4.4.2	Brutvögel	21
4.4.2.1	Feldlerche	21
4.4.2.2	Vogelgilde „Gehölbewohnende Vögel“	23
4.4.2.3	Vogelgilde „Vögel des Offenlandes (Bodenbrüter)“	23
4.4.2.4	Vogelgilde „Vögel der Gras- und Staudenfluren“	24
5	ZUSAMMENFASSUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICH NOTWENDIGEN MAßNAHMEN	25
6	LITERATUR UND QUELLEN	26

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten	13
Tabelle 2	Brutbestände, Brutverteilung und Gesamtartenliste Brutvögel	15
Tabelle 3	Potenzieller Reptilienbestand	18
Tabelle 4	Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bestandsplan GOF 2014 (Quelle: IPP, Stand: 08.09.2014)	3
Abbildung 2:	Plangeltungsbereich mit Entwicklung (Quelle: IPP, Stand: 20.07.2015)	4
Abbildung 3:	Nachweise des Fischotters im Ostteil des Herzogtum Lauenburg 2012	11
Abbildung 4:	Brutvogelbestand 2014	17

1 ANLASS UND ÜBERSICHT ÜBER DEN UNTERSUCHUNGSRAUM

Westlich des Bahnhofs plant die Stadt Ratzeburg die Realisierung eines Gewerbegebietes. Das Gewerbegebiet „Neuvorwerk“ soll im Westen durch die Bundesstraße B207 und den dort vorhandenen Böschungsbereichen, im Norden durch die Bahnhofsallee und im Osten durch das Bahnhofsgelände bzw. die Straße Neuvorwerk begrenzt werden. Im Süden verläuft die geplante Grenze in Ost-West-Richtung durch die Agrarlandschaft bis zur B207. In 2014 wurde ausschließlich Raps angebaut. Eine ehemalige Tongrube, die ausschließlich in den Wintermonaten Wasser führt, wird durch die Planung nicht direkt betroffen. Die Plangrenze verläuft nördlich davon. Entlang der Straßen Bahnhofsallee und Neuvorwerk existiert ein (Alt)-Baumbestand, der erhalten bleiben soll. Der aktuelle Bestand ist in Abbildung 1 (Stand: 08.09.2014, IPP 2014) und der Untersuchungsraum der Entwurfsplanung in Abbildung 2 dargestellt (vgl. auch Karte 1 im Anhang).

Der Plangeltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine ausgedehnte Ackerfläche. Lediglich randlich und entlang der Plangebietsgrenze sind Gehölzen und kleinere Flächen mit ruderalen Grasfluren vorhanden.

Die ehemalige Tongrube gehört nicht zum Geltungsbereich des B-Planes, jedoch zum Untersuchungsraum für die Fauna. Sie weist Rohrglanzgrasröhrichte, Großseggenrieder und Weidengebüsche auf. Ein Graben und eine Senke im Süden führen im Winter Wasser, trocknen jedoch offenbar regelmäßig bereits fröhsummerlich aus.

Bereits im Jahr 1998 wurde eine Bestandsaufnahme der Biotope für den GOP zum B-Plan Nr. 49 durchgeführt (vgl. BIOPLAN 1998). Hierbei wurde aufgrund der erfassten Biotope sowie der Umgebung eine faunistische Potenzialanalyse für die Tiergruppen Brutvögel und Nahrungsgäste, Amphibien, Heuschrecken und Libellen erstellt.

Aufgrund der erneuten Aktualität der Planungsrealisierung wurde in 2014 eine Erfassung der Brutvogel- und Amphibienfauna durchgeführt. Die Fledermausfauna wird anhand einer faunistischen Potenzialabschätzung in diesem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag behandelt.

2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das geplante Gewerbegebiet nimmt eine Fläche von ca. 12,4 ha ein. Es wird von Norden erschlossen.

Im Südwesten ist eine Ausgleichsfläche von 64.590 m² vorgesehen, die sich parallel zur B 207 erstreckt und im Süden fast die Fläche zwischen B 207 und ehemalige Tongrube einnimmt. Die ehemalige Tongrube wird im Westen und Norden von dieser Ausgleichsfläche umgeben. Zum Gewerbegebiet hin schließt sich eine Fläche für Ver- und Entsorgung an. Der Mindestabstand von der ehemaligen Tongrube zu dieser Fläche beträgt ca. 25 m. Auf der Ausgleichsfläche ist westlich des geplanten Gewerbegebietes ein 15 m breiter Gehölzstreifen entlang der B 207 geplant, der der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes dienen soll. Am Rand der Ausgleichsfläche ist eine heckenartige Bepflanzung geplant.

Im Osten sind zwischen Gewerbegebiet und der Straße Neuvorwerk eine landwirtschaftliche Fläche und eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die landwirtschaftliche Fläche soll extensiv genutzt werden.

Der Baumbestand an der Bahnhofsallee und an der Straße Neuvorwerk bleibt weitestgehend erhalten bzw. ist durch den Eingriff nicht betroffen. Im Bereich der Zufahrt muss lediglich ein Baum mit einem Stammdurchmesser von 27 cm weichen. Die Entwicklung ist in Abb. 2 dargestellt (Stand: 27.08.2015, IPP 2015).

Das anfallende Niederschlagswasser wird mittels Stahlbetonrohrleitungen DN 300 bis DN 900, parallel zum Schmutzwasserkanal verlaufend, gesammelt und über die südwestlich des Planungsgebietes zu neu zu errichtenden Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken einer Rigole zur Versickerung zugeführt. Die Becken und die Rigole befinden sich am nördlichen Ende der ehemaligen Tongrube und bekommen einen Notüberlauf.

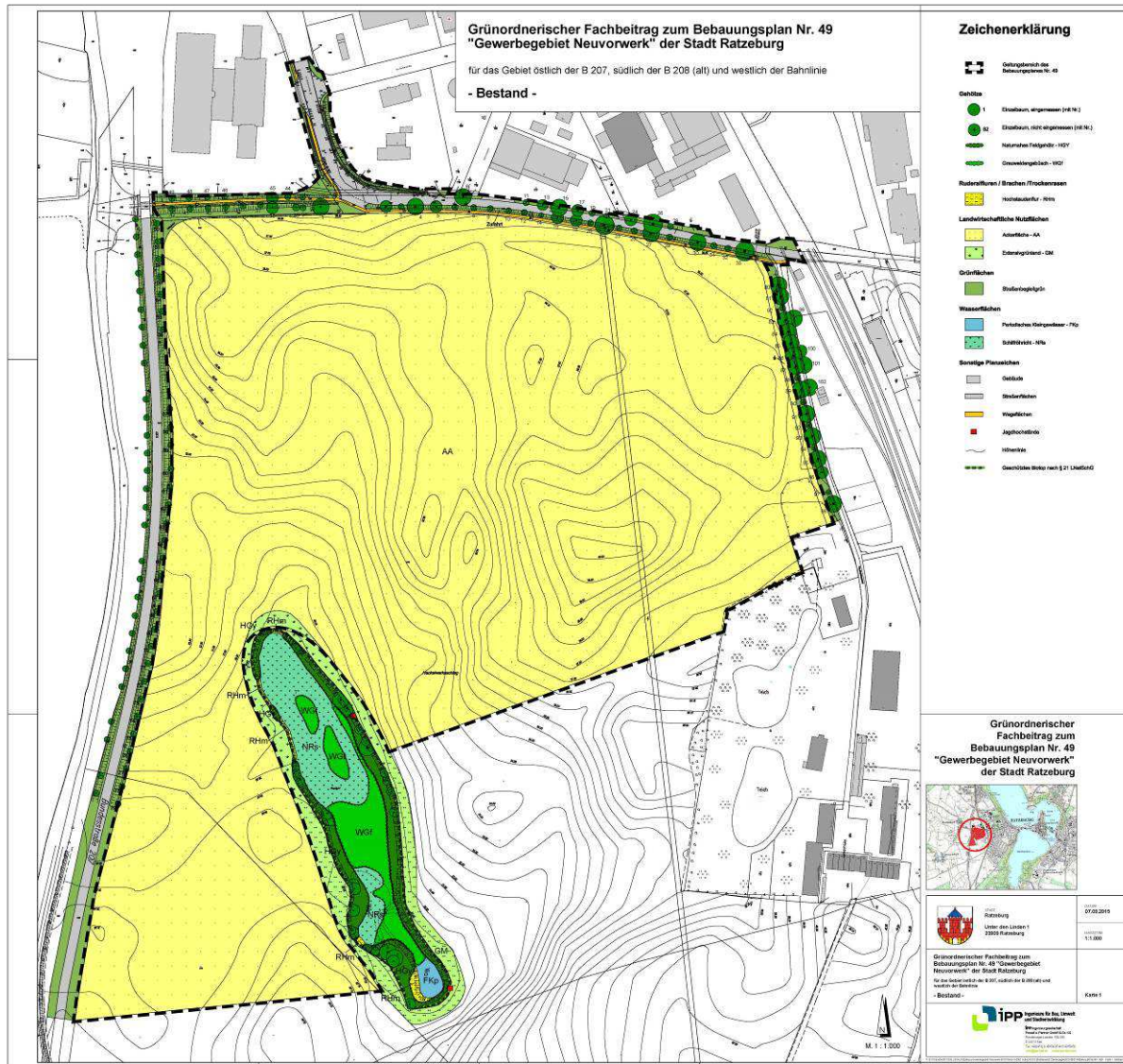


Abbildung 1: Bestandsplan GOF 2014 (Quelle: IPP, Stand: 08.09.2014)

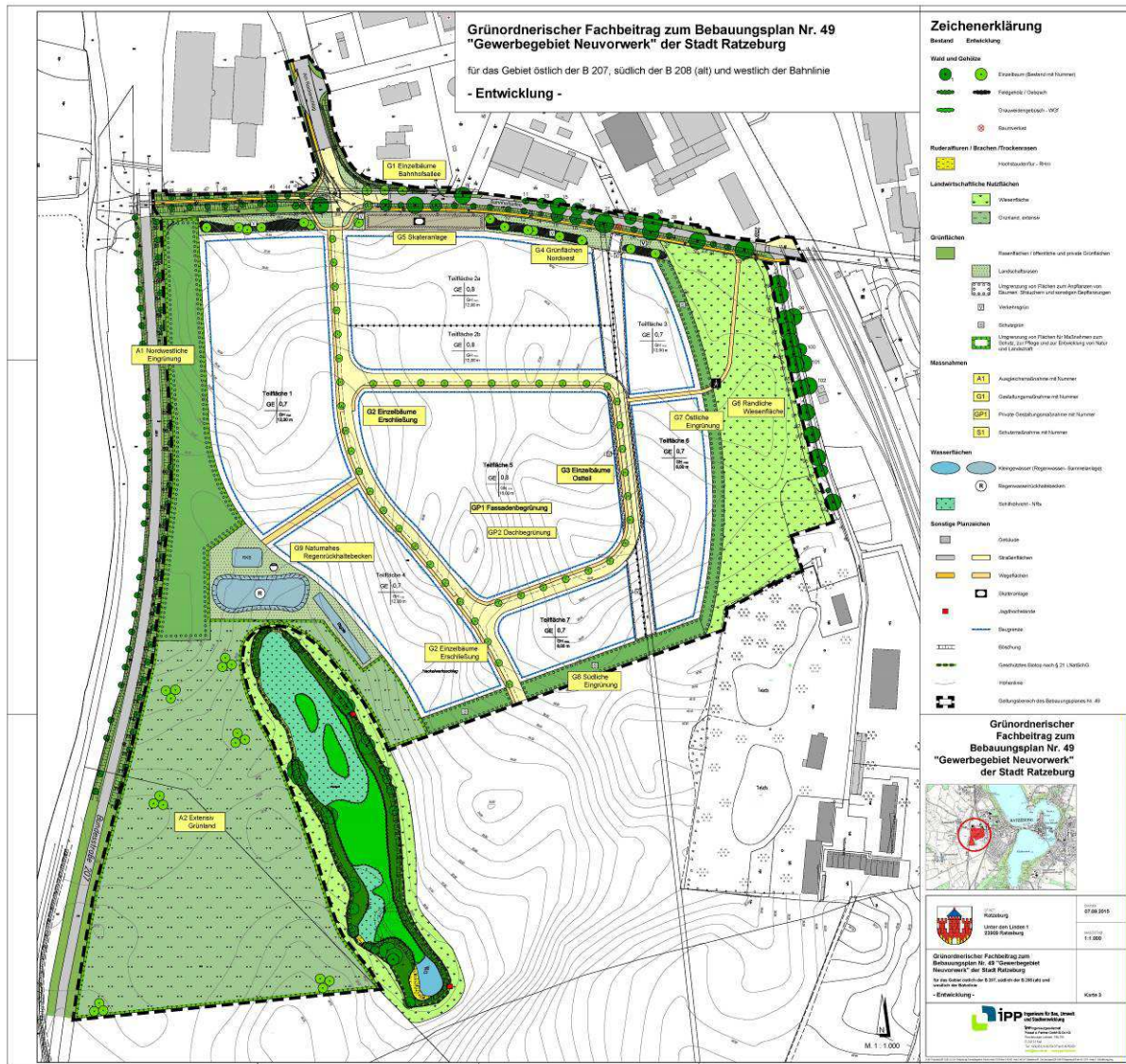


Abbildung 2: Plangeltungsbereich mit Entwicklung (Quelle: IPP, Stand: 20.07.2015)

3 DATENGRUNDLAGE

Aus dem Jahr 1998 liegt für einen Bereich zwischen Bahngelände, B 208, Albsfelder Weg und die Bahnhofsallee eine Biotopkartierung vor (Bioplan 1998).

Eine faunistische Potenzialanalyse für das Gebiet des Gutes Vorwerk wurde 2009 durchgeführt (B-Plan Nr. 34, BIOPLAN 2009). Dieser liegen Begehungen mit Erfassung der zum Begehungszeitpunkt zu beobachtenden und nachzuweisenden Arten zugrunde. Betrachtet wurden Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Zusätzlich wurde eine Biotopkartierung des Vorwerkgeländes durchgeführt.

Zusätzlich zu der Untersuchung im Jahr 2014 wurde eine Datenrecherche beim LLUR in Flintbek für die zu untersuchenden Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt (WinArt-Datenbank). Für das Untersuchungsgebiet lagen dem LLUR jedoch keine faunistischen Daten vor.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumqualitäten ist davon auszugehen, dass keine weiteren Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ZENTRALEN VORSCHRIFTEN DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES NACH § 44 ABS. 1 BNATSchG

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt nach dem novellierten Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009, gültig seit dem 1.3.2010.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. „wild lebenden Tieren der *besonders* geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der *streng* geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebenden Tiere der *besonders* geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der *besonders* geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bzw. Nr. 13 BNatSchG definiert. Als **besonders geschützt** gelten:

- a) Arten des Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),

- b) Arten in Anlage 1, Spalte 2 der Rechtsverordnung nach §52 (2) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung) und
- c) alle europäischen Vogelarten.

Bei den **streng geschützten** Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) Anlage 1, Spalte 3 der Rechtsverordnung nach § 52 (2) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung).

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben eine Privilegierung vorgesehen. Dort heißt es:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2 Satz1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*Anm.: CEF-Maßnahmen*) festgesetzt werden. ... Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Somit werden die artenschutzrechtlichen Verbote auf die europäisch geschützten Arten beschränkt (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Außerdem werden die europäischen Vogelarten diesen gleichgestellt. Geht aufgrund eines Eingriffs die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte verloren oder kann sie nicht im räumlichen Zusammenhang gewährleistet werden, ist die Unvermeidbarkeit der Beeinträchtigungen nachzuweisen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Geeignete vorgezogene Maßnahmen, die Beeinträchtigungen verhindern können, sind - wenn möglich - zu benennen. Andernfalls entsteht eine Genehmigungspflicht. Zuständige Behörde ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.

Im Zusammenhang mit der Unvermeidbarkeit von Beeinträchtigungen ist zu prüfen, ob es zur Tötung von der europäisch streng geschützten Arten kommt. Diese Prüfung ist individuenebezogen durchzuführen.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können Ausnahmen zugelassen werden. Dort heißt es:

„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden ... können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen ...

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung...,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, ...oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art.“

Weiter heißt es:

„Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält...“

4.2 Methodik

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in Anlehnung an die „Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzes in der Planfeststellung“ des LBV-SH in der Fassung vom 25.2.2009 durchgeführt.

4.2.1 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat zur Aufgabe, diejenigen vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der Wirkung des Vorhabens zu betrachten sind. In einem ersten Schritt wird zunächst ermittelt, welche Arten aus artenschutzrechtlichen Gründen für die vorliegende Prüfung relevant sind.

Es sind im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG alle *europarechtlich* geschützten Arten zu berücksichtigen. Dies sind zum einen alle in *Anhang IV* der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und zum anderen alle *europäischen Vogelarten* (Schutz nach VSchRL). Die lediglich nach nationalem Recht besonders geschützten und streng geschützten Arten können aufgrund der Privilegierung von zulässigen Eingriffen gemäß § 44 (5) BNatSchG von der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgenommen werden, d. h. sie spielen im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG und hinsichtlich einer möglichen Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG keine Rolle.

In einem zweiten Schritt können unter den oben definierten Arten alle jene Arten ausgeschieden werden, die im Untersuchungsgebiet aufgrund ihres Verbreitungsmusters oder aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht vorkommen oder die gegenüber den vorhabensspezifischen Wirkfaktoren als unempfindlich gelten. Für die verbleibenden relevanten Arten schließt sich eine artbezogene Konfliktanalyse an.

4.2.2 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten, gemäß der durchgeführten Relevanzprüfung näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der Art. 12 und 13 FFH-RL und Art. 5 VSchRL eintreten. In diesem Zusammenhang können Vermeidungsmaßnahmen mit dem Ziel vorgesehen wer-

den, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird oder Beeinträchtigungen zumindest minimiert werden.

In der artbezogenen Wirkungsprognose werden die projektspezifischen Wirkfaktoren (insbesondere baubedingte Störungen, anlagebedingter Lebensraumverlust, betriebsbedingte Störungen) den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt und geprüft, welche der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die relevanten Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Konfliktanalyse werden in Kap. 5 zusammengefasst.

4.3 Relevanzprüfung

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:

- Fischotter
- Fledermäuse
- Brutvögel
- Reptilien und
- Amphibien

Gefährdete Vogelarten, solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie einige weitere wie z.B. Koloniebrüter sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Die nicht gefährdeten Vogelarten werden 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.

Die Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten sind in Tabelle 4 aufgeführt.

4.3.1 Fischotter

Es wurde der Monitoringsbericht zum Fischotter von 2012 ausgewertet (Behl 2012). Dort heißt es:

„Im östlichen Bereich (östlich der Linie Kiel- Hamburg) kam es zu einer weiteren Stabilisierung des seit Jahren bestehenden Verbreitungsgebietes des Fischotters. Im Bereich der Alten Schwentine und der Schmalfelder Au wurden nun auch die bestehenden Verbreitungslücken geschlossen. Die wichtigsten Gewässer für die Wanderung des Otters sind in den östli-

chen Landesteilen der Elbe-Lübeck- Kanal, die Trave, die Schwartau und die Schwentine. Wichtigste Rückzugsgebiete für den Otter sind neben der Schaalseeregion auch die Schwentine und angrenzende Seen. Sie bieten dem Otter optimale Lebensbedingungen. Nahrung und Ruhe sind an vielen Seen ausreichend vorhanden. Die hohe Anzahl an frischen Losungen lässt auf eine intensive Besiedlung mit erfolgreicher Reproduktion schließen.“

Vom Vorkommen des Fischotters in Ratzeburg ist daher auszugehen. Da die Art in ihrem Vorkommen an Gewässerläufe und Seen gebunden ist - im vorliegenden Fall vor allem den Elbe-Lübeck-Kanal und den Ratzeburger Seen - ist ein Vorkommen westlich des Siedlungsraumes der Stadt auszuschließen. Hier treten weder geeignete Nahrungsräume noch Verbindungsstrukturen auf.

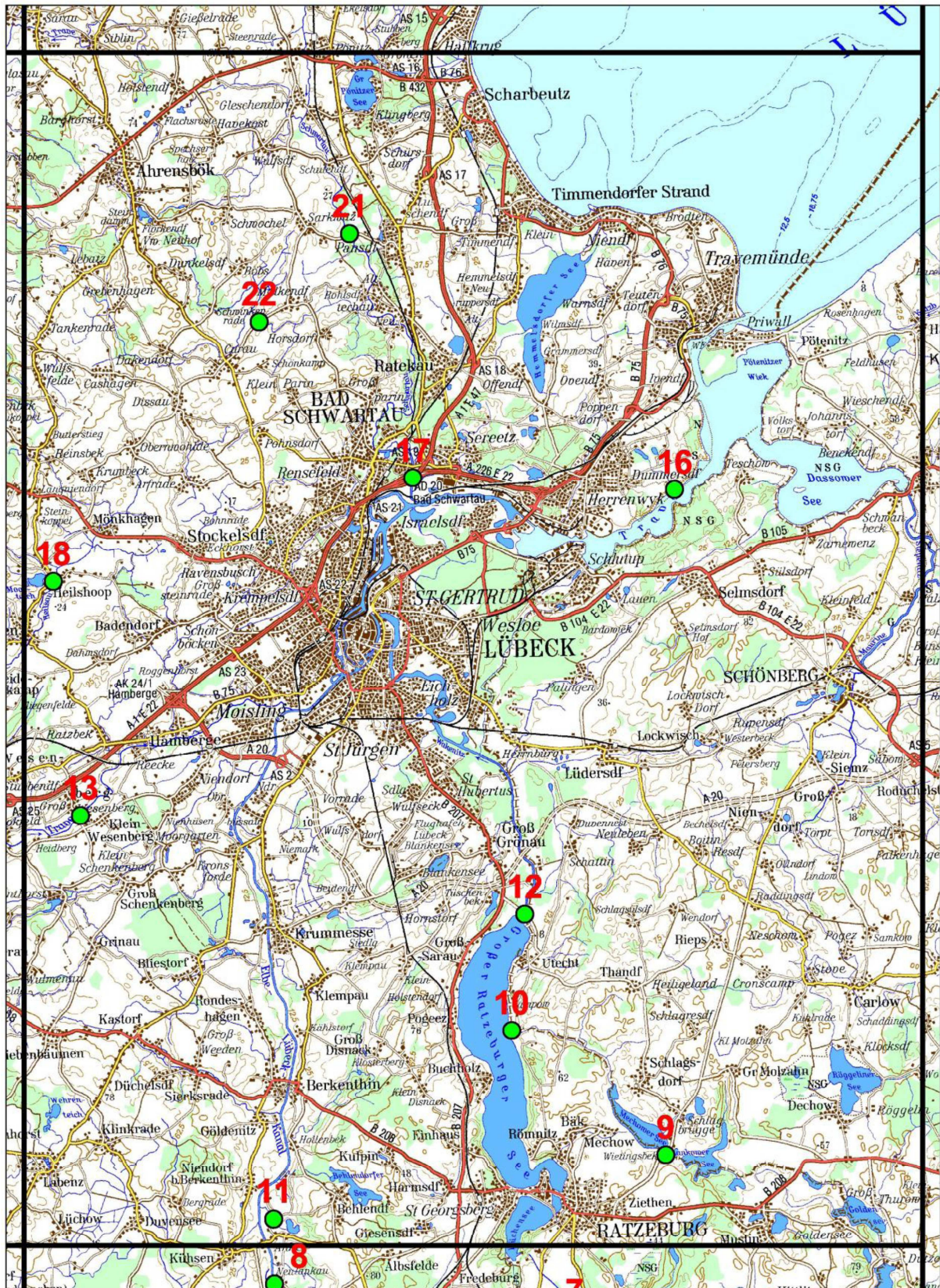




Abbildung 3: Nachweise des Fischotters im Ostteil des Herzogtum Lauenburg 2012

4.3.2 Fledermäuse (Faunistische Potenzialanalyse)

Fledermäuse sind aufgrund ihres Jahreszyklus und der Ansprüche an die verschiedenen Habitate sowie ihres Nahrungsbedarfs als hochintegrierende Indikatoren der Landschaftsqualität anzusehen. Sie sind angewiesen auf Strukturvielfalt in der Landschaft, spezifische Quartiere sowie auf ein vielfältiges Insektenangebot. Ein weiterer Aspekt, der durch die Fledermausfauna verdeutlicht wird, ist die Integrität einer Landschaft, d.h. es weisen solche Landschaften bestimmte Arten und insgesamt eine große Artenvielfalt auf, die sich langsam entwickeln konnten und keiner hohen Veränderungsdynamik unterliegen, die daher „alte“ Strukturelemente (Bäume, Gebäude) enthalten. Die Bindung einiger Fledermausarten an menschliche Siedlungen macht sie zu einem wichtigen Indikator gerade für den menschlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum.

Arten- und Individuenzahlen geben also Auskunft über Naturnähe eines Gebietes, wobei wegen der komplexen Habitatwahl und des Jahreszyklus der Tiere das betrachtete Gebiet nicht zu kleinräumig gewählt werden darf bzw. andernfalls immer die **Vernetzungen** berücksichtigt werden müssen. Ebenso ist eine sinnvolle, dem Naturschutzrecht Rechnung tragende Bewertung eines Gebietes nur möglich, wenn ein ganzer Jahreszyklus bzw. (bei offensichtlichem Fehlen von Winterquartieren) wenigstens der gesamte Zeitraum außerhalb des Winterschlafes – also von April bis Oktober – untersucht wird.

Im Jahreszyklus der heimischen Fledermäuse lässt sich folgende Gliederung vornehmen:

- eine winterliche Ruhephase (Winterschlaf, jedoch zum Teil mit Quartierwechsel und Paarungsaktivitäten, manchmal auch mit Jagdflügen),
- eine sommerliche Aktivitätsphase (bei der wiederum die Abschnitte der Quartiersuche, der Geburtsvorbereitung, der Aufzucht der Jungtiere, der Paarung und die Winterschlafvorbereitung zu unterscheiden sind). Für jede dieser Phasen und jeden Abschnitt haben die Fledermausarten mehr oder weniger spezifische Ansprüche an ihren Lebensraum.

Einige Fledermausarten zählen auch heute noch zu den gefährdetsten Tieren unserer heimischen Fauna, wenngleich bei manchen in letzter Zeit eine gewisse Stabilisierung und Erholung der Bestände beobachtet wurde (BOYE et al. 1999).

Alle heimischen Arten sind im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als besonders zu schützende Arten aufgeführt. Sie zählen damit automatisch zu den streng geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG.

Von denen in Schleswig-Holstein 15 vorkommenden Fledermausarten sind aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Biotope und der damit für Fledermäuse verbundenen Habitat-eignung potenziell mit sechs Fledermausarten zu rechnen. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind in der Tabelle 1 aufgeführt.

Tabelle 1 Im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten

Art	RL SH	RL D	FFH-Anh.	Teillebensraum ¹ /Bewertung
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	§ (IV)	N, (F) → Für die Art ist keinerlei Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben erkennbar!
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	3	V	§ (IV)	SQ, WQ, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V	D	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	--	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	--	--	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	--	--	§ (IV)	SQ, F, N, B → Für die Art ist erst eine Beeinträchtigung gegeben, sollten Gehölze (Höhlenbäume mit einer Quartiereignung) im Zuge der Planungsrealisierung gefällt werden!

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein nach BORKENHAGEN (2014), RL D: Gefährdungsstatus in Deutschland nach MEINIG et al. (2009), Gefährdungskategorien: --: ungefährdet, D: Daten defizitär, G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V: Art der Vorwarnliste, FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt, IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse;

SQ: potenzielle Sommerquartiere
N: potenzielle Nahrungsgebiete

WQ: potenzielle Winterquartiere
B: potenzielle Balzreviere

F: potenzielle Flugstraßen

Von den in Tabelle 1 aufgeführten Arten sind Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus in Schleswig-Holstein als gefährdet eingestuft (BORKENHAGEN 2014).

Die Breitflügelfledermaus ist eine typische Hausfledermaus und besitzt ihre Quartiere ausschließlich im Siedlungsraum bzw. in Gebäuden. Bevorzugt bewohnt sie Dachböden. Das erwähnte Quartier wird häufig ganzjährig genutzt.

Der Große Abendsegler ist in Schleswig-Holstein eine häufige Art und gilt als typische Waldfledermaus, da er im Sommer – häufig auch im Winter – Baumhöhlenquartiere besiedelt, vorzugsweise in Spechthöhlen und künstlichen Fledermauskästen. Er ist vorwiegend über Gewässern, Wäldern oder gehölzreichen Landschaftsteilen anzutreffen, wo er in Höhen zwischen 10 und 40 Metern jagt.

Die Mückenfledermaus ist die kleinste einheimische Fledermaus. Erst Ende der 90-iger Jahre konnte durch genetische Analysen bewiesen werden, dass die Mückenfledermaus eine eigene Art und somit von der Zwergfledermaus zu trennen ist. Ein weiteres Indiz für die Er-

¹ Als Teillebensräume werden die Flächen bezeichnet, wo die Nutzung durch Fledermäuse nur in einer Hinsicht zu erkennen oder die Lage ohne erkennbare Vernetzung zu anderen Teillebensräumen eher isoliert schien. Hierbei handelt es sich um Quartiere, Balzreviere, Jagdhabitats und Flugstraßen.

kenntnis ist, dass die Paarungs- und Wochenstuben von der Zwergfledermaus getrennt sind. Im Gegensatz zur Zwergfledermaus jagt diese Art mehr in Gewässernähe, z.B. an Teichen und Flüssen, aber auch an Waldrändern und Auwäldern.

Die Rauhauffledermaus tritt in Schleswig-Holstein vor allem im (Spät-)Sommer als durchziehende Art auf (Migration zwischen den Sommerlebensräumen im Norden und Osten Europas und den Überwinterungsgebieten in Mitteleuropa). Sie besetzt in dieser Zeit Balzquartiere in geeignetem Baum- und Gebäudebestand.

Die Wasserfledermaus ist eine häufige Wald-Fledermausart in Schleswig-Holstein. Sie bewohnt Quartiere in höhlenreichen Bäumen in Wäldern sowie in Überhängen in Knicks. Sie bejagt windstille Wasserflächen, nutzt aber auch über Land geeignete Nahrungsangebote. Zwischen dem Quartier und dem Jagdgebiet können Transferflüge von bis zu 10 km Länge liegen (BRAUN & DIETERLEN 2003), wobei die Tiere möglichst auf dem direkten Weg - unter Vermeidung offener Flächen - entlang linienartiger Leitstrukturen fliegen.

Die Zwergfledermaus ist die häufigste einheimische Fledermausart (SIEMERS & NILL 2002). Prinzipiell ist diese Art in den meisten Landschaften anzutreffen. So besiedelt sie sowohl anthropogen geprägte Räume (Siedlungen, Großstädte) als auch aufgelockerte Wälder und Waldränder. Gerne jagt diese Art an Wegen mit Baum- und Strauchbegrenzungen sowie an Flüssen, Seen und Teichen, aber auch an Brücken und Straßenlaternen in einer Höhe von bis zu 10 Metern. Sommer- und Winterquartiere findet diese Art i.d.R. in Spalten, hinter Haus- und Garagenfassaden, Rollläden von Gebäuden, auch in Neubauten, Tunneln, Brücken und Höhlen (SKIBA 2009).

Fledermäuse nutzen als Biotopkomplexbewohner verschiedene Landschaftsteile in unterschiedlichem Maße. Im Planungsraum und dessen näherer Umgebung befinden sich verschiedene Strukturelemente, die als Bestandteile des Gesamtlebensraumes der potenziellen lokalen und überregionalen Fledermausfauna eingestuft werden können und die folgenden Funktionen aufweisen:

- **potenzielle Flugstraßen:** (Leitlinien): Knicks, Alleen, Baumreihen, Gehölzränder
- **potenzielle Jagdhabitats:** Gehölzstrukturen, Gewässer, Gärten
- **potenzielle Quartiere:** Altbäume mit Höhlen und Spalten im Baumbestand entlang der Bahnhofsallee, im Gehölzbestand der ehemaligen Tongrube (Weiden) und in den Gärten und Gebäuden entlang der Straße Neuvorwerk im Westen.

Alle heimischen Fledermäuse sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich *streng* geschützt. Sie sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Da die relevanten Habitatstrukturen und Gehölzbestände bis auf ein Baum mit einem Stammdurchmesser von 27 cm erhalten bleiben und das Konfliktpotenzial daher gering ist, werden alle Fledermausarten in einer Gruppe mit gleicher Betroffenheit zusammengefasst.

4.3.3 Brutvögel

Für die Brutvögel liegt eine Erfassung von 2014 vor. Das Brutvogelinventar wurde 2014 an fünf Tagen erfasst (23.4., 6.5., 5.6., 13.6., 3.7.).

Die Einstufung als Revierpaar erfolgte in Anlehnung an die bei BIBBY et al. (1995) formulierten Kriterien für "Mindestanforderungen an ein Papierrevier" bei Siedlungsdichteuntersuchungen mit Hilfe der Revierkartierungsmethode bei eingeschränkter Begehungszahl („rationalisierte Revierkartierung“).

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierungen wurden in Tabelle 2 zusammengefasst und für alle Vogelarten punktgenaue Revierverteilungskarten angefertigt (s. Karte 1).

Im Rahmen der Freilanduntersuchungen 2014 wurden im Untersuchungsraum insgesamt 26 Brutvogelarten nachgewiesen. Mit Haussperling und Hausrotschwanz wurden zwei weitere Arten knapp außerhalb des Untersuchungsraumes im Bereich des existierenden Gewerbegebietes verhört. Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mäusebussard und Sperber nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungsraum.

Mit der Feldlerche konnte im Untersuchungsraum **eine aktuell in Schleswig-Holstein gefährdete Brutvogelart** nachgewiesen werden (KNIEF et al. 2010):

Die gefährdeten Arten sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen. Dies betrifft in diesem Fall die Feldlerche.

Die anderen Arten werden in sogenannten Gilden zusammengefasst. Dies geschieht in der Regel nach nistökologischen Kriterien. Hiervon wird hier insofern abgewichen, dass - aufgrund der gleichen geringen Betroffenheiten – die gehölbewohnenden Arten nach besiedeltem Raum zusammengefasst werden.

Für die Vogelgilde „Vögel des Siedlungsraumes“ wird keine Prüfrelevanz gesehen. Vorhandene Siedlungsräume und damit Brutplätze, sind nicht betroffen. Arten, die im Siedlungsraum brüten, sind in hohem Maße an mögliche Störwirkungen angepasst.

Folgende Gilden werden geprüft: Vögel des Offenlandes, gehölbewohnende Arten, Arten der Gras- und Staudenfluren.

Tabelle 2 Brutbestände, Brutverteilung und Gesamtartenliste Brutvögel

Zahl = als Brutvogel im Untersuchungsgebiet vorkommend (**+Zahl**) = als Brutvogel außerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen

Status: NG Nahrungsgast; BV Brutverdacht; (BV) Brutvogel außerhalb des Untersuchungsgebietes

Rote-Liste Brutvogelarten, Arten des Anhangs I der EU-VSRL wurden durch Fettdruck hervorgehoben

RL SH = KNIEF et al. 2010 **RL D** = Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007)

Gefährdungskategorien: **1**: vom Aussterben bedroht **2**: stark gefährdet **3**: gefährdet **V**: Art der Vorwarnliste

	Artname		Status	RL SH	RL BRD	Rev.
1	Mäusebussard	<i>(Buteo buteo)</i>	NG			x
2	Sperber	<i>(Accipiter nisus)</i>	NG			x
3	Buntspecht	<i>(Dendrocopos major)</i>	BV			1
4	Ringeltaube	<i>(Columba palumbus)</i>	BV			4
5	Rauchschwalbe	<i>(Hirundo)</i>	NG		V	x
6	Mehlschwalbe	<i>(Delichon urbica)</i>	NG		V	x
7	Zaunkönig	<i>(Troglodytes troglodytes)</i>	BV			3
8	Heckenbraunelle	<i>(Prunella modularis)</i>	BV			6
9	Rotkehlchen	<i>(Erithacus rubecula)</i>	BV			2

	Artname		Status	RL SH	RL BRD	Rev.
10	Gartenrotschwanz	<i>(Phoenicurus phoenicurus)</i>	BV		V	1
11	Hausrotschwanz	<i>(Phoenicurus ochruros)</i>	(BV)			(1)
12	Amsel	<i>(Turdus merula)</i>	BV			7
13	Singdrossel	<i>(Turdus philomelos)</i>	BV			3
14	Gelbspötter	<i>(Hippolais icterina)</i>	BV			1
15	Gartengrasmäcke	<i>(Sylvia borin)</i>	BV			3
16	Mönchsgrasmäcke	<i>(Sylvia atricapilla)</i>	BV			7
17	Zilpzalp	<i>(Phylloscopus collybita)</i>	BV			7
18	Fitis	<i>(Phylloscopus trochilus)</i>	BV			4
19	Sumpfrohrsänger	<i>(Acrocephalus palustris)</i>	BV			1
20	Grauschnäpper	<i>(Muscicapa striata)</i>	BV			1
21	Blaumeise	<i>(Parus caeruleus)</i>	BV			4
22	Kohlmeise	<i>(Parus major)</i>	BV			4
23	Feldlerche	<i>(Alauda arvensis)</i>	BV	3	3	2
24	Rabenkrähe	<i>(Corvus corone corone)</i>	BV			1
25	Haussperling	<i>(Passer domesticus)</i>	(BV)		V	(div.)
26	Wiesenschafstelze	<i>(Motacilla flava)</i>	BV			Mehr.
27	Buchfink	<i>(Fringilla coelebs)</i>	BV			6
28	Grünling	<i>(Carduelis chloris)</i>	BV			1
29	Stieglitz	<i>(Carduelis carduelis)</i>	BV			2
30	Bluthänfling	<i>(Carduelis cannabina)</i>	BV		V	2
31	Rohrhammer	<i>(Emeriza schoeniclus)</i>	BV			1

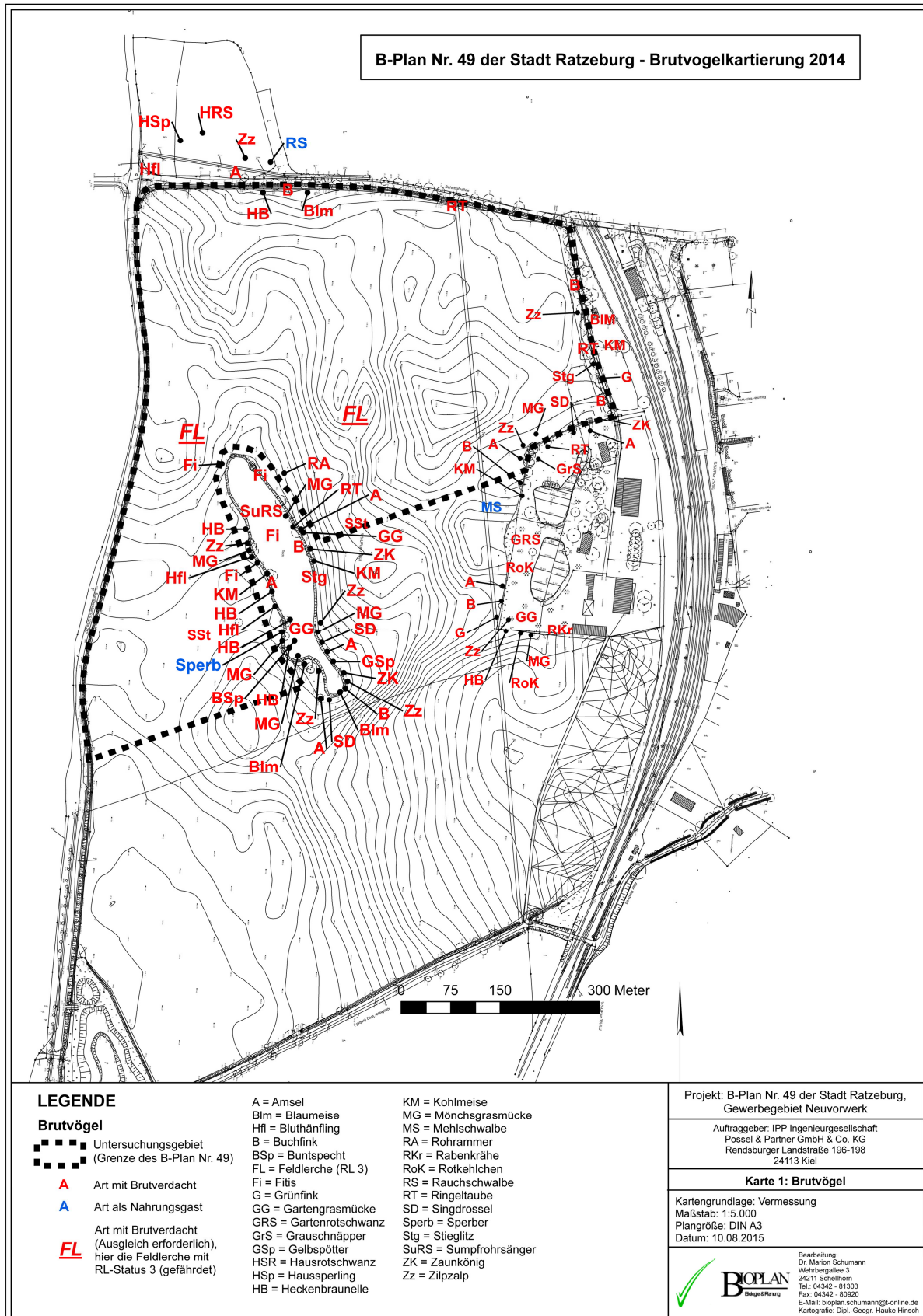


Abbildung 4: Brutvogelbestand 2014

4.3.4 Reptilien

Während einer Erfassung 1998 wurde im Raum zwischen der Bahnhofsallee, dem Bahnhofsgelände, Albsfelder Weg und B 208 die Waldeidechse als Zufallbeobachtung nachgewiesen (BIOPLAN 1998). Seinerzeit wurde in einem trockenen Regenrückhaltebecken an der B 208 die Waldeidechse festgestellt.

Der durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes betroffene Acker eignet sich nicht als Lebensraum für Reptilien. Auf dem Gelände des Vorwerkes ist das Auftreten von Waldeidechse und Ringelnatter nicht auszuschließen. Beide Arten könnten auch in der ehemalige Tongrube auftreten, obwohl diese recht isoliert in der großen Ackerfläche liegt.

Tabelle 3 Potenzieller Reptilienbestand

	Waldeidechse <i>Lacerta vivipara</i>	Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>)*
RL D	---	3
RL SH	---	2
Anh. II	---	--

RL-SH: Rote Liste der in Schleswig-Holstein gefährdeten Amphibien und Reptilien (KLINGE 2003)

RL-BRD: Rote Liste der Lurche (Amphibia) (KÜHNLE ET. AL. 2009):

3 gefährdet; 2 stark gefährdet; V Art der Vorwarnliste, G Gefährdung anzunehmen, D Daten defizitär

* nach Angaben des örtlichen Naturschutzverbandes

4.3.5 Amphibien

Amphibien brauchen neben geeigneten Laichgewässern zur Fortpflanzung entsprechende Sommer- und Winterlebensräume. Die Tiergruppe eignet sich daher besonders zur Beurteilung von Lebensraumkomplexen. Zwischen den sehr unterschiedlichen Habitaten finden ausgeprägte Wanderungsbewegungen statt. Die sich langsam fortbewegenden Tiere sind aufgrund dieser Wanderungen sehr empfindlich gegenüber Zerschneidung ihres Lebensraumes.

Die ökologischen Ansprüche der heimischen Amphibien sind z.T. sehr unterschiedlich. Sehr früh im Jahr laichen Grasfrosch und Erdkröte, etwas später der Moorfrosch, deutlich später (Mai) Teich- und Kleiner Wasserfrosch und Laubfrosch. Die Molche wandern früh in die Gewässer ein, in denen sie sich fast den ganzen Sommer aufhalten.

Die meisten Arten weisen eine große Laichplatztreue auf und sind daher auf den Erhalt ihrer traditionellen Laichgewässer angewiesen.

Es liegt eine eingeschränkte Erfassung der Amphibien von 2009 vor (BIOPLAN 2009). Die Geländebegehungen erfolgten am 15.07. und 13.08.2009. Es wurde am 13.08. in beiden Teichen gekäschert, außerdem wurde auf Amphibien im Landlebensraum geachtet. Eine einmalige Kontrolle erfüllt nicht die Kriterien einer anerkannten Bestandserfassung, da hierfür mehrere Begehungen insbesondere während der Laichzeit im Frühjahr (März bis Mai) notwendig wären. Es erfolgte daher eine Potenzialabschätzung, ergänzt durch Beobachtungen der Eigentümer.

Die Nomenklatur und Gefährdungsangaben entsprechen KLINGE (2003) und BEUTLER et al. (1998).

Die Teiche im Parkgelände des Gutes Vorwerk waren zum Zeitpunkt der Erfassungen 1998 Laichgewässer der Erdkröte und des Grasfrosches (BIOPLAN 1998). Ein weiteres Laichvorkommen von Erdkröte und Braunfrosch (vermutlich Moor- und Grasfrosch) umfasste damals den Teich östlich der Gleisanlagen zwischen Bahngelände und Altem Postweg. Ein Jungtier wurde 1998 im Bereich des Hohlweges (Alter Postweg) ca. 100 m westlich der Bahn beobachtet.

Die Amphibienbegehung 2009 hat das Erdkröten-Laichvorkommen bestätigt. Nach Angaben der Eigentümer sind in den Teichen im Frühjahr große Schwärme von Kaulquappen zu beobachten, ein Hinweis auf Erdkröten-Kaulquappen. Letztere werden als einzige nicht von Fischen gefressen. Für alle anderen Arten ist allerdings auf Grund des Fischbesatzes kaum eine Laichplatzzeichnung gegeben. Der Fischbesatz ist hoch, und es fehlen wasserpflanzenreiche Rückzugsräume. Im Jahr 2014 wurde die Erfassung von Amphibien in den Gutsteichen nicht gestattet. Es ist davon auszugehen, dass diese noch immer Laichgewässer von Erdkröten sind.

Für den früher im Bereich des Gutsgeländes vorkommende Arten Grasfrosch ist ein gut geeigneter Landlebensraum vorhanden.

Zum Herbst / Winter kamen nach Angaben der Eigentümer regelmäßig Teich- und auch Kammolche in die Gebäude des Gutsgeländes einschließlich der Neubauhäuser. Weiterhin trat im Gutspark gelegentlich im Sommer außerhalb der Laichzeit der Laubfrosch auf, ein Fotobeleg der Eigentümer lag vor. Rufende Laubfrösche waren regelmäßig von den Tonkuhlen ca. 250 m westlich des Gutsparks zu hören. Von dort dürften auch die Molche kommen.

Die ehemalige Tongrube wies im Juli 1998 noch ein offenbar ständig wasserführendes Gewässer im Süden sowie ein temporäres nördlicher auf. Der größere Nordteil der ehemaligen Tongrube wurde 1998 flächendeckend von einer Teichbodenflora (*Bidention tripartitae*) eingenommen, die sehr nährstoffreiche Standorte kennzeichnet. Dies weist darauf hin, dass die Senke von winterlichen Überschwemmungen geprägt war, die beim Abtrocknen Raum schafft für die Besiedlung durch Arten der Teichböden. Seit 1998 ist die Teichbodenflora verschwunden. Sie wird durch Rohrglanzgrasröhrichte ersetzt, die für deutlich trockenere Verhältnisse sprechen, als diese 1998 und in den Jahren davor herrschten. Die Senke im Süden weist aktuell keine ständige Wasserführung mehr auf. Die Wasserführung wird als nicht ausreichend angesehen, um überhaupt als Laichgewässer für Amphibien dienen zu können. Die vorhandenen Daten legen nahe, dass die ehemalige Tongrube seit den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts deutlich trockener geworden ist. Ursachen für die Austrocknung sind nicht bekannt.

Laichvorkommen von Laubfrosch, Teich- und Kammolch, aber auch anderer Amphibienarten in der ehemaligen Tongrube werden aktuell ausgeschlossen.

4.3.6 Zusammenfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten

In der folgenden Tabelle sind die artenschutzrechtlich relevanten Arten zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 4 Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
Arten des Anh. IV der FFH-RL		
Pflanzen	keine Vorkommen	nein
Amphibien	Keine Vorkommen	nein
Reptilien	Keine Vorkommen	nein
Fledermäuse (Anhang IV FFH-RL)	Zwerg-, Mücken, Wasser- und Rauhauffledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler	Ja
Sonstige Säugetiere	Fischotter	nein
Sonstige Tiergruppen (Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere, Krebse, Spinnen)	keine Vorkommen	nein
Besonders geschützte Vogelarten		
Gefährdete Vogelarten/Arten des Anhang I der VRL	Feldlerche.	ja
Vogelgilde Gehölzbewohnende Arten	Buntspecht, Ringeltaube, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Gelbspötter, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Mönchs- und Gartengras- mücke, Zilpzalp, Fitis, Kohl-, Blaumeise, Rabenkrähe, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling.	Ja
Vogelgilde Vögel des Offenlandes (Bodenbrüter)	Wiesen-Schafstelze,	Ja
Vogelgilde Vögel der Gras- und Staudenfluren	Sumpfrohrsänger	Ja
Vogelgilde Vögel des Siedlungsraumes	Mehlschwalbe, Haussperling, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz,	nein

4.4 Konfliktanalyse

Die Konfliktanalyse hat zur Aufgabe für alle relevanten Arten bzw. Artengruppen zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten können.

Im Rahmen der Relevanzprüfung (vgl. Kap. 4.3) hat sich eine Prüfrelevanz für Fledermäuse, Feldlerche, und für die Gilden der „Vögel der Knicks und Hecken“, die „Gehölzbewohnende Arten“, „Vögel des Offenlandes (Bodenbrüter)“ und die „Vögel der Gras- und Staudenfluren“ ergeben.

4.4.1 Fledermäuse

4.4.1.1 Zwerg-, Mücken-, Wasser- und Rauhaufledermaus (*Pipistrellus*-Arten), Breitflügel- fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

1. Werden Tiere ev. durch die Maßnahme verletzt oder getötet?

Anhand der bisherigen Planung sind keine Gebäude und lediglich ein Baum für die notwendige Baufeldfreimachung und Planungsrealisierung betroffen. Sollten Bäume (oder auch gar Gebäude) zur Aktivitätszeit der Fledermäuse gefällt bzw. abgerissen werden, besteht die Gefahr der Tötung von Individuen. Eine Rodung von Gehölzen (oder auch Gebäudeabrisse) dürfen daher nur in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. eines Jahres erfolgen. Aufgrund des geringen Stammdurchmessers von nur 27 cm, kann eine winterliche Quartiereignung für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Unter diesen Voraussetzungen tritt kein Verbotstatbestand ein.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein ja nein

2. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

Es sind keine größeren oder flächenartigen Rodungen vorgesehen. Mögliche Flugrouten und Jagdhabitats an Gehölzstrukturen der Bahnhofsallee, der Straße Neuvorwerk und der ehemalige Tongrube bleiben erhalten. Somit ist auch die Gesamtfunktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewahrt.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein ja nein

3. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört?

Eine Störung von Fledermäusen kann durch die Ausleuchtung ihrer Lebensstätte hervorgerufen werden. Die genannten Fledermausarten sind jedoch - bis auf die Wasserfledermaus - wenig empfindlich gegenüber diesem Faktor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird jedoch davon ausgegangen, dass zum einen kein nächtlicher Betrieb stattfindet und zum anderen die Beleuchtung keine direkt Auswirkung auf die ehemalige Tongrube haben wird, welches als gelegentlich frequentiertes Jagdhabitat von Wasserfledermäusen angesehen werden muss.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein ja nein

4.4.2 Brutvögel

4.4.2.1 Feldlerche

Nach BEZZEL (1982) erreicht die Feldlerche auf mittelfeuchten Mähwiesen (und Weiden) höhere Abundanzen als auf Ackerland. Die Siedlungsdichte sinkt dabei stark mit zunehmender Nässe. Ebenso verhält es sich mit einförmigem Silagegrünland. In den letzten Jahrzehnten wurden wie bei nahezu allen anderen Vögeln der Grünland- und Ackerflächen auch deutliche

Bestandsrückgänge bei der Feldlerche festgestellt (z.B. BAUER et al. 2005b, BERNDT et al. 2002), weshalb sie landesweit als gefährdete Art eingestuft wird (KNIEF et al. 2010). Auffällig ist vor allem der hohe Anteil unverpaarter Männchen. Neuere Untersuchungen legen nahe, dass die Weibchen sich nur dort verpaaren, wo geeignete, also insektenreiche Nahrungsflächen in der Nähe liegen (JEROMIN 2009). Da Weibchen einen kleineren Aktionsradius haben als Männchen, bleiben Männchen in ausgeräumten Ackerfluren offenbar oftmals unverpaart. Die Feldlerche ist eine Art, die von Natur aus die Küstenlebensräume bevorzugt besiedelt.

Die Feldlerche wurde im Rapsacker um die ehemalige Tongrube mit zwei Revierpaaren festgestellt. Ihr Vorkommen war offenkundig an Fehlselen und kleinere, offenere Bereiche gebunden.

1. Werden Tiere ev. durch die Maßnahme verletzt oder getötet?

Im Rahmen der Baufeldräumung könnte es zur Zerstörung von Gelegen kommen, wenn diese zur Brutzeit stattfände.

Die Baufeldräumung sowie der Baubeginn erfolgen außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 15.7. e.J. Eine Besiedlung des geräumten Baufeldes durch die Art muss vermieden werden. Kann dies nicht verhindert werden, muss der Baubeginn außerhalb der Brutzeit liegen. Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung tritt kein Verbotstatbestand ein.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein ja nein

2. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

Es gehen zwei potenzielle Brutplätze der Art verloren. Feldlerchen halten zu optischen Störquellen größere Abstände ein (GARNIEL & MIERWALD 2010). Es ist daher von einem vorübergehenden Verlust von Bruthabitaten auszugehen.

Um einen Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, entsteht im Südwesten des Gewerbegebietes zeitgleich auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche eine Brache mit erhöhter Eignung für die Feldlerche. Die Ausgleichsfläche ist ca. 6,4 Hektar groß. Im Westen zur B 208 und im Süden ist ein 15 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

Man geht für die Feldlerche von einer notwendigen Flächengröße für ihre Ansiedlung von einem Hektar aus. Diese Fläche muss in einer geeigneten Offenlandschaft liegen. Bei einer Größe von 6,4 ha und einer lediglich randlichen Bepflanzung ist die notwendige Flächengröße gegeben. Die Größe ist auch ausreichend, den Charakter einer Offenlandschaft zu behalten.

Die Brache wird in den darauf folgenden Jahren Teil einer extensiv beweideten Fläche. Das Aufkommen von Gehölzen wird in engen Grenzen gehalten, um die Eignung der Fläche für die Feldlerche zu erhalten. Auf diese Weise gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein ja nein

3. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört?

Die Ausgleichsfläche liegt großteils in ausreichender Entfernung zum Gewerbegebiet. Eine relevante Störung wird ausgeschlossen.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein ja nein

4.4.2.2 Vogelgilde „Gehölbewohnende Vögel“

Buntspecht, Ringeltaube, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Gelbspötter, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Mönchs- und Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Kohl-, Blaumeise, Rabenkrähe, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling.

Bei den auftretenden Arten dieser Gilde handelt sich um häufige und allgemein verbreitete Arten, die jedes Jahr ein neues Nest bauen.

Es handelt sich um Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit (GARNIEL & MIERWALD 2010).

1. Werden Tiere ev. durch die Maßnahme verletzt oder getötet?

Für die Zufahrt zum Gewerbegebiet muss ein Baum (Nr. 23) gefällt werden. Da die Brut von Baumfreibrütern wie dem Buchfink nicht vollständig auszuschließen ist, darf die Rodung nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (Rodung in der Zeit vom 1.11 bis 1.3. eines Jahres).

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein ja nein

2. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

Ein Verlust von Brutrevieren der genannten Arten wird ausgeschlossen.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein ja nein

3. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört?

Das Bauvorhaben liegt in einiger Entfernung zu den Vorkommen der Arten. Eine relevante Störung wird ausgeschlossen.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein ja nein

4.4.2.3 Vogelgilde „Vögel des Offenlandes (Bodenbrüter)“

Wiesen-Schafstelze

Die Wiesen-Schafstelze besiedelte den Rapsacker mit mehreren Paaren. Die genaue Zahl war aufgrund der fehlenden Begehrbarkeit des Ackers nicht zu ermitteln.

1. Werden Tiere ev. durch die Maßnahme verletzt oder getötet?

Im Rahmen der Baufeldräumung könnte es zur Zerstörung von Gelegen kommen, wenn diese zur Brutzeit stattfände.

Die Baufeldräumung sowie der Baubeginn erfolgen außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 15.7. e.J. Eine Besiedlung des geräumten Baufeldes durch die Art muss vermieden werden. Kann dies nicht verhindert werden, muss der Baubeginn außerhalb der Brutzeit liegen. Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung tritt kein Verbotstatbestand ein.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein ja nein

2. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

Es gehen potenzielle Brutplätze der Art verloren. Um einen Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, entsteht im Südwesten des Gewerbegebietes zeitgleich auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche eine Brache mit erhöhter Eignung für Offenlandarten. Die Ausgleichsfläche ist ca. 6,4 Hektar groß. Im Westen zur B 207 und im Süden ist ein 15 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

Man geht für die Feldlerche von einer notwendigen Flächengröße für ihre Ansiedlung von einem Hektar aus. Für die Wiesen-Schafstelze sind kleinere Reviergrößen als für die Feldlerche zugrunde zu legen. Diese Fläche muss in einer geeigneten Offenlandschaft liegen. Bei einer Größe von 6,4 ha und einer lediglich randlichen Bepflanzung ist die notwendige Flächengröße gegeben. Die Größe ist auch ausreichend, den Charakter einer Offenlandschaft zu behalten.

Die Brache wird in den darauf folgenden Jahren Teil einer extensiv beweideten Fläche. Das Aufkommen von Gehölzen wird in engen Grenzen gehalten, um die Eignung der Fläche für die Offenlandarten zu erhalten. Auf diese Weise gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein ja nein

3. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört?

Eine relevante Störung der Ausgleichsfläche im Süden durch die Baumaßnahmen wird ausgeschlossen.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein ja nein

4.4.2.4 Vogelgilde „Vögel der Gras- und Staudenfluren“

Sumpf-Rohrsänger, Rohrammer

Es handelt sich um Arten mit geringer Lärmempfindlichkeit (GARNIEL & MIERWALD 2010). Die Arten legen jedes Jahr ein neues Nest an. Je ein Nachweis liegt für die ehemalige Tongrube bzw. ihren Randbereich vor.

1. Werden Tiere ev. durch die Maßnahme verletzt oder getötet?

Die potenziellen Brutplätze der Arten werden nicht in Anspruch genommen. Eine Zerstörung von Gelegen ist auszuschließen.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein ja nein

2. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

Die Bruthabitate der Arten liegen in der ehemalige Tongrube bzw. ihrem Randbereich. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt erhalten.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein ja nein

3. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört?

Relevante Störungen für die Arten durch das Bauvorhaben werden ausgeschlossen.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein ja nein

5 ZUSAMMENFASSUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICH NOTWENDIGEN MAßNAHMEN

A. Vermeidungsmaßnahmen

- Die Rodung des Einzelbaumes Nr. 23 muss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. e.J. erfolgen. 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.
- Baufeldräumung und ggf. Baubeginn erfolgen außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 1.11. bis 1.3. e.J.

B. *nicht* vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche: 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.

C. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die die durchgehende Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten): nicht notwendig.

6 LITERATUR UND QUELLEN

- ARBEITSGEMEINSCHAFT FLEDERMAUSSCHUTZ UND FLEDERMAUSFORSCHUNG S.-H., Oberbergstr. 29, 23795 Bad Segeberg
- BEHL, STEFFEN (2012): Zur Wiederbesiedlung Schleswig-Holsteins durch den Fischotter. – Gutachten im Auftrag von Wasser Otter Mensch e.V. und dem MELUR SH.
- BINOT, M., BLESS, R., BOYE, P., GRUTKE, H. & P. PRETSCHER (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 55: 1-434.
- BIOPLAN (1998): B-Plan Nr. 49 ‚Gewerbegebiet Neuvorwerk‘. – Gutachten im Auftrag von TGP, Lübeck.
- BIOPLAN (2009): B-Plan Nr. 34 ‚Domäne Neuvorwerk‘. – Gutachten im Auftrag von TGP, Lübeck.
- BOYE, P. et al. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. - Bundesamt für Naturschutz. Bonn.
- BERNDT, R.K., KOOP, B. & B. STRUWE-JUHL (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins Bd. 5: Brutvogelatlas. –Wachholtz Vlg., Neumünster.
- BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & D. A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis. -Neumann. Radebeul.
- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins - Rote Liste. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek.
- BRAUN, M. & F. DIETERLEN (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs. - Ulmer Verlag. Stuttgart.
- BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. –Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 4/98: 57-128.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, Eching.
- GARNIEL, A. & MIERWALD, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“, 30.April 2010
- GLUTZ VON BLOTZHEIM, U.N. & K.M. BAUER (1980): Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Bd 9 Akadem. Verlagsges., Frankfurt/Main.
- GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. -Gustav Fischer Verlag. Jena. 826 S.
- KLINGE, A.. (2003): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste. – Landesamt f. Umwelt u. Natur d. Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), Flintbek.

- KLINGE, A. & WINKLER, C. (Bearb.) (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins.– Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein & Arbeitskreis Wirbeltiere Schleswig-Holstein (Hrsg.), LANU SH – Natur 11, Flintbek.
- KNIEF, W., BERNDT, R. K., HÄLTERLEIN, B., JEROMIN, K., KIEKBUSCH, J. J. & KOOP, B. (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. -Rote Liste. – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.). Kiel.
- LBV SH & AFPE (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN & AMT FÜR PLANFESTSTELLUNG ENERGIE) (2013): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 mit Erläuterungen und Beispielen. - Unveröff. Vermerk LBV-SH, Stand Januar 2013.
- MEINIG, H., BOYE, P. & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (*Mammalia*) Deutschlands. – In: Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Bd. 1 Wirbeltiere: 115-153.
- SIEMERS, B. & D. NILL (2002): Fledermäuse. Das Praxisbuch. - BLV Verlagsgesellschaft mbH. München.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichnung, Echoortung und Detektoranwendung. - Westarp Wissenschaften-Verlagsgesellschaft mbH. Hohenwarsleben.
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 4. Fassung, 30.11.2007. Ber. Vogelschutz 44: 23-81.

**Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 49
der Stadt Ratzeburg
-Stand 13. August 2015-**

Projektnummer: 15058

13. August 2015

Im Auftrag von:
Stadt Ratzeburg
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
2.	Örtliche Situation	4
3.	Beurteilungsgrundlagen	5
3.1.	Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung	5
3.1.1.	Allgemeines	5
3.1.2.	Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten.....	6
3.2.	Gewerbelärm.....	7
3.3.	Freizeitlärm.....	9
4.	Gewerbelärm	11
4.1.	Emissionskontingentierung.....	11
4.1.1.	Geräuschemissionen (L_{EK} -Ansatz)	11
4.1.2.	Vorbelastungen.....	12
4.1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 (Emissionskontingentierung)	13
4.2.	Immissionen	13
4.2.1.	Allgemeines zum Rechenmodell	13
4.2.2.	Beurteilungspegel	13
5.	Freizeitlärm.....	15
5.1.	Anlagenbeschreibung	15
5.2.	Emissionen	16
5.3.	Immissionen	17
5.3.1.	Allgemeines	17
5.3.2.	Beurteilungspegel	18
5.3.3.	Spitzenpegel	20
6.	Verkehrslärm	20
6.1.	Verkehrsmengen	20
6.2.	Emissionen.....	21
6.2.1.	Straßenverkehrslärm.....	21
6.2.2.	Schienenverkehrslärm	21
6.3.	Immissionen	21

6.3.1.	Allgemeines	21
6.3.2.	Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm	22
7.	Vorschläge für Begründung und Festsetzungen.....	23
7.1.	Begründung	23
7.2.	Festsetzungen.....	25
8.	Quellenverzeichnis	28
9.	Anlagenverzeichnis	I

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 beabsichtigt die Stadt Ratzeburg im Stadtteil St. Georgsberg südlich der Bahnhofsallee (B 208 (alt)), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) zu schaffen. Des Weiteren ist im Norden des Plangeltungsbereiches eine Skateranlage vorgesehen.

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

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen und mögliche Konflikte darzustellen. In der vorliegenden Untersuchung werden daher folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet;
- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Freizeitlärm (Skateanlage);
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz schützenswerter Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung, Büronutzung) innerhalb des Plangebiets vor Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 [5] zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ [4], 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“ [2]) orientieren.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm [3] verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Der Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 wird durch Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 [8]) sichergestellt (entspricht maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln (FISP)).

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

In den Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen. Die vorliegende Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen.

Als Untersuchungsfälle werden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2030/35.

2. Örtliche Situation

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 befindet sich südlich der Bahnhofsallee (B 208 (alt)) im Stadtteil St. Georgsberg der Stadt Ratzeburg.

Die maßgebenden schutzbedürftigen Bauungen außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in folgenden Bereichen:

- Vorhandene Bebauung westlich der Straße Neuvorwerk (Immissionsorte IO 01 und Immissionsort 02): Gemäß Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Ratzeburg ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen;
- Vorhandene und mögliche Bebauung westlich der Straße Neuvorwerk (Immissionsorte IO 03 bis IO 06): Gemäß Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Ratzeburg ist dieser Bereich als Mischgebiete (MI) ausgewiesen;
- Vorhandene Bebauung östlich des Plangeltungsbereiches, nördlich des Ricarda-Huch-Wegs (Immissionsort IO 07): Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. Gemäß der tatsächlichen Nutzung wird für diese Bebauung hinsichtlich des immissionschutzrechtlichen Schutzanspruches von einem Anspruch vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen.
- Vorhandene Büronutzung innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets (Immissionsort IO 08): Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Stadt Ratzeburg ist dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
- Vorhandene Büronutzung innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets (Immissionsort IO 09): Gemäß der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 43/1 der Stadt Ratzeburg ist dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Tabelle 1: Immissionsorte

Sp	1	2	3	4
Ze	Immissionsorte	Adresse	Einstufung	Anzahl der Geschosse
1	IO 01	Neuvorwerk 1	WA	2
2	IO 02	Neuvorwerk 1	WA	2
3	IO 03	Neuvorwerk 3	MI	2
4	IO 04	Neuvorwerk 3	MI	2
5	IO 05	Neuvorwerk	MI	2
6	IO 06	Neuvorwerk	MI	2
7	IO 07	Ricarda-Huch-Weg 14	WA	2
8	IO 08	Bahnhofsallee 44	GE	3
9	IO 09	Am Rackerschlag 1	GE	2

Die genauen örtlichen Gegebenheiten sind den Lageplänen der Anlage A 1 zu entnehmen.

3. Beurteilungsgrundlagen

3.1. Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung

3.1.1. Allgemeines

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes erfolgt nach den Kriterien der DIN 18005 Teil 1 [4] in Verbindung mit dem Beiblatt 1 [5] unter Beachtung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte nach [5] stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Konkreter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 in diesem Zusammenhang ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen (insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Orientierungswertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Danach sollte angestrebt werden Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen auf maximal 3 dB(A) zu begrenzen. Im Einzelfall kann jedoch geprüft und abgewogen werden, ob diese Forderung angemessen ist, insbesondere wenn für die betroffenen Wohnungen noch andere Außenwohnbereiche auf lärmabgewandten Seiten vorhanden bzw. möglich sind.

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [2] heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass die 16. BImSchV rechtlich insoweit nicht strittig ist.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wegen der

unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die im Rahmen dieser Untersuchung zu betrachtenden Nutzungsarten legt Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 die in Tabelle 2 zusammengefassten Orientierungswerte für Beurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm fest. Beurteilungszeiträume sind die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

Tabelle 2: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 [5]

Nutzungsart	Orientierungswert nach [5]		
	tags	nachts	
		Verkehr ^{a)}	Anlagen ^{b)}
dB(A)			
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

^{a)} gilt für Verkehrslärm;

^{b)} gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung [2]

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

Gewerbliche Anlagen sind gemäß Abschnitt 7.5 der DIN 18005, Teil 1 nach den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen (vgl. Abschnitt 3.2).

3.1.2. Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten

Um bereits in der Phase der Bauleitplanung sicherzustellen, dass auch bei enger Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung, Verkehrswegen und Wohnen die Belange des Schallschutzes betreffende Konflikte vermieden werden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung.

Von besonderer Bedeutung sind:

- die Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen,
- aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle;
- Emissionsbeschränkungen für Gewerbeflächen durch Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel als Emissionskontingentierung „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ im Sinne von § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO sowie eines entsprechenden Nachweisverfahrens,
- Maßnahmen der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden,
- Vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude,
- ersatzweise passiver Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau [6].

Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

3.2. Gewerbelärm

Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG [1] sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist nach TA Lärm „... sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung¹ am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.“ Die Immissionsrichtwerte sind in der Tabelle 4 aufgeführt.

Die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flä-

¹ Die Gesamtbelastung wird gemäß TA Lärm als Summe aus Vor- und Zusatzbelastung definiert. Die Vorbelastung ist nach Nummer 2.4 TA Lärm „die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.“ Letzterer stellt die Zusatzbelastung dar.“

chen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Nummer 6.1 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nummer 6 TA Lärm [3]

Bauliche Nutzung	Üblicher Betrieb				Seltene Ereignisse ^(a)			
	Beurteilungspegel		Kurzzeitige Geräuschspitzen		Beurteilungspegel		Kurzzeitige Geräuschspitzen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)							
Gewerbegebiete	65	50	95	70	70	55	95	70
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45	90	65	70	55	90	65
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40	85	60	70	55	90	65
Reine Wohngebiete	50	35	80	55	70	55	90	65
Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45	35	75	55	70	55	90	65

^(a) im Sinne von Nummer 7.2, TA Lärm „... an nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden ...“

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes einzuhalten sind.

Es gelten die in Tabelle 5 aufgeführten Beurteilungszeiten. Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird für Einwirkungsorte in allgemeinen und reinen Wohngebieten, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in Kurgebieten und bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zum Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

Tabelle 5: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm [3]

Beurteilungszeitraum					
werktags			sonn- und feiertags		
Tag		Nacht ^(a)	Tag		Nacht ^(a)
gesamt	Ruhezeit		gesamt	Ruhezeit	
6 bis 22 Uhr	6 bis 7 Uhr	22 bis 6 Uhr (lauteste Stunde)	6 bis 22 Uhr	6 bis 9 Uhr	22 bis 6 Uhr (lauteste Stunde)
	—			13 bis 15 Uhr	
	20 bis 22 Uhr			20 bis 22 Uhr	

^(a) Nummer 6.4, TA Lärm führt dazu aus: „Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.“

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet („Relevanzkriterium“).

Unbeschadet der Regelung im vorhergehenden Absatz soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück sollen entsprechend Nummer 7.4 der TA Lärm „... durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sofern

- sie den Beurteilungspegel der vorhandenen Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung [2] erstmals oder weitergehend überschritten werden.“

Die Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen orientiert sich an der 16. BImSchV, in der die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zugrunde gelegt wird. Die Beurteilungszeit nachts umfasst gemäß 16. BImSchV abweichend von der TA Lärm den vollen Nachtabschnitt von 8 Stunden (22 – 6 Uhr).

3.3. Freizeitlärm

Zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein [4] heranzuziehen, die für die Ermittlung der Beurteilungspegel auf die 18. BImSchV und die TA Lärm [3] verweist.

Für die von Lärmimmissionen zu schützenden Nutzungen in der Umgebung legt die Freizeitlärm-Richtlinie Immissionsrichtwerte „außen“ fest, die in der Tabelle 1 zusammengestellt sind. Dabei sind die ebenfalls aufgeführten Beurteilungszeiträume und Beurteilungszeiten zu berücksichtigen.

Gemäß der Häufigkeit der Nutzungen wird in der Freizeitlärm-Richtlinie nach Ereignissen üblicher Häufigkeit und seltenen Ereignissen unterschieden: Besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten.

Von Bedeutung für die Beurteilung der Geräusche von Freizeitanlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. Bei der Zuordnung der für die Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwerte zu den Gebieten im Einwirkungsbereich der Anlage ist grundsätzlich vom Bebauungsplan auszugehen. Existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung zugrunde zu legen, eine voraussehbare Änderung der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen.

Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und Freizeitanlagen eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an störenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mehr an Geräuschen hinnehmen müssen als die Bewohnerinnen und Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen. Die im Einzelfall noch hinzunehmende Geräuscheinwirkung hängt von der Schutzbedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes und den tatsächlich nicht weiter zu vermindernenden Geräuschemissionen ab. Die zu duldenen Geräuschemissionen sollen die Immissionsrichtwerte unterschreiten, die für die Gebietsart mit dem nächst niedrigeren Schutzanspruch gelten.

Technische Schutzmaßnahmen und zeitliche Beschränkungen können ganz oder teilweise entbehrlich sein, wenn der Betreiber der Anlage nachweislich verpflichtet wird, den Benutzerinnen und Benutzern ein geräuscharmes Verhalten vorzuschreiben, und wenn er die Einhaltung seiner Vorschriften überwacht und Verstöße abstellt.

Den Freizeitanlagen sind folgende bei bestimmungsgemäßer Nutzung auftretende Geräusche zuzurechnen:

1. Geräusche von Nebenanlagen (z.B. Lautsprecher, Lüftungsanlagen);
2. Geräusche von Benutzerinnen und Benutzern und Zuschauerinnen und Zuschauern;
3. Geräusche von zur Anlage gehörenden Stellplatzanlagen;
4. Verkehrslärm auf Straßen, der eindeutig durch den Betrieb der Anlage bestimmt wird und nicht dem allgemeinen Straßenverkehr zuzuordnen ist.

Enthält das zu beurteilende Geräusch Impulse und/oder auffällige Pegeländerungen, ist dem Mittelungspegel ein Impulzzuschlag zuzurechnen. Für die von Freizeitanlagen hervorgerufenen Geräusche (z.B. auch für Musik) ist im Allgemeinen ein Impulzzuschlag erforderlich.

Wenn sich aus dem Geräusch von Freizeitanlagen ein Einzelton heraushebt, ist ein Tonzuschlag von 3 dB(A) oder 6 dB(A) hinzuzurechnen. Der Zuschlag von 6 dB(A) ist nur bei besonderer Auffälligkeit des Tons zu wählen.

Wegen der erhöhten Belästigung beim Mithören unerwünschter Informationen ist je nach Auffälligkeit ein Informationszuschlag von 3 dB(A) oder 6 dB(A) zu berücksichtigen. Der Zuschlag von 6 dB(A) ist nur bei besonders hohem Informationsgehalt (z.B. laute und gut verständliche Lautsprecherdurchsagen, deutlich hörbare Musikwiedergaben) zu wählen.

Der Gesamtschlag für Ton- und Informationshaltigkeit ist so zu wählen, dass er auf maximal 6 dB(A) begrenzt bleibt.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte „außen“ gemäß Freizeitlärm-Richtlinie

Nutzung	Pegelart	Immissionsrichtwerte [dB(A)]					
		Ereignisse mit üblicher Häufigkeit			Seltene Ereignisse ^{1) 5)}		
		Tags		Nachts ⁴⁾	Tags		Nachts ⁴⁾
		werktags a.R. ²⁾	werktags i.R. ³⁾ ; sonn- und feiertags ²⁾³⁾ ganztägig		werktags a.R. ²⁾	werktags i.R. ³⁾ ; sonn- und feiertags ²⁾³⁾ ganztägig	
WR	Beurteilungspegel	50	45	35	70	65	55
	Spitzenpegel	80	75	55	90	85	65
WA	Beurteilungspegel	55	50	40	70	65	55
	Spitzenpegel	85	80	60	90	85	65
MI	Beurteilungspegel	60	55	45	70	65	55
	Spitzenpegel	90	85	65	90	85	65
GE	Beurteilungspegel	65	60	50	70	65	55
	Spitzenpegel	95	90	70	90	85	65

¹⁾ Ereignisse und Veranstaltungen gelten dann als selten, wenn sie an höchstens 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten.

²⁾ Tagesabschnitt außerhalb der Ruhezeiten:

an Werktagen:

8 – 20 Uhr

an Sonn- und Feiertagen:

9 – 13 Uhr und 15 – 20 Uhr

Beurteilungszeit an Werktagen 12 h, an Sonn- und Feiertagen 9 h

³⁾ Tagesabschnitt innerhalb der Ruhezeiten:

an Werktagen:

6 – 8 Uhr und 20 – 22 Uhr

an Sonn- und Feiertagen:

7 – 9 Uhr, 13 – 15 Uhr und 20 – 22 Uhr

Beurteilungszeit jeweils 2 h

⁴⁾ Nachtabschnitt:

an Werktagen:

22 – 6 Uhr

an Sonn- und Feiertagen:

22 – 7 Uhr

Beurteilungszeit 1 h (ungünstigste volle Stunde)

⁵⁾ In der Regel sollen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden, die angegebenen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden (Angaben in der Tabelle)

4. Gewerbelärm

4.1. Emissionskontingentierung

4.1.1. Geräuschemissionen (L_{EK}-Ansatz)

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln L_w“ (bezo-

gen auf eine Grundfläche von 1 m²). Der Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen vom Plangebiet erfolgt durch Festsetzung von Geräuschkontingenten L_{EK} gemäß DIN 45691. Dies entspricht Emissionsbeschränkungen in Form von flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln L_W .

Für die Berechnungen von Mindestabständen oder zur Feststellung von Schutzmaßnahmen ist gemäß DIN 18005/1 für Gewerbegebiete mit $L_W = 60$ dB(A) und für Industriegebiete mit $L_W = 65$ dB(A) sowohl tags als auch nachts zu rechnen. Diese Werte sind demnach als Anhaltswerte für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete und Industriegebiete anzusehen. Ist in einem Gewerbegebiet das Wohnen ausnahmsweise zulässig (Hausmeister- bzw. Betriebsleiterwohnungen), so ist für den Nachtzeitraum aufgrund des Schutzanspruches dieser Wohnungen schon von einer Beschränkung (FISP: $L_W \approx 50$ dB(A)) auszugehen.

Zur Umsetzung der Kontingentierung steht mit der DIN 45691 [8] ein aktuelles Regelwerk zur Verfügung. In der DIN 45691 wird bei der Schallausbreitungsrechnung nur die Pegelabnahme aufgrund des Abstandes berücksichtigt (geometrische Dämpfung), jedoch auf die Berücksichtigung der Bodendämpfung verzichtet.

Da Schallimmissionsprognosen üblicherweise mit rechnergestützten Schallausbreitungs- oder Tabellenkalkulationsprogrammen erfolgen, wird im vorliegenden Fall für die Kontingentierung abweichend von der DIN 45691 die Bodendämpfung berücksichtigt. Dies stellt die Vergleichbarkeit der Emissionsbeschränkungen und flächenbezogenen Ansätze mit vorhergehenden Ergebnissen und Erfahrungswerten sicher. Zur Eindeutigkeit wird das Nachweisverfahren mit den Besonderheiten zur Schallausbreitungsberechnung ebenfalls festgesetzt.

4.1.2. Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind die Emissionen von den vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen östlich der Bundesstraße B 207 und nördlich der Bahnhofsallee zu berücksichtigen.

Für die vorhandenen Gewerbeflächen wurde tags und nachts der obige Ansatz für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Für die vorhandenen Industrieflächen wurde tags obiger Ansatz für nicht eingeschränkte Industriegebiete zugrunde gelegt. Für den Nachtzeitraum gilt, dass hinsichtlich der heute tatsächlich zulässigen Geräuschentwicklung formal uneingeschränkte Industrieflächen aufgrund der außerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes vorhandenen Wohnbebauung nachts als beschränkt zu betrachten sind. Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung wird daher angenommen, dass auf diesen Flächen – nachts – keine uneingeschränkte Nutzung stattfindet und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist. Für den Nachtbetrieb wurden dementsprechende Ansätze abgeleitet, die mit der angrenzenden Wohnbebauung im Umfeld verträglich sind.

Die Ansätze für die Vorbelastungen sind in Anlage A 2.1.1 dargestellt.

4.1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 (Emissionskontingentierung)

Für die fünf Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 5 wird zunächst ein Geräuschkontingent für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete von $L_{EK} = 60$ dB(A) tags und nachts angesetzt. Es zeigt sich, dass für den Tageszeitraum keine Emissionsbeschränkungen für das Plangebiet erforderlich sind.

Für den Nachtzeitraum sind die Geräuschemissionen aus dem Plangebiet einzuschränken. Hierzu erfolgt eine Festsetzung von nächtlichen Geräuschkontingenten L_{EK} gemäß DIN 45691 [8].

Die Kontingentierung wurde so vorgenommen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts durch die Gesamtbelastung eingehalten wird.

Die resultierenden und für die weiteren Berechnungen verwendeten Emissionskontingente sind in Anhang A 2.1.1 dargestellt. Die Lage der Flächen kann dem Lageplan der Anlage A 1.2 entnommen werden.

4.2. Immissionen

4.2.1. Allgemeines zum Rechenmodell

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms CadnaA [14] auf Grundlage des in der TA Lärm beschriebenen Verfahrens. Die in die Modellrechnung eingehenden örtlichen Gegebenheiten sowie die Lage der Lärmquellen (1 m über Gelände) und Immissionsorte sind aus der Anlage A 1.2 ersichtlich. Die Immissionsorthöhen wurden für die Erdgeschosse gemäß Ortsbesichtigung [19] für die Mitte der Fenster (über Gelände) abgeschätzt. Für die weiteren Geschosse wurde jeweils eine Geschosshöhe von 2,8 m zugrunde gelegt.

Dabei wurde mit den A-bewerteten Schalleistungspegeln, einem ebenen Gelände ohne Abschirmungen im Plangebiet und ohne Meteorologiekorrektur gerechnet, da es sich bei den Ansätzen um ein mathematisches Modell zur Emissionskontingentierung handelt. Anderenfalls müssten die besonderen Ausbreitungsbedingungen für das Nachweisverfahren ebenfalls festgesetzt werden.

4.2.2. Beurteilungspegel

Auf Grundlage der angenommenen und ermittelten Emissionsansätze für die vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen wurden die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches sowohl tags als auch nachts berechnet.

Mit den zugrunde gelegten Emissionskontingenten liegen die Beurteilungspegel der betrachteten Immissionsorte im Mischgebiet unterhalb des Immissionsrichtwertes von

60 dB(A) tags und im allgemeinen Wohngebiet unterhalb des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) tags.

Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1,4 dB(A) überschritten. Eine Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwertes um bis zu 1 dB(A) aufgrund der Vorbelastungen liegt gemäß TA Lärm im zulässigen Rahmen. Die minimalen Überschreitungen der nach TA Lärm zulässigen Beurteilungspegel (inkl. Vorbelastung) für allgemeine Wohngebiete von 41 dB(A) nachts um bis zu 0,4 dB(A) liegen innerhalb der Rundungs- und Rechengenauigkeit und ist somit nicht beurteilungsrelevant.

Mit den für die Vorbelastungen berücksichtigten Ansätzen für die Gewerbe und Industrie-
 flächen ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Überschreitungen des Immissi-
 onsrichtwertes für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts. Der Immissionsrichtwert für Ge-
 werbegebiete von 65 dB(A) tags wird überall eingehalten. In den von Überschreitungen des
 Immissionsrichtwertes betroffenen Bereichen (Flächen GE 1 und GE 3) sollten Wohnungen
 generell ausgeschlossen werden, so dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen im
 Nachtzeitraum entstehen können. Dadurch wurde eine immissionsschutzrechtliche Be-
 schränkung der nördlich vorhandenen Gewerbeflächen verhindert werden.

Tabelle 6: Beurteilungspegel Gewerbelärm

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ze	Immissionsort			Immissions- richtwert		Beurteilungs- pegel Vorbelastung		Beurteilungs- pegel aus Kontin- gentierung (Zusatzbe- lastung)		Beurteilungs- pegel Gesamtbe- lastung	
	Nr.	Ge- schoss	Gebiet	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
				dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)	
1	IO 01	EG	WA	55	40	41,2	39,7	47,1	28,5	48,1	40,1
2	IO 01	1.OG	WA	55	40	41,3	39,9	47,3	28,8	48,3	40,2
3	IO 02	EG	WA	55	40	42,1	40,8	48,0	29,2	49,0	41,1
4	IO 02	1.OG	WA	55	40	42,4	41,2	48,4	29,6	49,4	41,4
5	IO 03	EG	MI	60	45	42,8	41,4	48,7	29,8	49,7	41,6
6	IO 03	1.OG	MI	60	45	43,0	41,5	49,0	30,1	50,0	41,8
7	IO 04	EG	MI	60	45	43,0	41,6	48,7	29,8	49,8	41,9
8	IO 04	1.OG	MI	60	45	43,1	41,7	49,0	30,0	50,0	42,0
9	IO 05	EG	MI	60	45	44,0	42,6	50,2	31,1	51,1	42,9
10	IO 05	1.OG	MI	60	45	44,1	42,7	50,5	31,3	51,4	43,0
11	IO 06	EG	MI	60	45	44,1	42,8	50,1	31,0	51,1	43,0
12	IO 06	1.OG	MI	60	45	44,2	42,9	50,4	31,2	51,3	43,1
13	IO 07	EG	WA	55	40	42,2	40,6	44,8	26,1	46,7	40,8
14	IO 07	1.OG	WA	55	40	42,7	41,2	45,0	26,3	47,0	41,3

Abbildung 1: Beurteilungspegel aus Gewerbelärm tags

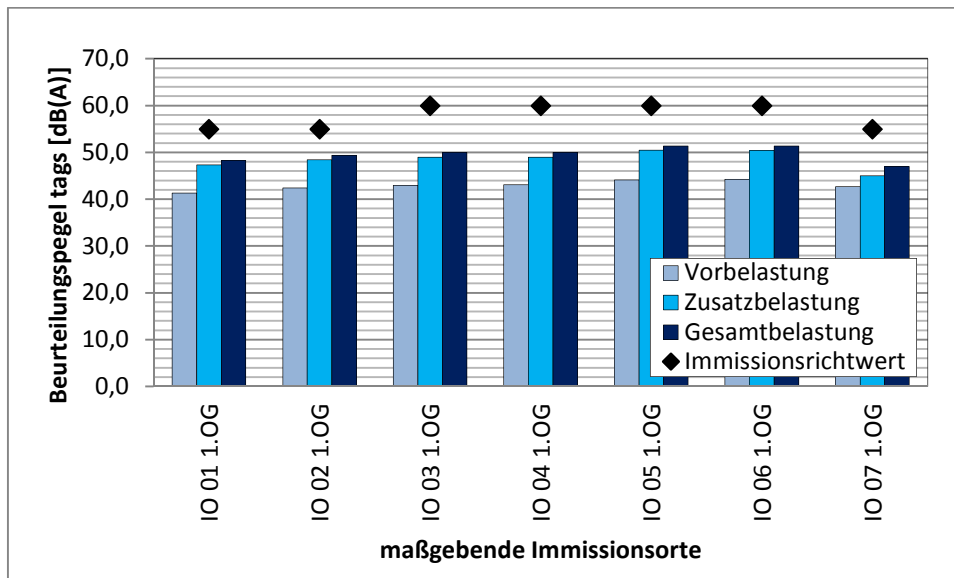
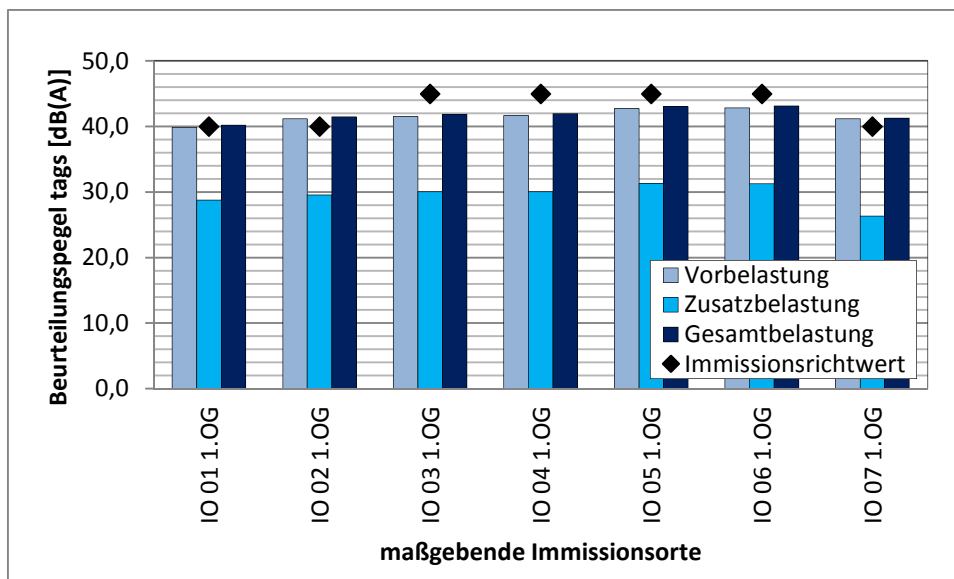


Abbildung 2: Beurteilungspegel aus Gewerbelärm nachts



5. Freizeitlärm

5.1. Anlagenbeschreibung

Im Norden des Plangeltungsbereichs ist eine Fläche für eine Skater-Anlage vorgesehen. Zurzeit existiert keine konkrete Planung für die Skater-Anlage, daher werden exemplarisch typische Geräte in der Berechnung berücksichtigt.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass eine Halfpipe zu weitläufigen Überschreitungen innerhalb des Plangeltungsbereiches und außerhalb des Plangeltungsbereiches führen, daher wird eine Halfpipe nicht angesetzt.

Im Folgenden werden folgende Geräte berücksichtigt:

- Funbox;
- Pyramide;
- Bank;
- Spine Ramp;
- Olliebox;
- Curb;
- Rail;
- Flatland.

Die Nutzung von lauten elektroakustischen Anlagen wird von Seiten der Gemeinde untersagt. Pkw-Stellplätze sind nicht geplant, so dass besondere Belästigungen durch ältere Nutzer aufgrund von Autoradioanlagen ausgeschlossen sind.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass nachts keine Aktivitäten auf der Skate-Anlage stattfinden.

5.2. Emissionen

Skateboard-Anlagen erfreuen sich immer größerer Beliebtheit und verursachen abhängig vom Beherrschungsgrad des Einzelnen unterschiedliche Geräusche.

Die maßgeblichen Emissionen sind direkt von den vorhandenen Geräten abhängig. Bei der Nutzung der Skate-Einrichtungen entstehen kurzzeitig hohe Geräuschspitzen z.B. bei Überfahren von Kanten oder beim Landen nach Sprüngen bzw. misslungenen Tricks. Die eigentlichen Rollgeräusche sind eher von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung der Emissionen erfolgt nach der VDI 3770. Hierin finden sich auch Ansätze für die Auslastung und typische Ereignishäufigkeiten, die im Folgenden entsprechend verwendet werden.

Hinsichtlich der Nutzung der Einrichtungen ist gemäß VDI 3770 für die Funbox und die Pyramide von jeweils 120 Ereignissen pro Stunde und für die Bank und die Spine Ramp 60 Ereignissen pro Stunde sowie für die Olliebox, Curb, Rail und Flatland 30 Ereignissen pro Stunde auszugehen.

Weiterhin werden Kommunikationsgeräusche durch die anwesenden Nutzer berücksichtigt. Hierzu wird der Ansatz der VDI 3770 [12] für normales Rufen von 80 dB(A) pro Person verwendet.

Zusätzliche An- und Abfahrverkehre sowie beurteilungsrelevante Geräusche durch Zu- und Abgang zur Skate-Anlage sind nicht zu erwarten und werden daher im vorliegenden Fall vernachlässigt.

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.

Einzelheiten zum Emissionsmodell und die Anordnung der Geräte können der Anlage A 1.3 entnommen werden.

5.3. Immissionen

5.3.1. Allgemeines

Zur Ermittlung der Immissionen durch den Betrieb der Skateboard-Anlage wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Bebauung berechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programmes CadnaA [14] gemäß Freizeitlärm-Richtlinie auf Grundlage des in der TA Lärm beschriebenen Verfahrens.

Im Ausbreitungsmodell werden berücksichtigt:

- Die Abschirmwirkung sowie Reflexionen an den vorhandenen Gebäuden (Höhen nach Ortsbesichtigung [19] geschätzt);
- Die Quellhöhen für die Skate-Einrichtungen mit einer mittleren Höhe der Geräte von:
 - Funbox, Pyramide, Bank, Spine Ramp, Olliebox und Curb: 1,0 m über Gelände;
 - Rail: 0,5 m über Gelände;
 - Flatland: 0,1 m über Gelände;
- Die Quellhöhe für Kommunikationsgeräusche gemäß VDI 3770 [12] mit 1,6 m über Gelände;
- Die Immissionsorthöhen betragen für die im Lageplan der Anlage A 1.1 verzeichneten Immissionsorte 2,5 m über Gelände für das Erdgeschoss und jeweils 2,8 m zusätzlich für jedes weitere Geschoss.

Das maßgebende Umfeld ist weitgehend eben, so dass mit einem ebenen Geländemodell gerechnet wurde.

Die Formeln zur Berechnung der Schallausbreitung gelten für eine die Schallausbreitung begünstigende Wettersituation („Mitwindausbreitungssituation“). Zur Berechnung des Beurteilungspegels ist gemäß der TA Lärm in der Regel eine meteorologische Korrektur nach DIN 9613-2 [13] zu berücksichtigen. Diese Korrektur beinhaltet die Häufigkeit des Auftretens von Mitwindsituationen, so dass der Beurteilungspegel einen Langzeitmittelungspegel

darstellt. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurde zur sicheren Seite auf die Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur verzichtet.

5.3.2. Beurteilungspegel

Als maßgebender 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. Eine lärmintensive Nutzung im Nachtschnitt (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr an Werktagen bzw. bis 7:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) ist nicht zulässig.

Die Beurteilungspegel sind in der Tabelle 7 und der Abbildung 3 dargestellt. Eine Teilpegelanalyse findet sich in Anlage A 3.2 und eine Darstellung der Rasterlärmkarten für den Plangeltungsbereiche in der Anlage A 3.3.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches der jeweilige Immissionsrichtwert tags innerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird.

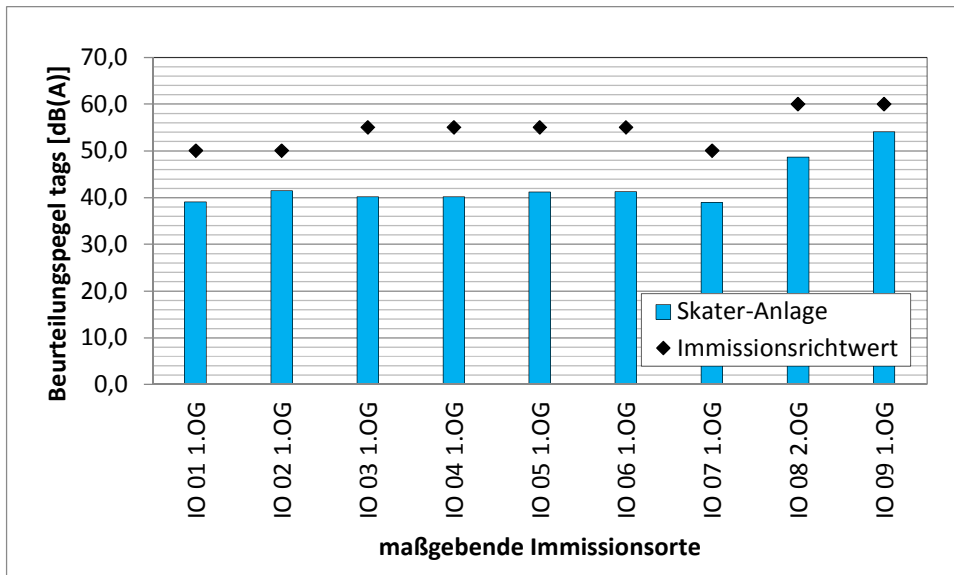
Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich innerhalb der südlich angrenzenden Fläche bis zu einem Abstand von 57 m zur Gewerbegebietsgrenze Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete von 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten.

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.

Tabelle 7: Beurteilungspegel innerhalb der Ruhezeiten tags

Sp	1		2		3		4		5	
	Immissionsort						Immissionsrichtwert tags innerhalb der Ruhezeiten		Beurteilungspegel Skateranlage	
	Nr.	Ge- schoss	Gebiet		tags dB(A)		tags dB(A)			
1	IO 01	EG	WA		50		38,7			
2	IO 01	1.OG	WA		50		39,1			
3	IO 02	EG	WA		50		40,9			
4	IO 02	1.OG	WA		50		41,5			
5	IO 03	EG	MI		55		40,1			
6	IO 03	1.OG	MI		55		40,2			
7	IO 04	EG	MI		55		40,1			
8	IO 04	1.OG	MI		55		40,2			
9	IO 05	EG	MI		55		41,1			
10	IO 05	1.OG	MI		55		41,2			
11	IO 06	EG	MI		55		41,2			
12	IO 06	1.OG	MI		55		41,3			
13	IO 07	EG	WA		50		38,9			
14	IO 07	1.OG	WA		50		39,0			
15	IO 08	EG	GE		60		48,3			
16	IO 08	1.OG	GE		60		48,5			
17	IO 08	2.OG	GE		60		48,7			
18	IO 09	EG	GE		60		53,6			
19	IO 09	1.OG	GE		60		54,1			

Abbildung 3: Beurteilungspegel an exemplarischen Immissionsorten



5.3.3. Spitzenpegel

Um die Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel durch die Skateboard-Anlage zu prüfen, wurden die erforderlichen Mindestabstände abgeschätzt. Abschirmungen wurden zur sicheren Seite nicht berücksichtigt.

Die erforderlichen Mindestabstände für den Tagesabschnitt innerhalb der Ruhezeiten sind in der Tabelle 8 zusammengestellt. Der maßgebende Spitzenpegel entsteht beim Befahren der Bank, aller weiteren Geräte haben einen geringeren Spitzenpegel.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zulässigen Spitzenpegel für den Betrieb außerhalb der Ruhezeiten überall eingehalten werden.

Tabelle 8: Mindestabstand zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel

Vorgang	Schallleistungspiegel [dB(A)]	Mindestabstand [m] innerhalb der Ruhezeit tags		
		WA ¹⁾	MI ¹⁾	GE ¹⁾
		tags	tags	tags
Bank	118 ²⁾	31	18	10
Curb, Flatland, Rail	114 ²⁾	20	11	6

¹⁾ Zulässiger Spitzenpegel: (WA): 80 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten; (MI): 85 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten; (GE): 90 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten

²⁾ Gemäß [12];

6. Verkehrslärm

6.1. Verkehrsmengen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen werden folgende öffentliche Verkehrswege berücksichtigt:

- Bundesstraße B 207;
- Bundesstraße B 208;
- Bahnhofsallee;
- Schienenstrecke Lübeck – Lüneburg (Strecke 1121).

Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht, p) für den Prognose-Horizont 2030/30 wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung [17] ermittelt.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage der geplanten Gewerbeflächen und der vorhandenen Verkehrsbelastung sowie deren Verteilung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert. Daher ist eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Zugzahlen für das Jahr 2025 sowie weitere Parameter der Züge und Beschaffenheit der Gleisanlagen) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin [16] zur Verfügung gestellt.

Eine Zusammenstellung der Verkehrsbelastungen findet sich in den Anlagen A 4.1.1 (Straßenverkehr) und A 4.2.1 (Schienenverkehr).

6.2. Emissionen

6.2.1. Straßenverkehrslärm

Die Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenregeln gemäß RLS-90 [10] berechnet. Eine Zusammenstellung zeigt die Anlage A 4.1.3. Die Zunahme der Emissionspegel kann der Anlage A 4.1.4 entnommen werden.

6.2.2. Schienenverkehrslärm

Die Emissionspegel für den Schienenverkehrslärm wurden gemäß SCHALL 03 (2012) [11] berechnet. Die Emissionen aus dem Schienenverkehr sind in der Anlage A 4.3 zusammengestellt.

6.3. Immissionen

6.3.1. Allgemeines

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms CadnaA [15] auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 [10] für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 [11] für den Schienenverkehrslärm. Für die vorhandenen lichtzeichengeregelte Kreuzungen werden die Zuschläge gemäß Tabelle 2 der RLS-90 berücksichtigt. Aufgrund einer aktuellen Gesetzesänderung (2014) hat die Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege gemäß aktueller SCHALL 03 (Stand Dezember 2012) zu erfolgen. Die Neuerungen umfassen nicht nur den Wegfall des Schienenbonus für Eisenbahnen ab 2015 sondern auch andere Eingangsdaten zur Berechnung der Emissionspegel sowie eine geänderte Methodik zur Ausbreitungsrechnung.

Für die Beurteilung werden im Ausbreitungsmodell zudem die Abschirmwirkung von vorhandenen Gebäuden sowie Reflexionen an den Gebäudeseiten berücksichtigt. Die Berechnung der Geräuschbelastung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt für das maßgebende Geschoss in Form von Rasterlärmkarten.

Die in die Modellrechnung eingehenden örtlichen Gegebenheiten sowie die Lage der Lärmquellen sind aus der Anlage A 1.1 ersichtlich.

6.3.2. Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebiets südlich der Bahnhofsallee ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Die Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm im Plangebiet sind in Form von Rasterlärmkarten in der Anlage A 4.4 dargestellt.

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.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 [6], Ziffer 5.5 ermittelt. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren verschiedenartigen Quellen her, so ist grundsätzlich der maßgebliche Außenlärmpegel durch Überlagerung von im vorliegenden Fall Verkehrs- und Gewerbelärm für den Tagesabschnitt zu bilden.

Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A)² erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall. Für Gewerbelärmbelastungen sind gemäß Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 die gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte am Tage bzw. im Einzelfall die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen als maßgeblicher Außenlärmpegel zu verwenden. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in dem Plan der Anlage A 5 dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen,

² Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls (Messung der akustischen Eigenschaften der Fenster im Prüfstand bei diffusem Schallfeld \Leftrightarrow gerichteter Schalleinfall bei Straßenverkehrslärm)

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.

7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

7.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 beabsichtigt die Stadt Ratzeburg im Stadtteil St. Georgsberg südlich der Bahnhofsallee, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Des Weiteren ist im Norden des Plangeltungsbereiches eine Skateranlage vorgesehen.

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.

b) 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 $L_w = 60/60$ 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 die vorhandenen Gewerbe und Industriegebiete 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) sollten die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen generell ausgeschlossen werden, so dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen im Nachtzeitraum entstehen können.

c) 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 weiträumigen 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 Gewerbegebietsgrenze 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 öffnbaren 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.

d) 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.

7.2. Festsetzungen

a) 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 L_{EK} (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Ze	Teilfläche i	$L_{EK,i,nachts}$
		dB(A)/m ²
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, (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 Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, 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 innerhalb der Gewerbefläche GE 1 bis zu einem Abstand von 53 m und im Gewerbegebiet GE 3 bis zu einem Abstand von 68 m in Richtung Süden ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen auszuschließen.

b) 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.

c) Festsetzung von Lärmpegelbereichen

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

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35

¹⁾ Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ 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.

Bargteheide, den 13. August 2015

erstellt durch:

geprüft durch:

Dipl.-Ing. (FH) Bianca Berghofer
Projektingenieurin

Dipl.-Phys. Dr. Bernd Burandt
Geschäftsführender Gesellschafter

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740);
- [2] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269);
- [3] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (6. BImSchVwV), TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503);
- [4] DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- [5] DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- [6] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989;
- [7] DIN 4109 Berichtigung 1, Berichtigung zu DIN 4109/11.89, DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89, August 1992;
- [8] DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006;
- [9] Hinweise zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie, Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, 22. Juni 1998;

Emissions-/Immissionsberechnung

- [10] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990;
- [11] Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Stand 18. Dezember 2014;
- [12] VDI-Richtlinie 3770, Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012;
- [13] DIN ISO 9613-2, Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996), Oktober 1999;

- [14] DataKustik GmbH, Software, Technische Dokumentation und Ausbildung für den Immissionsschutz, München, CadnaA® für Windows™, Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Lärmimmissionen (Gewerbe) im Freien, Version 4.4.145 (32-Bit), November 2014;
- [15] DataKustik GmbH, Software, Technische Dokumentation und Ausbildung für den Immissionsschutz, München, CadnaA® für Windows™, Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Lärmimmissionen (Verkehr) im Freien, Version 4.5.151 (32-Bit), April 2015;

Sonstige projektbezogene Quellen und Unterlagen

- [16] Eingangsdaten für schalltechnische Berechnungen, Deutsche Bahn AG, Technik, Systemverbund, Dienstleistungen Betrieblicher Umweltschutz (TUM 1), Schall- und Erschütterungsschutz, 25. Juni 2015;
- [17] Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes „Neuvorwerk“ an der B 207/ B 208 in der Stadt Ratzeburg, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand 10. Juli 2015;
- [18] Bebauungsplanentwurf von IPP Ingenieurgesellschaft Possehl u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, Stand 1. Juli 2015;
- [19] Informationen gemäß Ortstermin mit Fotodokumentation, LAIRM CONSULT GmbH, 22. Juni 2015;

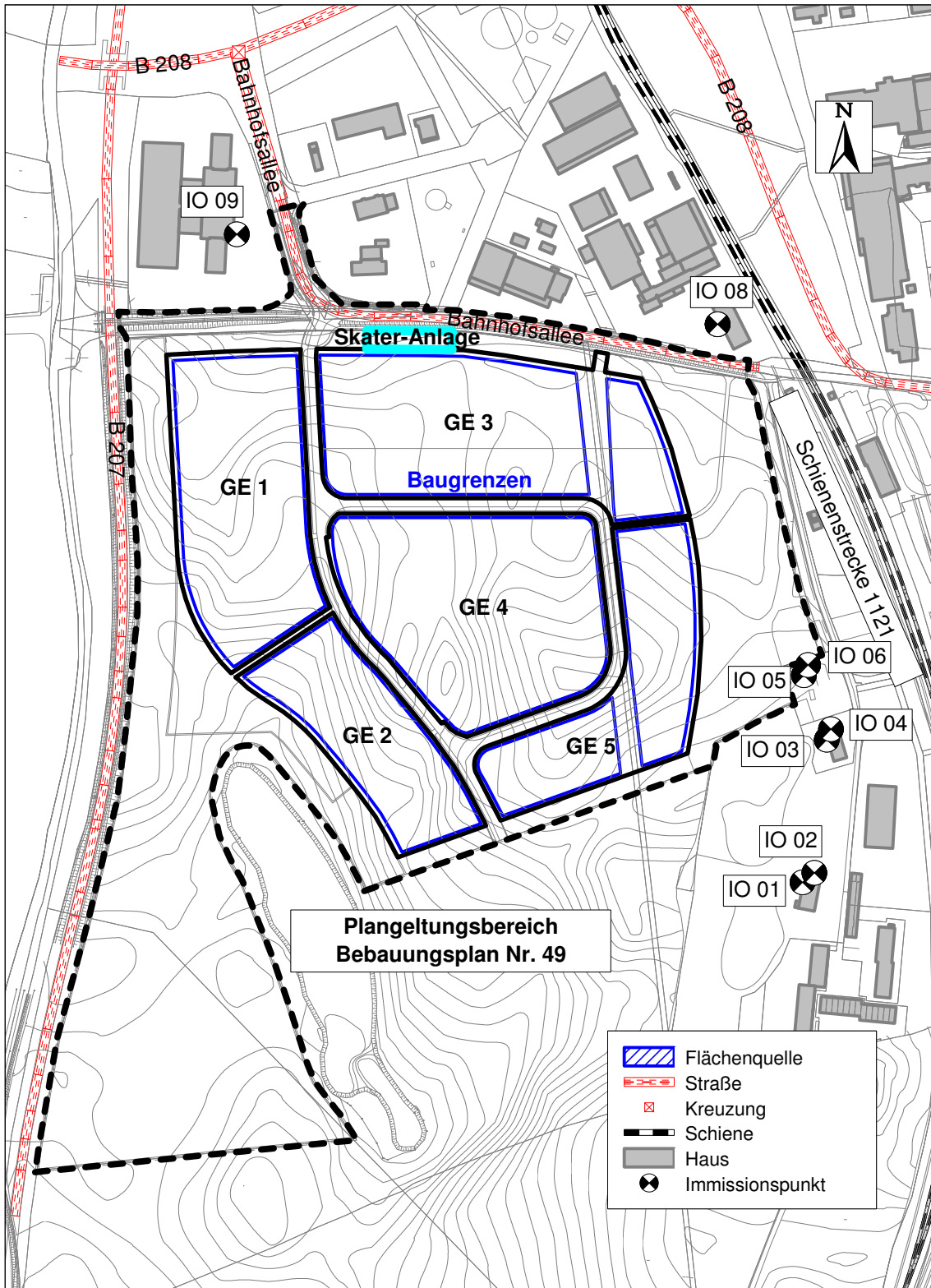
9. Anlagenverzeichnis

A 1	Lagepläne.....	III
A 1.1	Übersichtsplan, Maßstab 1:5.000	III
A 1.2	Gewerbelärm, Maßstab 1:2.000.....	IV
A 1.3	Freizeitlärm, Maßstab 1:300	V
A 2	Gewerbelärm	VI
A 2.1	Basisschalleistungen der einzelnen Quellen	VI
A 2.1.1	Flächenbezogene Schalleistungspegel	VI
A 2.2	Beurteilungspegel aus Gewerbelärm	VII
A 2.2.1	Vorbelastung.....	VII
A 2.2.1.1	Teilpegelanalyse tags.....	VII
A 2.2.1.2	Teilpegelanalyse nachts	VII
A 2.2.1.3	Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets tags	VIII
A 2.2.1.4	Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets nachts.....	IX
A 2.2.2	Plangeltungsbereich	X
A 2.2.2.1	Teilpegelanalyse tags.....	X
A 2.2.2.2	Teilpegelanalyse nachts	X
A 3	Freizeitlärm.....	X
A 3.1	Emissionen.....	X
A 3.2	Teilpegelanalyse tags	XI
A 3.3	Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets tags.....	XII
A 4	Verkehrslärm	XIII
A 4.1	Straßenverkehrslärm	XIII
A 4.1.1	Verkehrsbelastungen	XIII
A 4.1.2	Basis-Emissionspegel.....	XIII
A 4.1.3	Emissionspegel.....	XIV
A 4.1.4	Zunahmen der Emissionspegel.....	XIV
A 4.2	Schienenverkehrslärm	XV
A 4.2.1	Verkehrsbelastungen	XV
A 4.2.1.1	Strecke 1121	XV

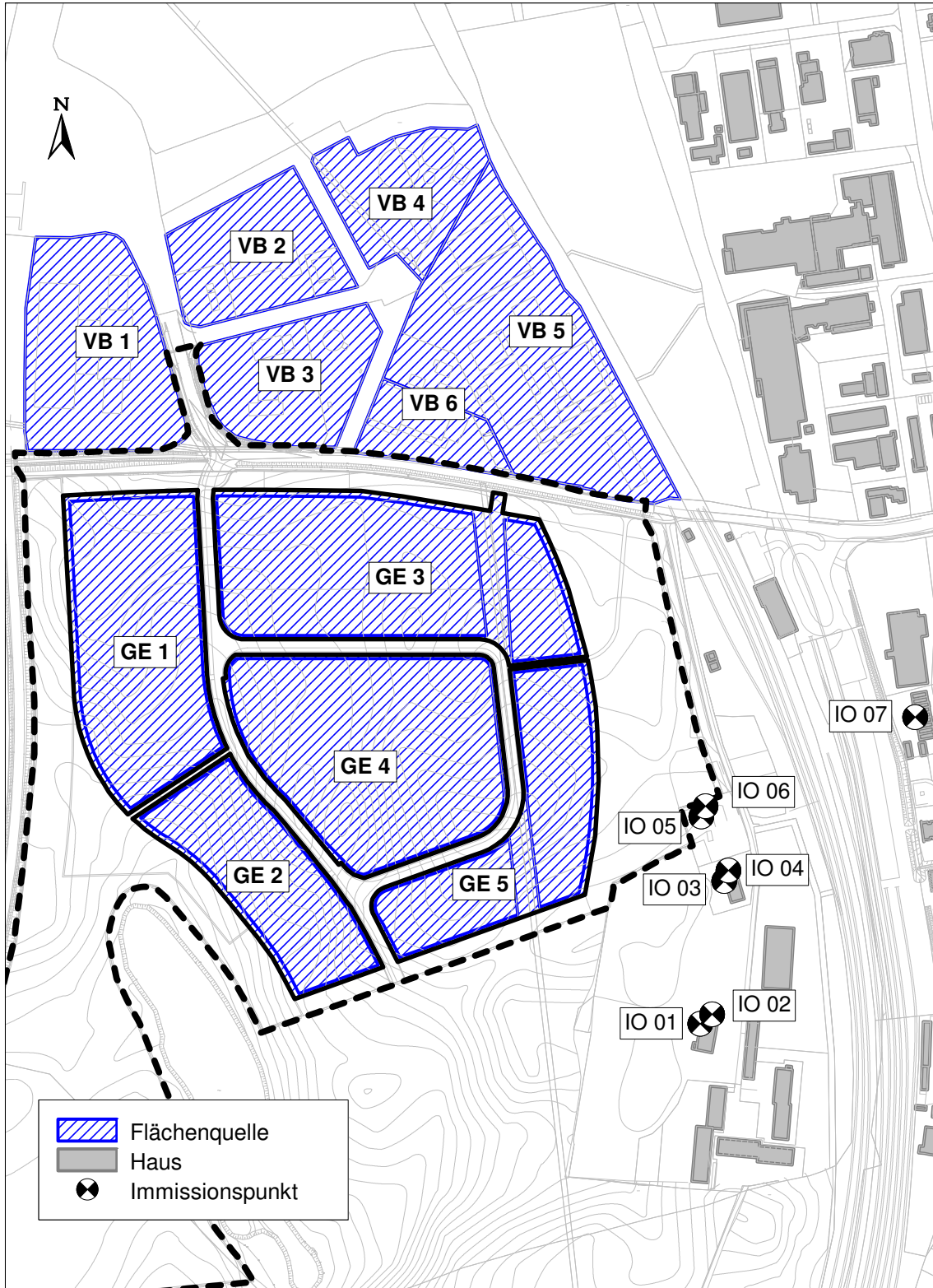
A 4.3 Emissionspegel.....	XV
A 4.4 Verkehrslärm im Plangebiet (Prognose-Planfall 2025)	XVI
A 4.4.1 Straßenverkehrslärm	XVI
A 4.4.1.1 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000.....	XVI
A 4.4.1.2 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000.....	XVII
A 4.4.2 Schienenverkehrslärm.....	XVIII
A 4.4.2.1 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000.....	XVIII
A 4.4.2.2 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000.....	XIX
A 4.4.3 Gesamtverkehrslärm	XX
A 4.4.3.1 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000.....	XX
A 4.4.3.2 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000.....	XXI
A 5 Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000.....	XXII

A 1 Lagepläne

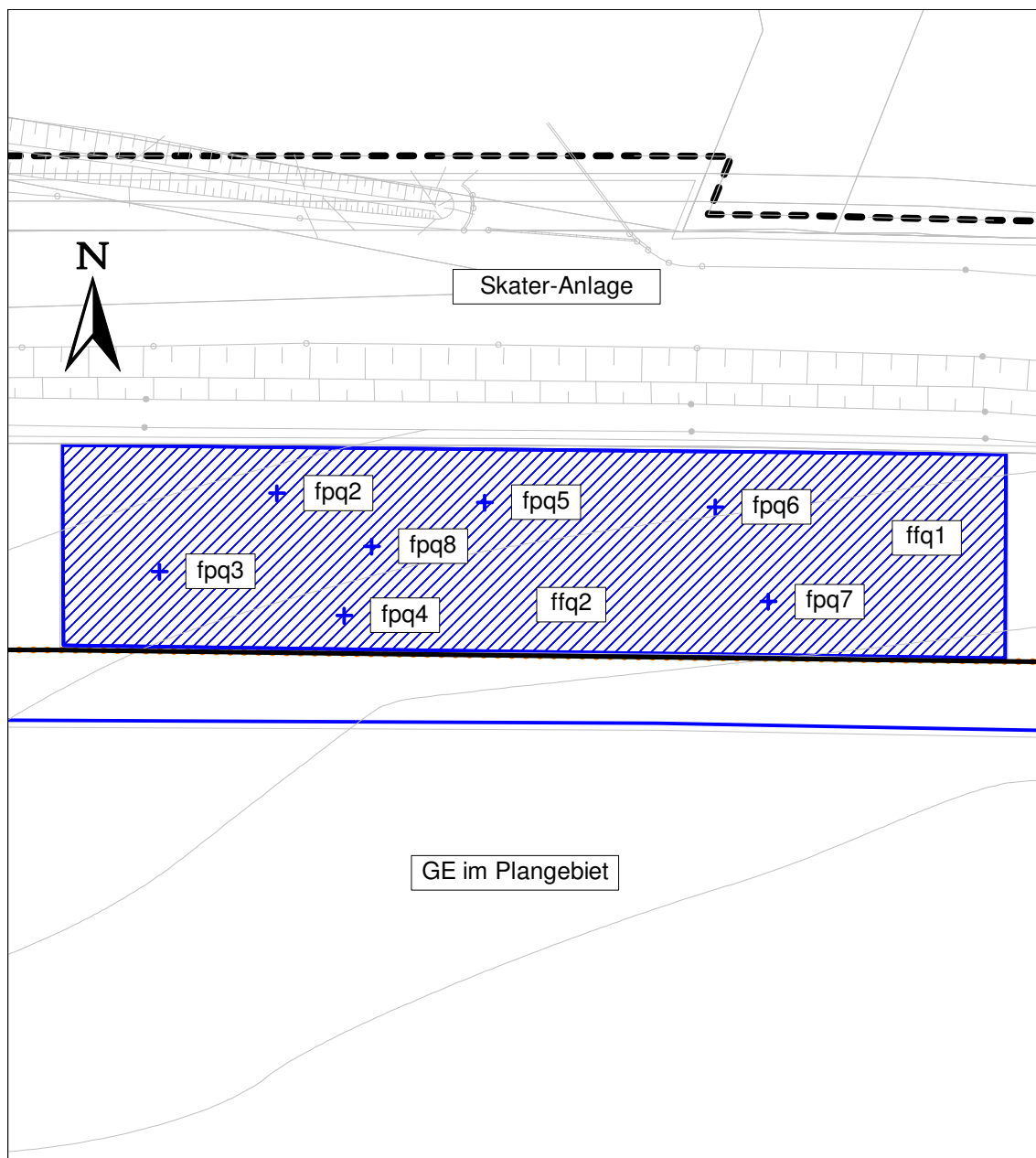
A 1.1 Übersichtsplan, Maßstab 1:5.000



A 1.2 Gewerbelärm, Maßstab 1:2.000



A 1.3 Freizeitlärm, Maßstab 1:300



Anmerkungen:

Blaue Kreuze: Punktquellen;

Blaue Staffierung: Flächenquellen.

A 2 Gewerbelärm

A 2.1 Basisschalleistungen der einzelnen Quellen

A 2.1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Sp	1		2	3	4	5	6
Ze	Gewerbefläche		mittlere Schalleistungspegel				
			Fläche	L _w "		L _{w,r,1}	
				tags	nachts	tags	nachts
			m ²	dB(A) (pro m ²)	dB(A)		
Emissionsbeschränkungen und flächenbezogene Ansätze für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes							
1	vb01	VB 1	18.620	60	60	102,7	102,7
2	vb02	VB 2	12.020	60	60	100,8	100,8
3	vb03	VB 3	11.750	60	60	100,7	100,7
4	vb04	VB 4	10.720	65	60	105,3	100,3
5	vb05	VB 5	29.510	65	60	109,7	104,7
6	vb06	VB 6	5.500	65	60	102,4	97,4
7	ge01	GE 1	25.700	60	45	104,1	89,1
8	ge02	GE 2	15.850	60	45	102,0	87,0
9	ge03	GE 3	32.360	60	40	105,1	85,1
10	ge04	GE 4	30.900	60	40	104,9	84,9
11	ge05	GE 5	19.050	60	40	102,8	82,8

Anmerkungen und Erläuterungen:

Spalten 3 und 4 flächenbezogener Schalleistungspegel gemäß Festsetzungen in B-Plänen bzw. geeignete Ansätze;

Spalten 5 und 6 mittlerer Schalleistungspegel pro Stunde;

A 2.2 Beurteilungspegel aus Gewerbelärm

A 2.2.1 Vorbelastung

A 2.2.1.1 Teilpegelanalyse tags

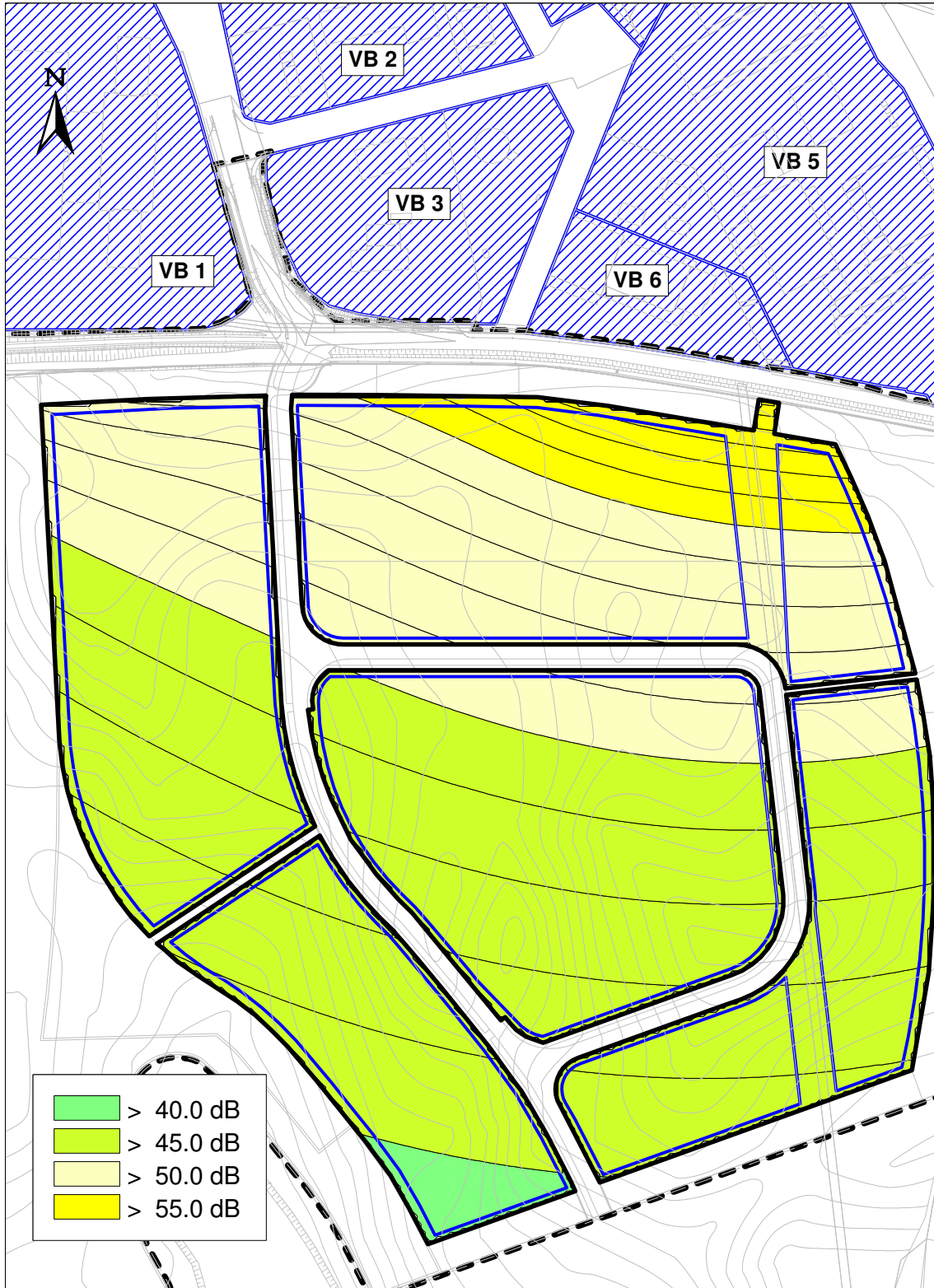
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ze	Lärmquelle		Teilbeurteilungspegel tags in dB(A)													
			IO 01	IO 01	IO 02	IO 02	IO 03	IO 03	IO 04	IO 04	IO 05	IO 05	IO 06	IO 06	IO 07	IO 07
	Bezeichnung	Kürzel	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG
Vorbelaastung																
1	VB 1	vb01	31,4	31,7	33,6	34,3	32,4	32,4	32,4	32,5	33,1	33,2	33,1	33,2	31,4	31,5
2	VB 2	vb02	29,6	29,7	31,4	32,0	30,9	31,0	31,0	31,8	31,8	31,8	31,8	31,9	30,5	30,7
3	VB 3	vb03	31,0	31,1	33,2	33,7	32,4	32,5	32,6	33,4	33,5	33,5	33,6	31,7	31,8	
4	VB 4	vb04	34,2	34,3	34,2	34,3	35,7	35,8	35,8	35,9	36,6	36,7	36,7	36,8	36,0	36,1
5	VB 5	vb05	41,2	41,3	41,3	41,4	43,1	43,4	43,5	43,6	44,7	44,8	44,9	45,0	42,2	43,1
6	VB 6	vb06	34,3	34,4	35,5	35,8	36,2	36,3	36,3	36,4	37,5	37,6	37,6	37,7	35,4	35,8
7	Summe		43,4	43,5	44,1	44,3	45,2	45,4	45,5	45,6	46,6	46,7	46,7	46,8	44,5	45,1

A 2.2.1.2 Teilpegelanalyse nachts

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ze	Lärmquelle		Teilbeurteilungspegel nachts in dB(A)													
			IO 01	IO 01	IO 02	IO 02	IO 03	IO 03	IO 04	IO 04	IO 05	IO 05	IO 06	IO 06	IO 07	IO 07
	Bezeichnung	Kürzel	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG
Vorbelaastung																
1	VB 1	vb01	31,4	31,7	33,6	34,3	32,4	32,4	32,4	32,5	33,1	33,2	33,1	33,2	31,4	31,5
2	VB 2	vb02	29,6	29,7	31,4	32,0	30,9	31,0	31,0	31,8	31,8	31,8	31,8	31,9	30,5	30,7
3	VB 3	vb03	31,0	31,1	33,2	33,7	32,4	32,5	32,5	32,6	33,4	33,5	33,5	33,6	31,7	31,8
4	VB 4	vb04	29,2	29,3	29,2	29,3	30,7	30,8	30,8	30,9	31,6	31,7	31,7	31,8	31,0	31,1
5	VB 5	vb05	36,2	36,3	36,3	36,4	38,1	38,4	38,5	38,6	39,7	39,8	39,9	40,0	37,2	38,1
6	VB 6	vb06	29,3	29,4	30,5	30,8	31,2	31,3	31,3	31,4	32,5	32,6	32,6	32,7	30,4	30,8
7	Summe		39,7	39,9	40,8	41,2	41,4	41,5	41,6	41,7	42,6	42,7	42,8	42,9	40,6	41,2

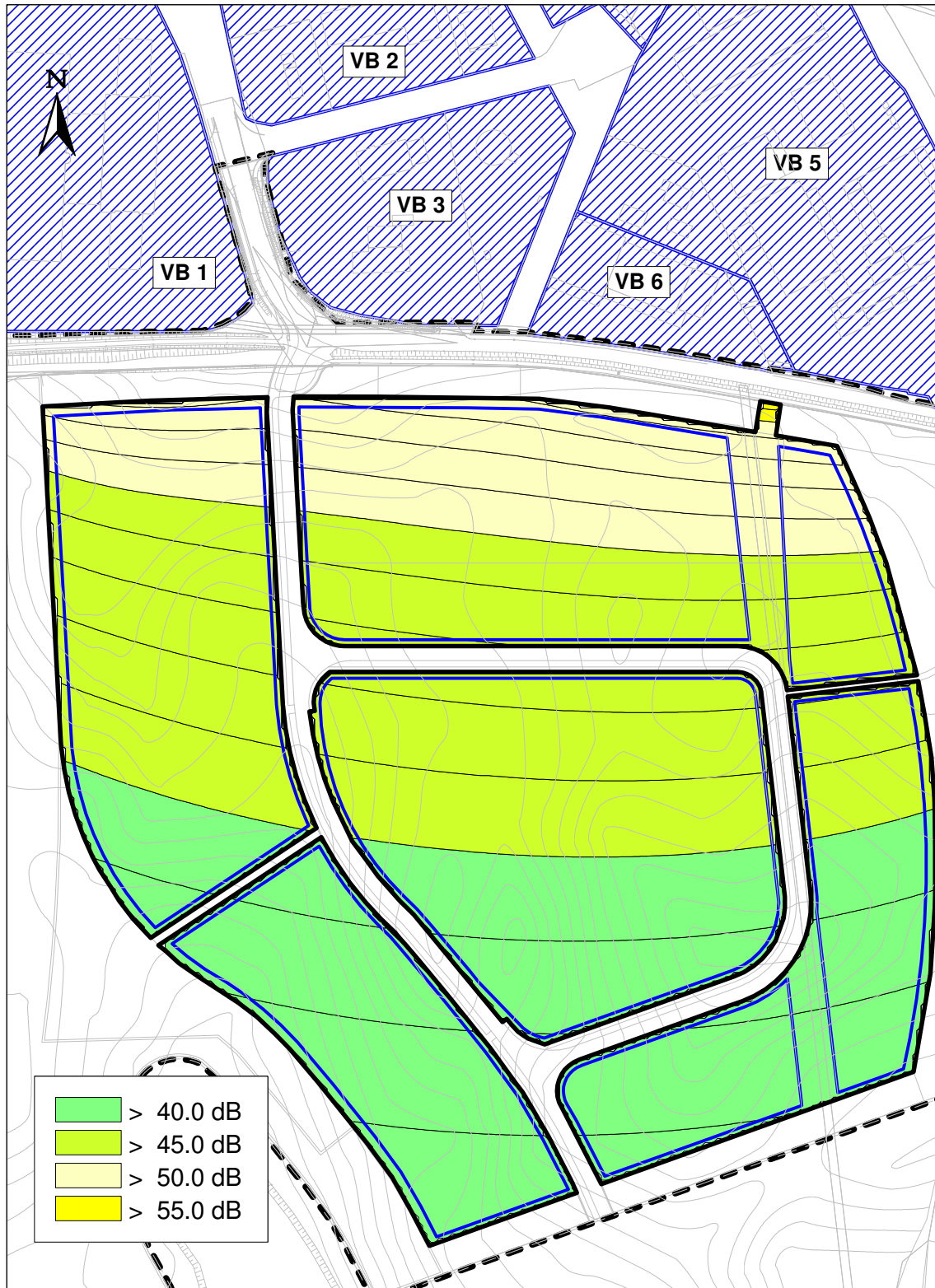
A 2.2.1.3 Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets tags

Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000



A 2.2.1.4 Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets nachts

Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000



A 2.2.2 Plangeltungsbereich

A 2.2.2.1 Teilpegelanalyse tags

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ze	Lärmquelle		Teilbeurteilungspegel tags in dB(A)													
			IO 01	IO 01	IO 02	IO 02	IO 03	IO 03	IO 04	IO 04	IO 05	IO 05	IO 06	IO 06	IO 07	IO 07
	Bezeichnung	Kürzel	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG
Plangeltungsbereich																
1	GE 1	ge01	35,7	35,8	36,2	36,3	36,4	36,5	36,4	36,5	37,0	37,1	37,0	37,1	34,3	34,6
2	GE 2	ge02	37,6	37,7	37,4	37,5	37,4	37,6	37,3	37,5	37,8	37,9	37,6	37,8	33,7	33,9
3	GE 3	ge03	38,9	39,2	41,0	41,4	40,9	41,1	41,1	41,2	42,5	42,7	42,7	42,8	39,3	39,4
4	GE 4	ge04	41,2	41,4	42,0	42,5	42,6	42,8	42,6	42,8	43,8	44,0	43,8	44,0	38,9	39,2
5	GE 5	ge05	43,1	43,5	43,9	44,4	45,3	45,7	45,3	45,6	47,1	47,5	46,9	47,3	39,4	39,6
6	Summe Planung		47,1	47,3	48,0	48,4	48,7	49,0	48,7	49,0	50,2	50,5	50,1	50,4	44,8	45,0

A 2.2.2.2 Teilpegelanalyse nachts

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ze	Lärmquelle		Teilbeurteilungspegel nachts in dB(A)													
			IO 01	IO 01	IO 02	IO 02	IO 03	IO 03	IO 04	IO 04	IO 05	IO 05	IO 06	IO 06	IO 07	IO 07
	Bezeichnung	Kürzel	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG	EG	1.OG
Plangeltungsbereich																
1	GE 1	ge01	20,7	20,8	21,2	21,3	21,4	21,5	21,4	21,5	22,0	22,1	22,0	22,1	19,3	19,6
2	GE 2	ge02	22,6	22,7	22,4	22,5	22,4	22,6	22,3	22,5	22,8	22,9	22,6	22,8	18,7	18,9
3	GE 3	ge03	18,9	19,2	21,0	21,4	20,9	21,1	21,1	21,2	22,5	22,7	22,7	22,8	19,3	19,4
4	GE 4	ge04	21,2	21,4	22,0	22,5	22,6	22,8	22,6	22,8	23,8	24,0	23,8	24,0	18,9	19,2
5	GE 5	ge05	23,1	23,5	23,9	24,4	25,3	25,7	25,3	25,6	27,1	27,5	26,9	27,3	19,4	19,6
6	Summe Planung		28,5	28,8	29,2	29,6	29,8	30,1	29,8	30,0	31,1	31,3	31,0	31,2	26,1	26,3

A 3 Freizeitlärm

A 3.1 Emissionen

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8
Ze	Quelle	Kürzel	$L_{WA,1h}$	K_M	K_I	Ereignisse bzw. Auslastung	$K_{E,1h}$ bzw. K_A	$L_{w,r}$
			[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	n bzw. %	[dB(A)]	[dB(A)]
						Betriebszeit: 2 h		
Skateboard-Anlage								
1	2-seitige Funbox	fpq2	71,0	0,0	10,0	120	21	102,0
2	Pyramide	fpq3	69,0	0,0	11,0	120	21	101,0
3	Bank	fpq4	71,0	0,0	10,0	60	18	99,0
4	Spine Ramp	fpq5	68,0	0,0	11,0	60	18	97,0
5	Olliebox	fpq6	69,0	0,0	9,0	30	15	93,0
6	Curb	fpq7	68,0	0,0	10,0	30	15	93,0
7	Rail	fpq8	68,0	0,0	9,0	30	15	92,0
8	Flatland	ffq1	68,0	0,0	9,0	30	15	92,0
9	Kommunikationsgeräusche (Rufen)	ffq2	80,0	0,0	0,0	30	15	95,0

Anmerkungen und Erläuterungen:

Spalte 1 Bezeichnung der Lärmquellen;

Spalte 2 siehe Lageplan in der Anlage A 1.3 zur Anordnung der einzelnen Quellen;

Spalte 3 Schallleistungspegel gemäß [12];

Spalte 4Oberflächenmaterialkorrektur gemäß [12];

Spalte 5Impulszuschlag gemäß [12];

Spalte 6:Anzahl der Ereignisse je Stunde bzw. Auslastungsgrad;

Spalte 7 $K_{E,1h}$: Korrekturmaß für die Anzahl der Ereignisse pro Stunde bei kurzzeitiger Benutzung der Skategeräte;
 K_A : Korrektursummand für die zeitliche Auslastung bei dauerhafter Benutzung der Skategeräte;

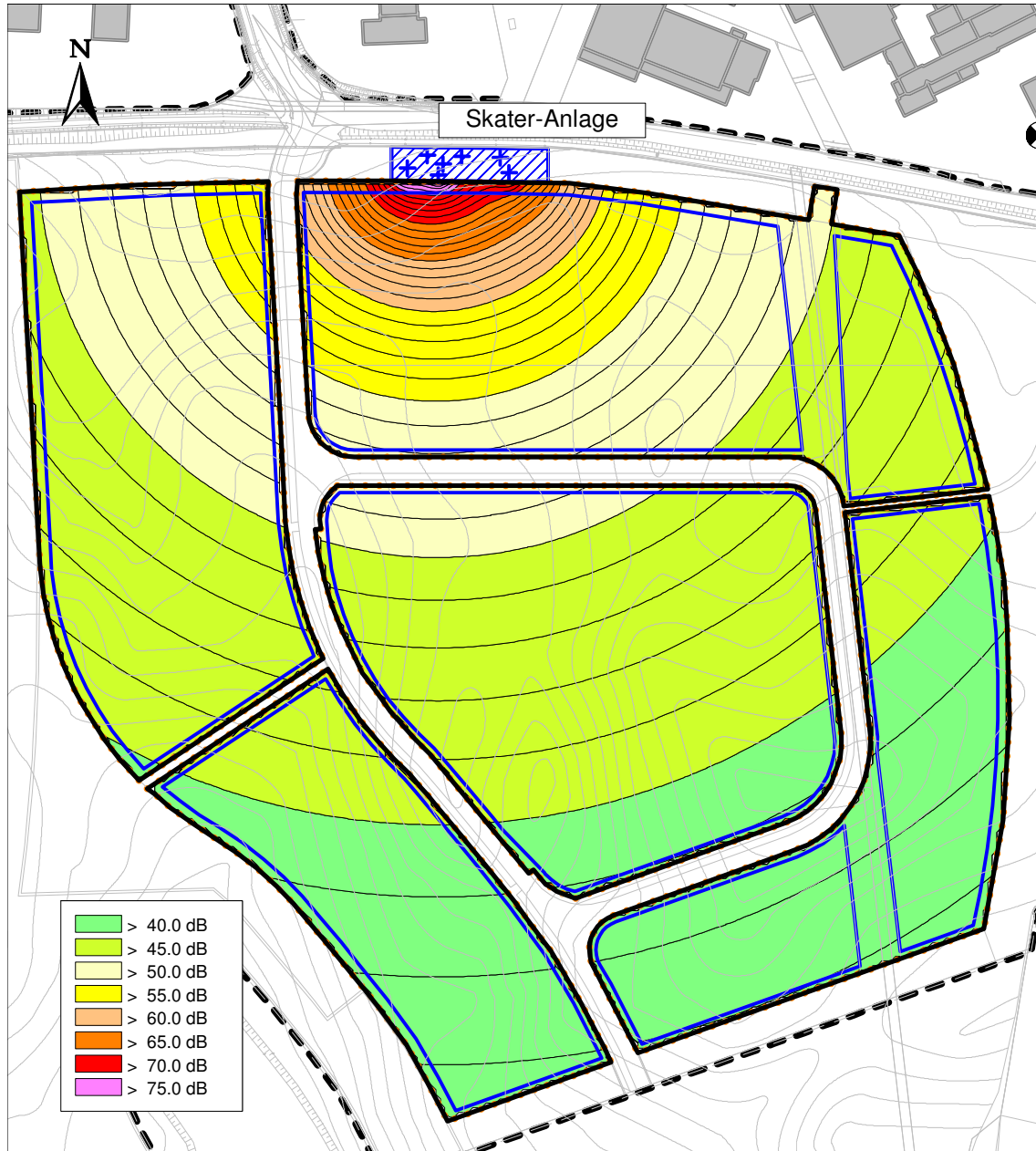
Spalte 8:mittlerer Schalleistungsbeurteilungspegel für Beurteilungszeit;

A 3.2 Teilpegelanalyse tags

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ze	Lärmquelle		Teilbeurteilungspegel tags in dB(A)								
			IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08	IO 09
	Bezeichnung	Kürzel	1.OG	1.OG	1.OG	1.OG	1.OG	1.OG	1.OG	2.OG	1.OG
exemplarische Skater-Anlage											
1	Funbox	fpq2	34,0	36,2	34,9	35,0	36,0	36,0	33,7	43,4	49,1
2	Pyramide	fpq3	32,9	35,2	33,9	33,9	34,9	34,9	32,6	42,0	48,9
3	Bank	fpq4	31,1	33,4	32,1	32,2	33,2	33,2	30,9	40,5	46,1
4	Spine Ramp	fpq5	28,7	31,4	30,2	30,2	31,2	31,3	29,0	38,9	43,2
5	Olliebox	fpq6	24,9	27,6	26,4	26,5	27,5	27,6	25,3	35,6	38,4
6	Curb	fpq7	25,0	27,7	26,6	26,7	27,7	27,8	25,4	35,7	38,0
7	Rail	fpq8	24,1	26,3	25,1	25,1	26,1	26,2	23,9	33,6	38,6
8	Kommunikation	ffq1	24,0	26,4	25,2	25,3	26,3	26,4	24,0	34,0	38,1
9	Flatland	ffq2	26,9	29,4	28,2	28,3	29,3	29,3	27,0	36,9	40,9
10	Summe		39,1	41,4	40,2	40,2	41,2	41,3	39,0	48,7	54,1

A 3.3 Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets tags

Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000



A 4 Verkehrslärm

A 4.1 Straßenverkehrslärm

A 4.1.1 Verkehrsbelastungen

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ze	Kürzel	Straßenabschnitt	Prognose-Nullfall 2025/30			Prognose-Planfall 2025/30			
			DTV	p _t	p _n	DTV	p _t	p _n	Neuver- kehre
			Kfz/ 24	%	%	Kfz/ 24	%	%	
B 207									
1	str01	südlich B 208	14.755	14,7	12,7	15.590	15,3	13,2	835
B 208									
2	str02	westlich Bahnhofsallee	13.885	8,8	7,6	14.125	9,1	7,8	240
3	str03	östlich Bahnhofsallee	13.885	8,8	7,6	14.125	9,1	7,8	240
Bahnhofsallee									
4	str04	südlich B 208	4.910	11,6	9,6	7.558	16,2	13,3	2.648
5	str05	südlich Am Rackerschlag	1.300	10,5	8,7	3.858	20,2	16,6	2.558

A 4.1.2 Basis-Emissionspegel

Die folgende Zusammenstellung zeigt die in dieser Untersuchung verwendeten Basis-Emissionspegel $L_{m,E}$ gemäß RLS-90. Die Angaben sind auf 1 Pkw- oder Lkw-Fahrt je Stunde bezogen.

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ze	Straßentyp		Steigung/ Gefälle		Straßen- oberfläche		Geschwindig- keiten		Emissions- pegel	
			g	D _{Stg}	StrO	D _{StrO}	v _{PKW}	v _{LKW}	L _{m,E,1}	
	Kürzel	Beschreibung	%	dB(A)		dB(A)	km/h		Pkw	Lkw
1	asph050	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	< 5	0,0	asphalt	0,0	50	50	30,7	44,3
2	asph070	und Splitmastix- asphalt	< 5	0,0	asphalt	0,0	70	70	33,4	46,1

A 4.1.3 Emissionspegel

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ze	Straßen- ab- schnitt	Basis- L _{m,E}	Prognose-Nullfall 2025/30						Prognose-Planfall 2025/30					
			maßgebliche Verkehrs- stärken		maßgebli. Lkw- Anteile		Emissions- pegel L _{m,E}		maßgebliche Verkehrs- stärken		maßgebli. Lkw- Anteile		Emissions- pegel L _{m,E}	
			M _t	M _n	p _t	p _n	tags	nachts	M _t	M _n	p _t	p _n	tags	nachts
			Kfz/h		%		dB(A)		Kfz/h		%		dB(A)	
B 207														
1	str01	asph070	885	171	14,7	12,7	68,4	60,9	935	171	15,3	13,2	68,8	61,0
B 208														
2	str02	asph050	833	155	8,8	7,6	64,6	56,9	848	155	9,1	7,8	64,7	57,0
3	str03	asph050	833	155	8,8	7,6	64,6	56,9	848	155	9,1	7,8	64,7	57,0
Bahnhofsallee														
4	str04	asph050	295	83	11,6	9,6	60,9	54,8	453	83	16,2	13,3	63,8	55,8
5	str05	asph050	78	42	10,5	8,7	54,8	51,6	231	42	20,2	16,6	61,7	53,6

A 4.1.4 Zunahmen der Emissionspegel

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8
Ze	Kürzel	Straßenabschnitt	Emissionspegel L _{m,E}					
			Prognose-		Prognose-		Zunahmen	
			tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
			dB(A)					
B 207								
1	str01	südlich B 208	68,4	60,9	68,8	61,0	0,4	0,1
B 208								
2	str02	westlich Bahnhofsallee	64,6	56,9	64,7	57,0	0,2	0,1
3	str03	östlich Bahnhofsallee	64,6	56,9	64,7	57,0	0,2	0,1
Bahnhofsallee								
4	str04	südlich B 208	60,9	54,8	63,8	55,8	2,9	1,0
5	str05	südlich Am Rackerschlag	54,8	51,6	61,7	53,6	6,9	2,1

A 4.2 Schienenverkehrslärm

A 4.2.1 Verkehrsbelastungen

A 4.2.1.1 Strecke 1121

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Anzahl		Zugart	v-max	Strecke 1121 Abschnitt Ratzeburger Bereich südl. Bahnhof									
				Fahrzeugkategorien gemäß Schall 03 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahr- zeug	Anzahl	Fahr- zeug	Anzahl	Fahr- zeug	Anzahl	Fahr- zeug	Anzahl	Fahr- zeug	Anzahl
4	1	GZ-V*	80	8_A8	1	10-Z5	25	10-Z2	5	10-Z18	5	10-Z15	2
32	6	RV-VT	80	6_A8	2								
36	7	Summe beider Richtungen											

*) Anteil Verbundstoff-Klotzbremsen = 80% gem. EBA-Anordnung vom 15.01.2015

Bemerkung zu Schall03-2012:

Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie setzt sich wie folgt zusammen:

Nr. der Fz-Kategorie -Variante bzw. -Zeilennummer in Tabelle Beiblatt 1 _Achszahl (bei Tfz, E- und V-Triebzügen-außer bei HGV)

Als Fahrbahnart ist grundsätzlich Schotterbett mit Betonschwellen anzusetzen

Für Brücken und schienengleiche BÜ sind ggf. weitere Zuschläge zu berücksichtigen.

Legende

Traktionsarten -E, -V = mit E- bzw. Diesellok bespannte Züge
-ET, VT = Elektro- bzw. Dieseltriebzüge

Zugarten : GZ = Güterzug
RV = Regionalzug

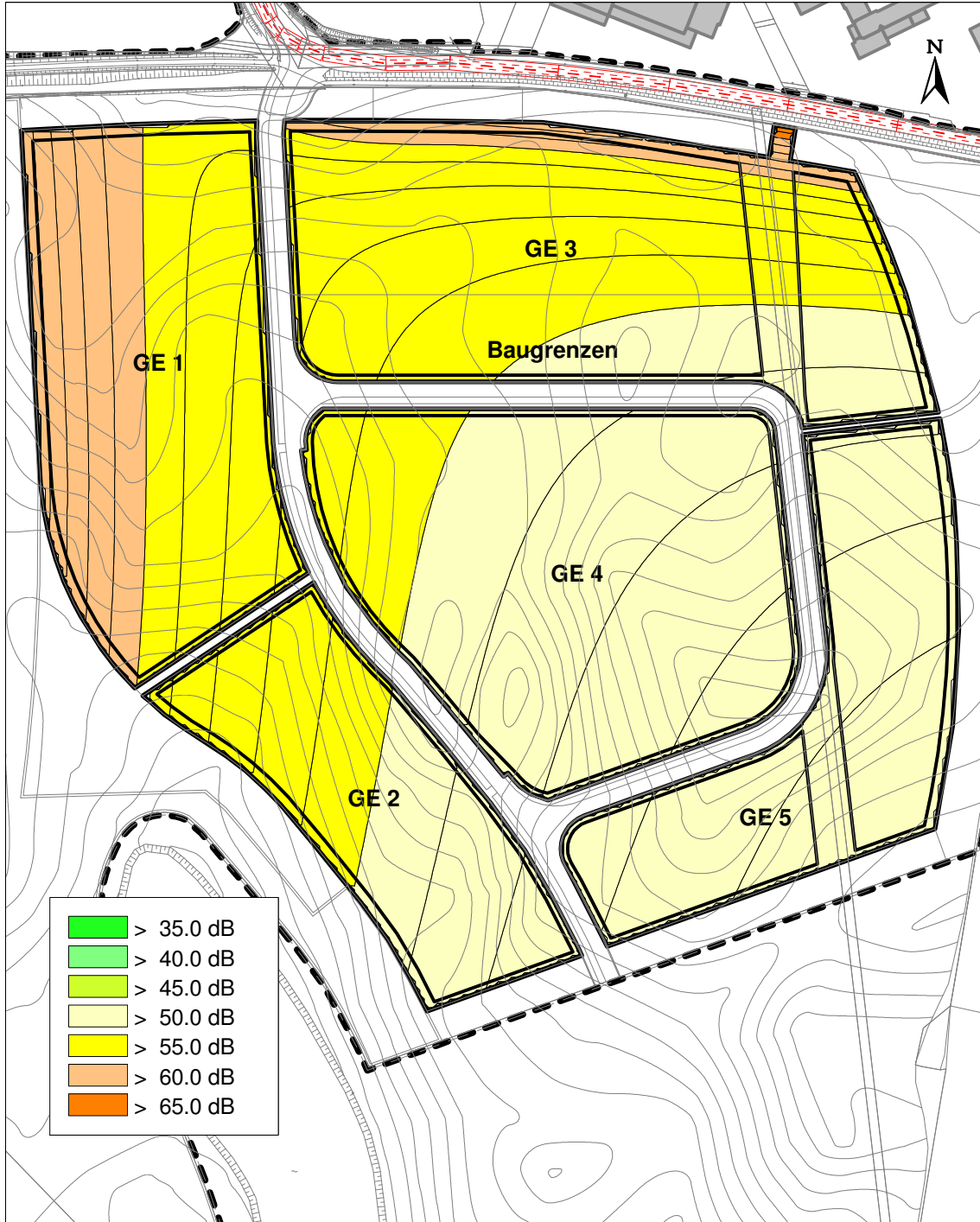
A 4.3 Emissionspegel

Sp	1	2	3	4	5	6	7		
Ze	Streckenabschnitt		Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall						
			Anzahl		Bahn- über- gang	Emissions- pegel Lw'			
	Gleis	Kürzel	tags	nachts		tags	nachts	dB(A)	
Strecke 1121 Ratzeburger Bereich südl. Bahnhof									
1	Gleis 1	sch01	18	4		78,1	77,0		
2		sch02	18	4	x	83,1	81,9		
3		sch03	18	4		78,1	77,0		
Strecke 1121 Ratzeburger Bereich südl. Bahnhof									
4	Gleis 2	sch04	18	3		78,1	69,6		
5		sch05	18	3	x	83,1	74,6		
6		sch06	18	3		78,1	69,6		

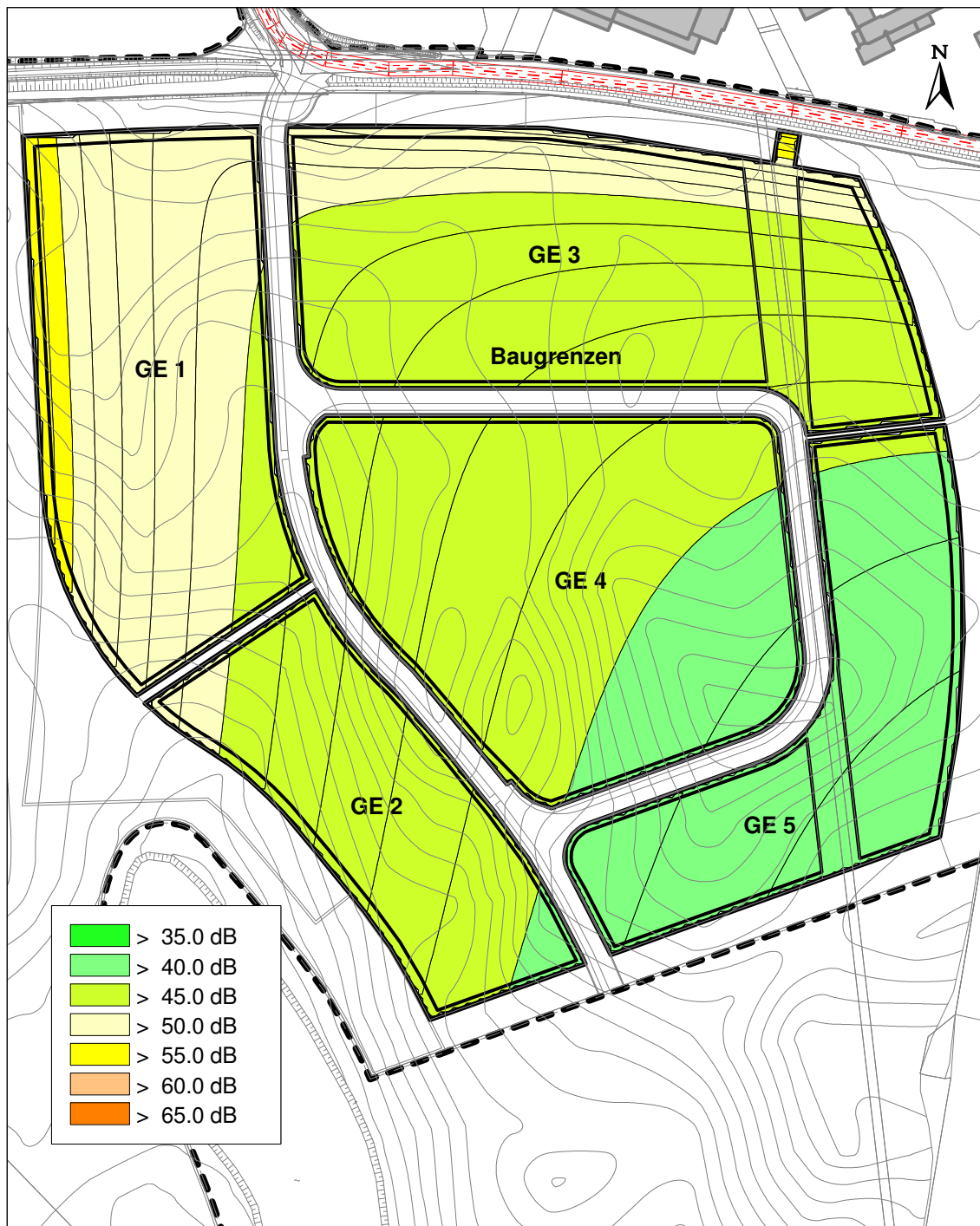
A 4.4 Verkehrslärm im Plangebiet (Prognose-Planfall 2025)

A 4.4.1 Straßenverkehrslärm

A 4.4.1.1 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000

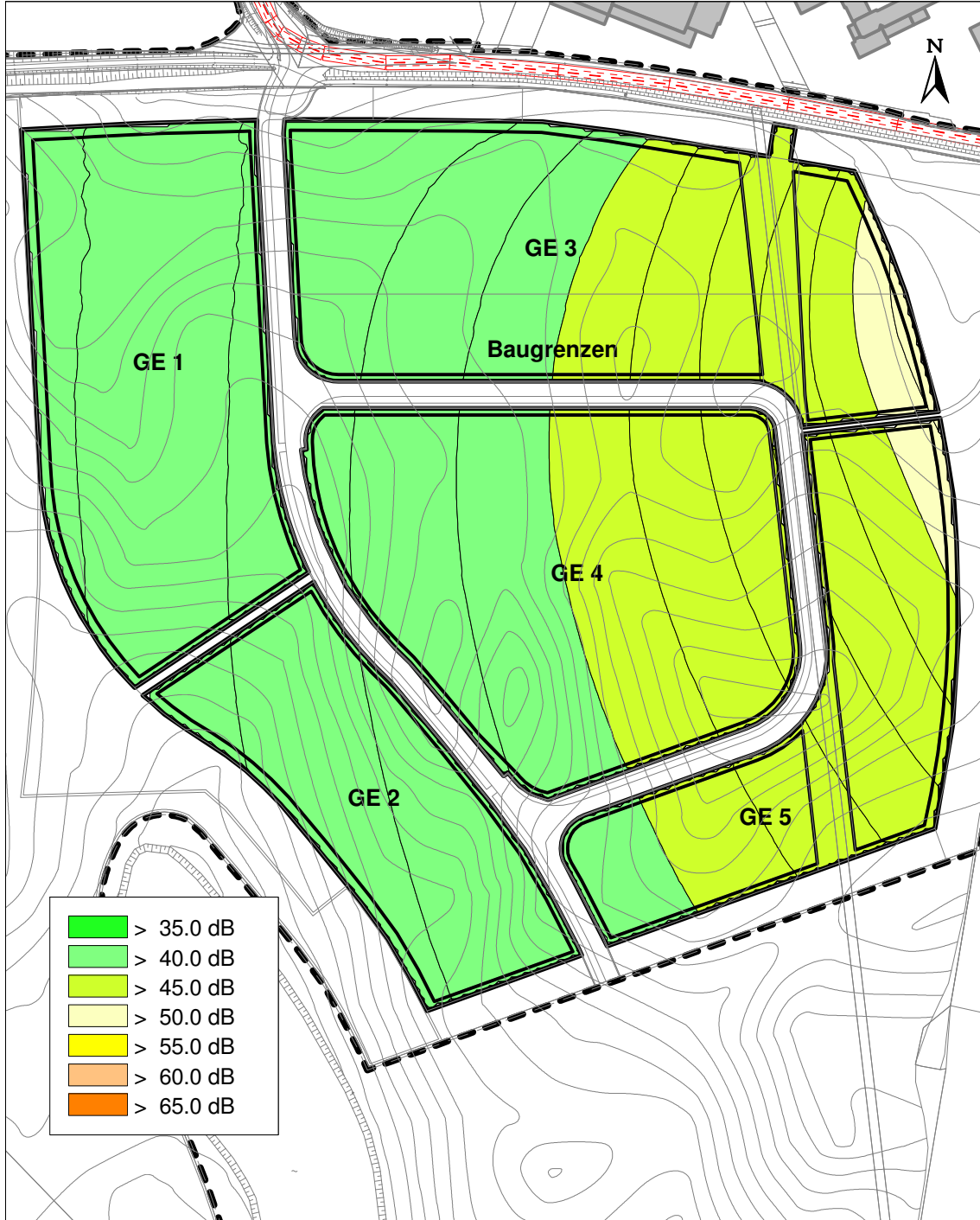


A 4.4.1.2 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000

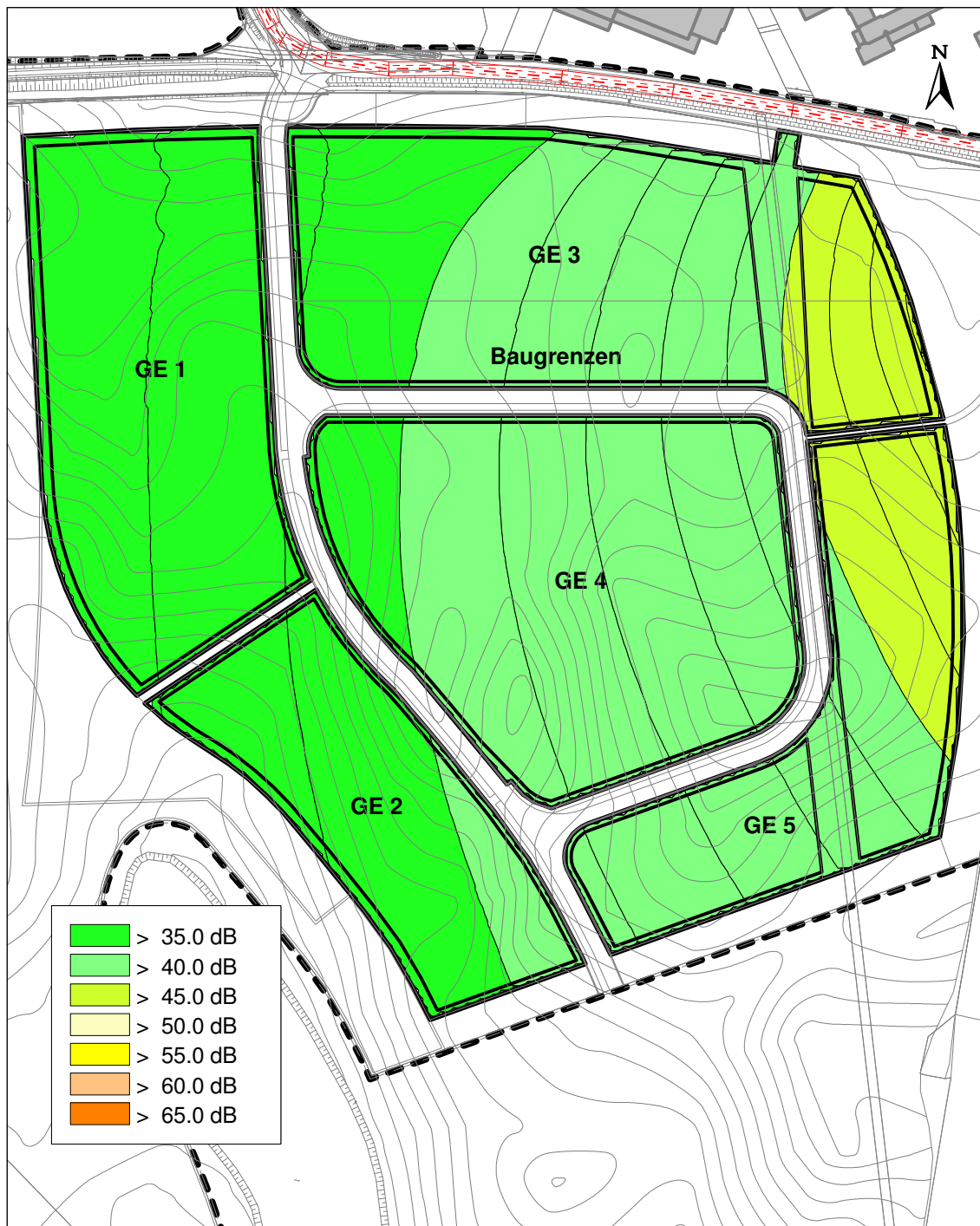


A 4.4.2 Schienenverkehrslärm

A 4.4.2.1 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000

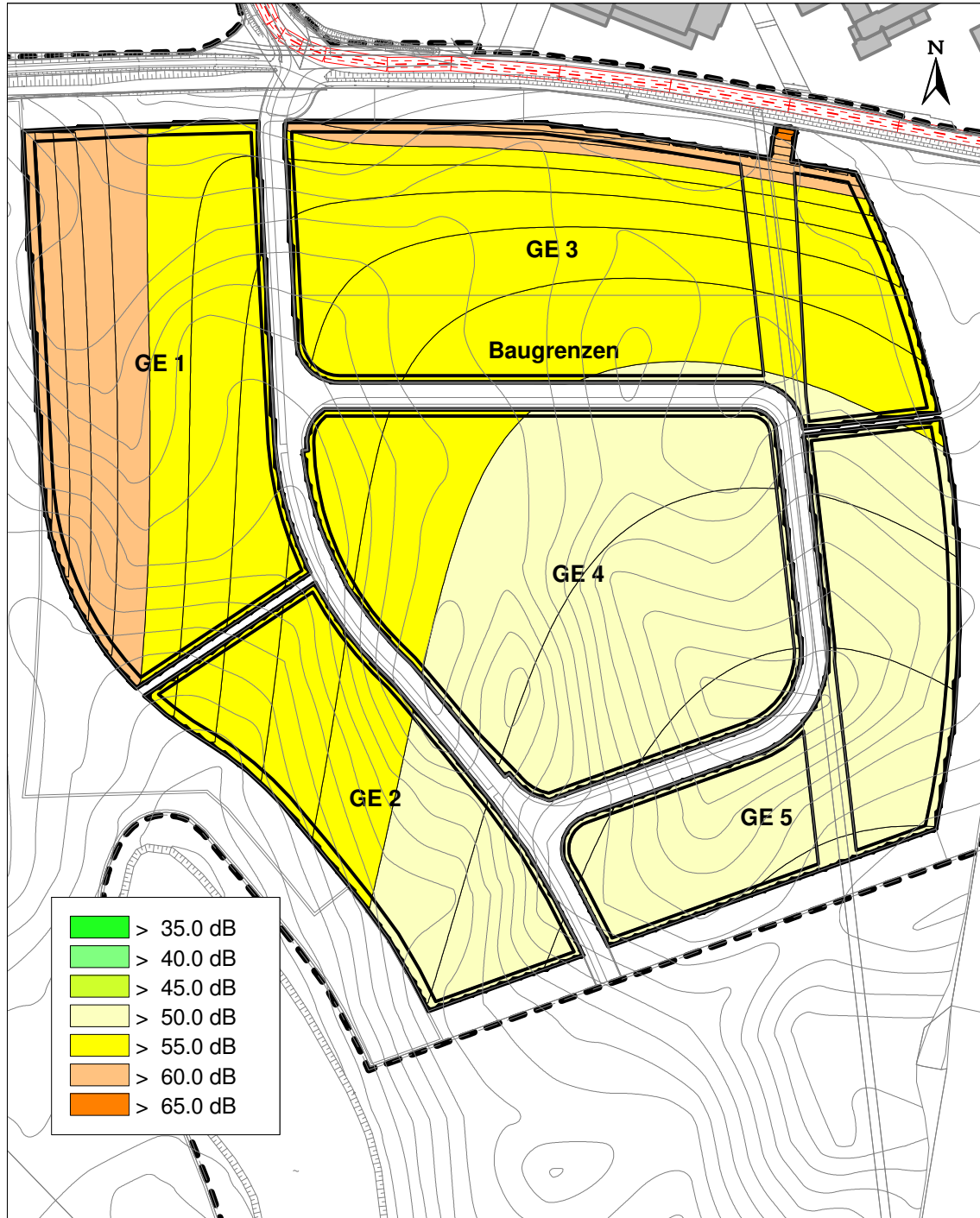


A 4.4.2.2 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000

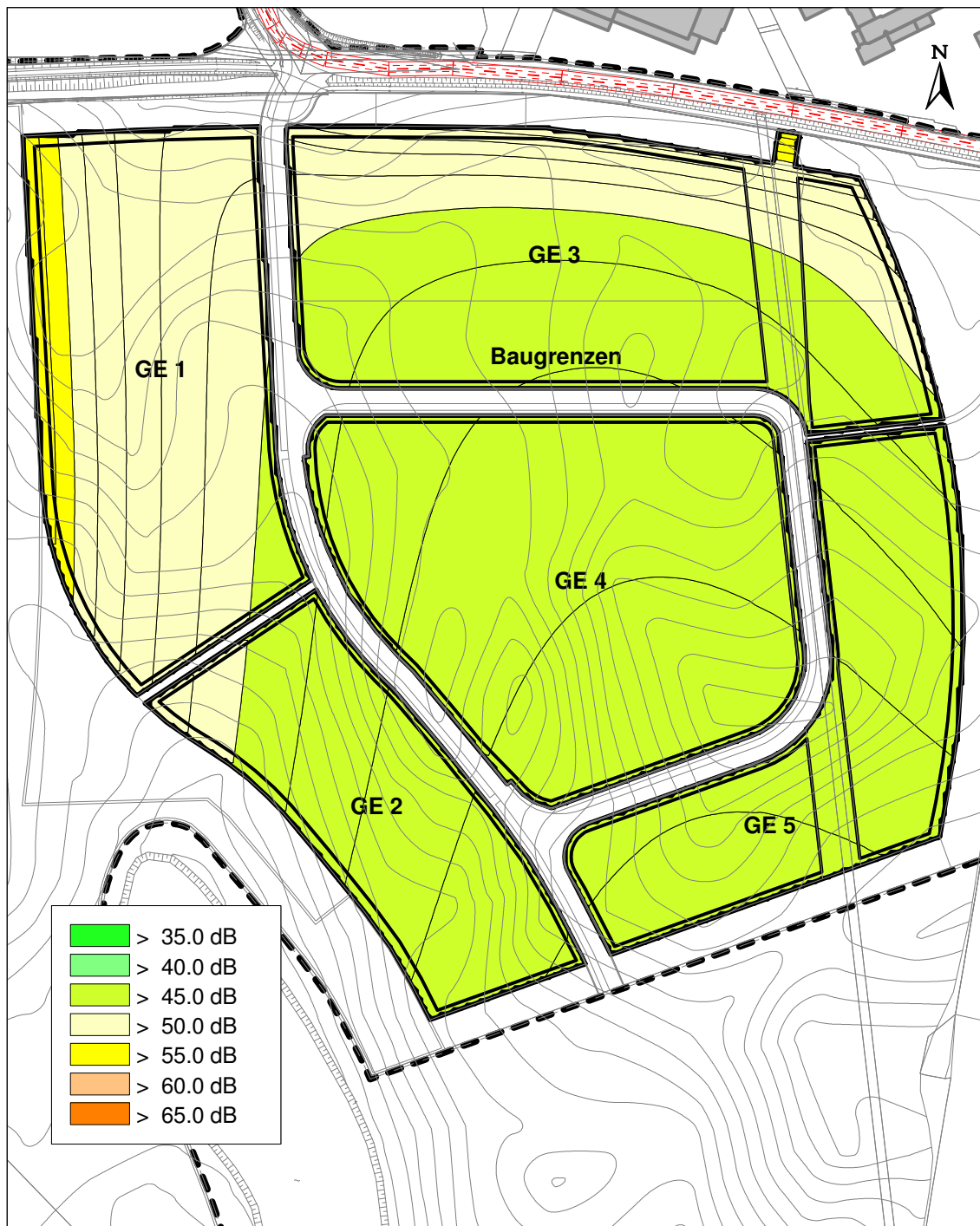


A 4.4.3 Gesamtverkehrslärm

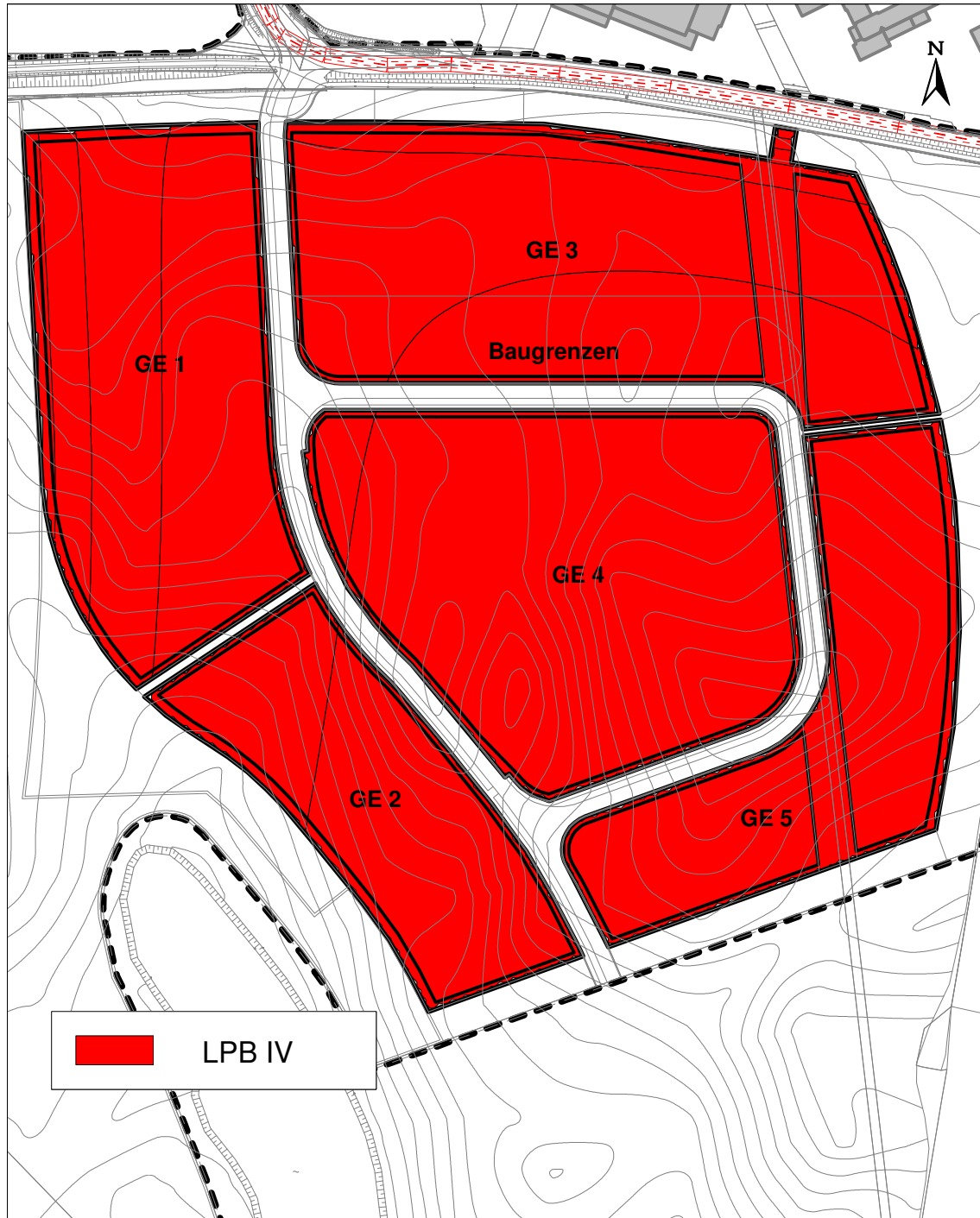
A 4.4.3.1 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000



A 4.4.3.2 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000



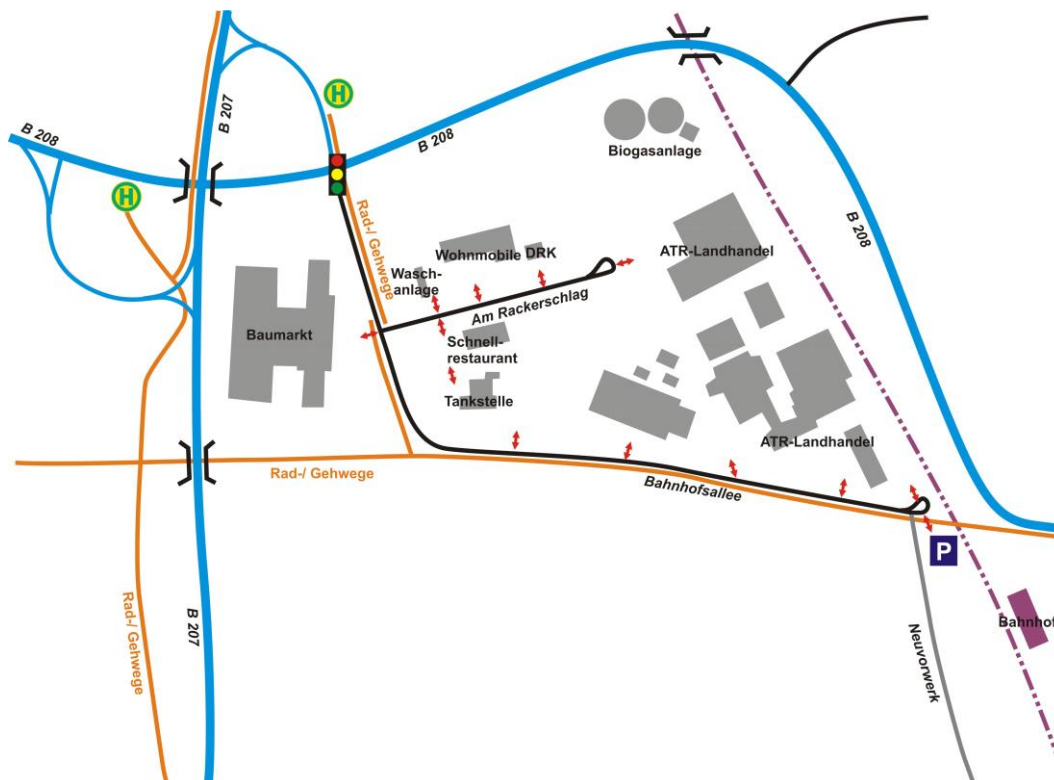
A 5 Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109, Aufpunkthöhe 4,0 m, Maßstab 1:3.000



Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes „Neuvorwerk“ an der B 207/ B 208 in der Stadt Ratzeburg

Aufgabenstellung

- (1) In der Stadt Ratzeburg ist die Ausweisung des Gewerbegebietes „Neuvorwerk“ geplant. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sind die verkehrsplanerischen Auswirkungen des Gewerbegebietes zu ermitteln.
- (2) Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wird das zukünftige Verkehrsaufkommen für die geplanten Nutzungen abgeschätzt (Verkehrsmengen, Schwerververkehrsanteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, tageszeitliche Verteilung).
- (3) Für das neue Gewerbegebiet und das Umfeld sollen verkehrsplanerische Maßnahmen zur Verbesserung und Optimierung der Situation abgeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den Knotenpunkten innerhalb und im Umfeld des neuen Gewerbegebietes sind nicht zu prüfen.
- (4) Die Ergebnisse der Untersuchung können als Grundlage für erforderliche weitergehende Untersuchungen (z.B. schalltechnische Gutachten, Entwurfsplanung) genutzt werden. Die Arbeiten werden in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber durchgeführt.





Derzeitige Situation

(5) In dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“ befinden sich derzeit ein Schnellrestaurant, eine Tankstelle, ein Baumarkt und weitere kleinere Betriebe. Wesentliche Teile des Gebietes werden durch das Unternehmen ATR-Landhandel inkl. einer Biogasanlage belegt. Die An- und Abfahrt zu dem Unternehmen erfolgt über die Straße Am Rackerschlag und die Bahnhofsallee.

(6) Über die Straße Neuvorwerk wird das Gut Neuvorwerk mit einem kleineren Wohn- und Mischgebiet über eine Privatstraße an die Bahnhofsallee angebunden. Zudem ist der Ratzeburger Bahnhof über die Bahnhofsallee fußläufig zu erreichen.

(7) Das Schnellrestaurant wird über die Straße Am Rackerschlag angebunden, die Tankstelle über die südliche Bahnhofsallee. Zwischen beiden Nutzungen besteht aber eine gute Überfahrmöglichkeit, so dass Tankstellenkunden durchaus über die Straße Am Rackerschlag zu- oder abfahren.

(8) Die Anbindung des Gewerbegebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die neu ausgebaute Kreuzung der B 208 mit der östlichen Rampe der B 207. Die Kreuzung ist mit einer Signalanlage ausgestattet.

(9) Nach dem Bau der neuen B 208 mit Brücke über die Bahntrasse nördlich des Gewerbegebietes, wurde die alte B 208 in Höhe des Bahnübergangs für den Kfz-Verkehr gesperrt. Fußgänger und Radfahrer können hier weiterhin die Bahntrasse queren.

(10) Im Rahmen der durchgeführten Zählungen konnte festgestellt werden, dass einige Kfz-Nutzer auch weiterhin die alte B 208 nutzen wollen, um nach Ratzeburg zu fahren. An der Wendeanlage vor der gesperrten Bahnquerung müssen diese dann umkehren und fahren zurück zur Kreuzung B 207/ B 208. Trotz der klaren Beschilderung folgen demnach viele Fahrzeugführer ihrem Navigationsgerät oder ggf. ihrer Erfahrung früherer Fahrten.

(11) Mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist das Gewerbegebiet über eine Ost-West-Achse entlang der südlichen Bahnhofsallee erreichbar. Diese Achse dient zugleich als wichtige Fußgänger- und vor allem Radverkehrsverbindung von den westlich gelegenen Gemeinden Giesendorf, Harmsdorf und Kulpin und dem auf der Westseite der B 207 befindlichen bundesstraßenbegleitenden Radweg von und nach Ratzeburg.

(12) Neben dem Alltagsradverkehr (Arbeit/ Ausbildung, Einkauf, Besorgung) nutzen auch einige Touristen/ Ausflügler den Radweg. Morgens und mittags ergibt sich durch Schülerinnen und Schüler ein hoher Anteil Kinder und Jugendlicher aus den benachbarten Gemeinden.

(13) Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das neue Gewerbegebiet zum einen über den nahen Ratzeburger Bahnhof erreichbar. Nördlich bzw. nordwestlich des Gebietes befinden sich zwei Bushaltestellen, die über gemeinsame Geh-/ Radwege an die Ost-West-Radwegeachse angebunden sind.



(14) Der Geh-/ Radweg von der östlich der B 207 gelegenen Haltestelle verläuft dabei zunächst entlang der Ostseite der Bahnhofsallee. Direkt vor der Anbindung Am Rackerschlag (Schnellrestaurant/ Baumarkt) muss aber die Straßenseite gewechselt werden. Ab hier befindet sich der Geh-/ Radweg nur noch auf der Westseite, so dass die Bahnhofsallee inkl. des Linksabbiegestreifens in die Straße Am Rackerschlag gequert werden muss.

(15) Die Anbindung der westlich der B 207 gelegenen Bushaltestelle mündet in den straßenbegleitenden Geh-/ Radweg der B 207 ein. In dessen Verlauf wiederum muss die westliche Rampe der B 207 höhengleich gequert werden. Die Sichtverhältnisse sind zwar gut, aufgrund der hohen gefahrenen Geschwindigkeiten ist die Querung aus Sicherheitsgründen dennoch nicht optimal.



Südliche Bahnhofsallee, Blickrichtung Osten

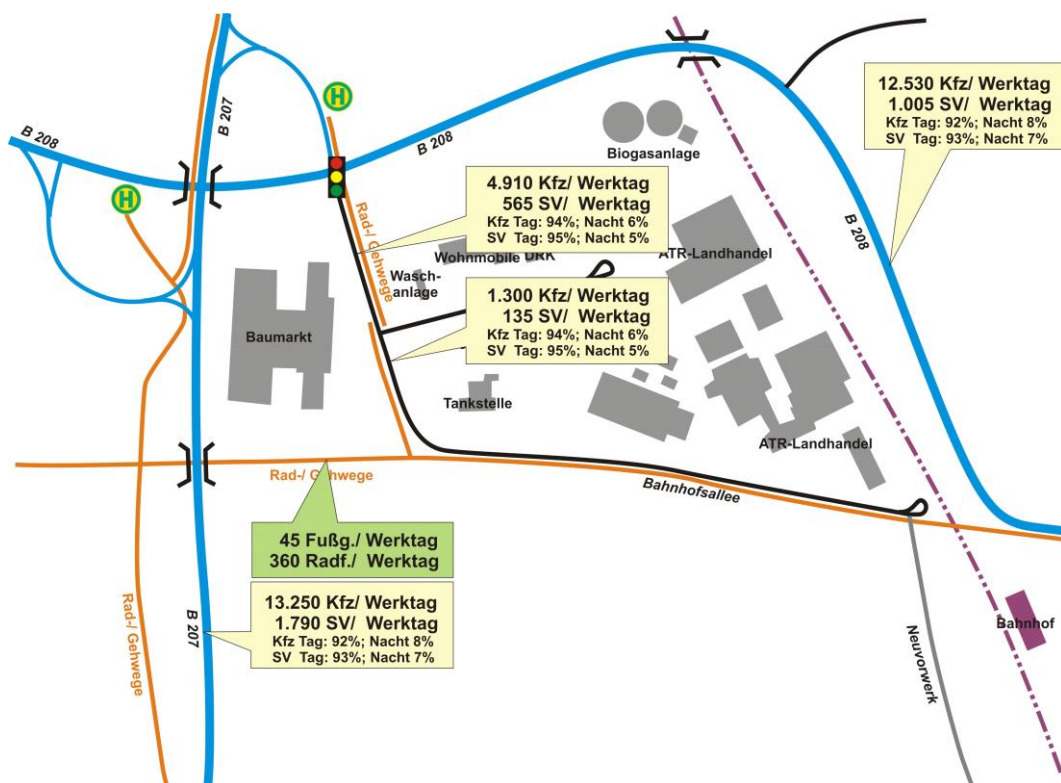


(16) Die aktuellen Verkehrswerte wurden am Donnerstag, den 11.06.2015 ermittelte. Die Erhebungen erfolgten bei trockener und warmer Witterung. Die Verkehrswerte sind in der folgenden Grafik dargestellt.

(17) Die Verkehrsmengen auf der B 207 sowie der nördlichen Bahnhofsallee wurden mit Hilfe automatischer Seitenmessgeräte in der Zeit von 07.00 bis 18.00 Uhr erfasst. Die Zählungen der Verkehre auf der südlichen Bahnhofsallee sowie die Fußgänger- und Radfahrerströme wurden in der Zeit von 07.00 bis 09.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt. Die Erhebungen auf der B 208 erfolgten von 15.00 bis 18.00 Uhr.

(18) Die Hochrechnung auf durchschnittliche Werktagsbelastungen sowie die Ableitung der Tag- und Nachtverteilung (06.00 bis 22.00 Uhr und 22.00 bis 06.00 Uhr) erfolgt auf der Grundlage charakteristischer Ganmlinien.

(19) Die Angaben des Schwerverkehr (SV) umfassen die Fahrzeuge über 3,5 t: Lastkraftwagen (Lkw), Lastzüge (Lz) und Busse (Bus). Der Anteil der lärmtechnisch relevanten Lieferwagen (Lfw) über 2,8 t ist auf der Grundlage der erfolgten Zählungen eher gering.





(20) Die Angaben in Kfz und SV/ Werktag (Durchschnittlicher-Täglicher-Verkehr an Werktagen: DTVw) können als Grundlage für die lärmtechnischen Berechnungen dienen, eine Umrechnung auf den Durchschnittlichen-Täglichen-Verkehr (DTV im Jahresmittel) ist nicht erforderlich.

(21) Im Pkw-Verkehr ergeben sich an Sonn- und Feiertagen zwar weniger Fahrten im Alltagsverkehr (Arbeit/ Ausbildung, Einkauf, Besorgung), dafür mehr Freizeit- und Tourismusverkehre. Die Angaben des Werktagsverkehrs liegen damit geringfügig auf der sicheren Seite.

(22) Bezüglich der lärmtechnisch relevanten Lfw/ Lkw/ Busse ergeben sich an Sonn- und Feiertagen trotz der dann verkehrenden Reisebusse zwar spürbar weniger Verkehre, was zu einem reduzierten Verkehrswert im Jahresmittelmittel führt. Zugleich sind aber im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen zu den Angaben des Schwerverkehrs (SV: Lkw, Lz, Bus) auch die Lieferwagen über 2,8 t (Lfw) zu ergänzen. Die beiden entgegengesetzt wirkenden Effekte gleichen sich zwar nicht aus, die Annahmen dürften aber eher auf der sicheren Seite liegen.

(23) Die Angaben des Kfz- und Schwerverkehrs/ Werktag können damit für die lärmtechnischen Berechnungen genutzt werden. Eine Umrechnung auf einen Jahresmittelwert ist ebenso wie die Addition der Lfw (2,8 bis 3,5 t) zum Schwerverkehr (> 3,5 t) nicht erforderlich.

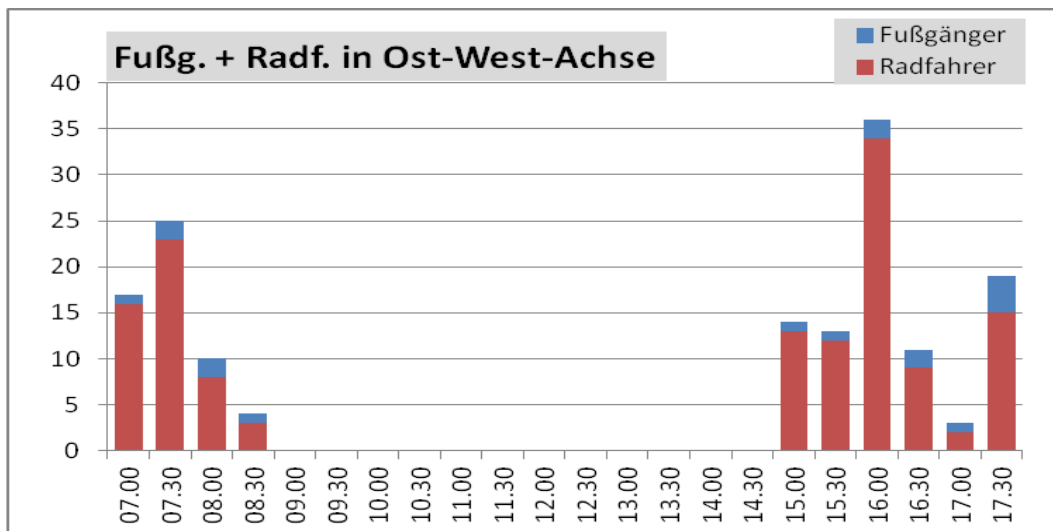


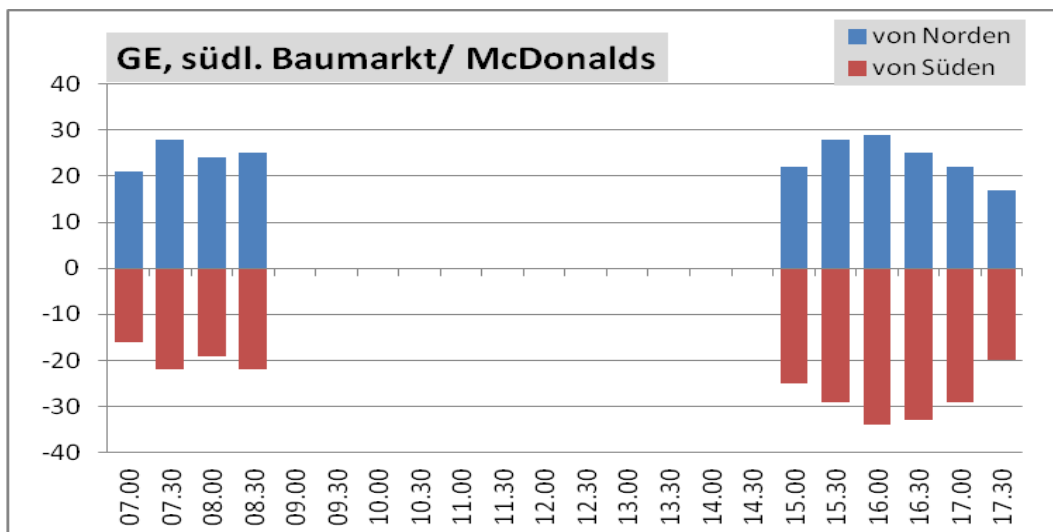
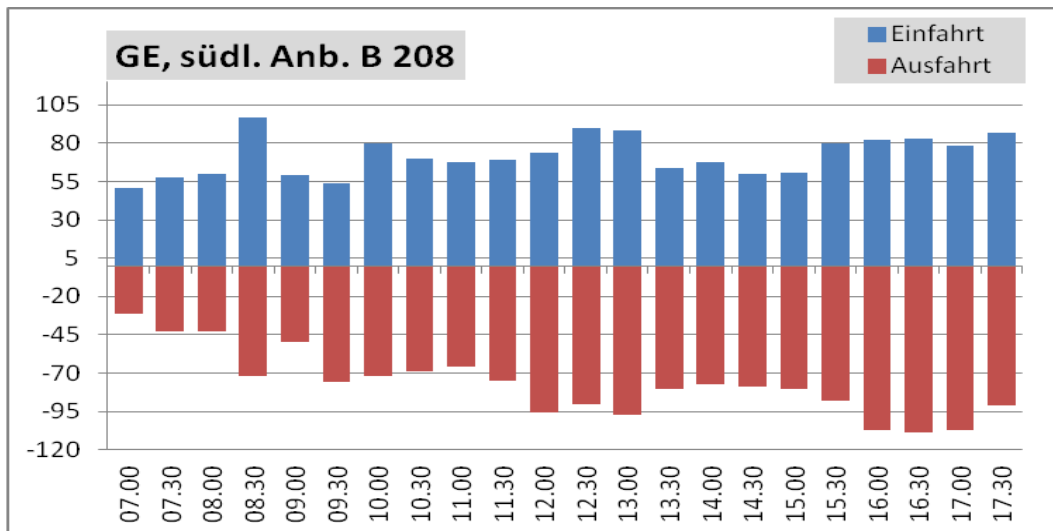
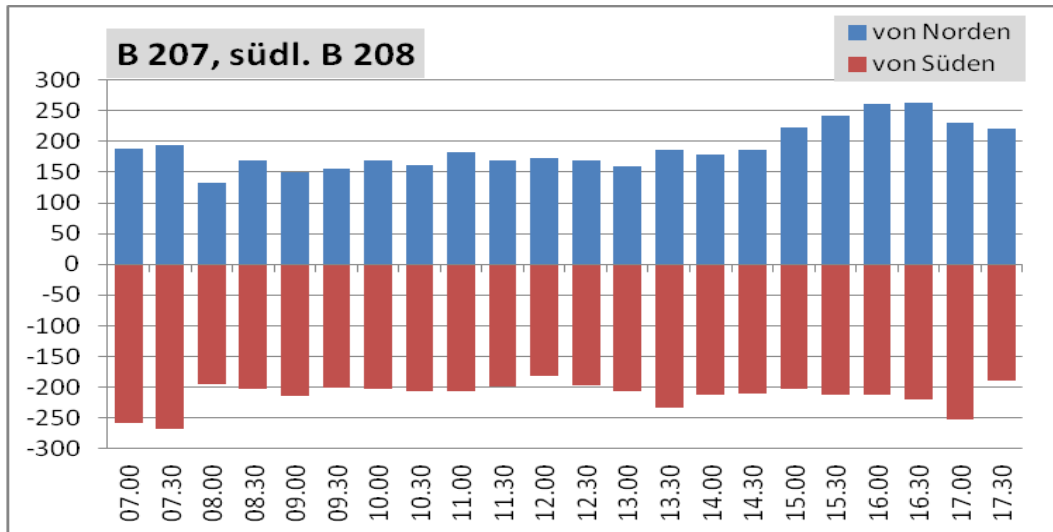
(24) Die Bundesstraße B 207 wird in Höhe des geplanten Gewerbegebietes (südlich der Verknüpfung mit der B 208) von ca. 13.250 Kfz/ Werktag befahren. Der Anteil des Schwerververkehrs (Lkw, Lz, Bus) liegt bei ca. 13,5%.

(25) Die Bahnhofsallee wird nördlich der Kreuzung Am Rackerschlag/ Baumarkt von rund 4.910 Kfz/ Werktag befahren, südlich der Kreuzung von nur noch 1.300 Kfz/ Werktag. Der Anteil des Schwerververkehrs liegt auf der nördlichen Bahnhofsallee bei ca. 11,5%, auf der südlichen Bahnhofsallee bei ca. 10,4%.

(26) Die Ost-West-Geh-/ Radwegeachse im Zuge der Bahnhofsallee nutzen pro Werktag ca. 360 Radfahrer und ca. 45 Fußgänger.

(27) Die höchsten Belastungen im Tagesverlauf ergeben sich in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde (07.00 bis 08.00 Uhr und 16.00 bis 17.00 Uhr), wobei die nachmittäglichen Werte über denen der morgendlichen Spitze liegen. Es ergeben sich Anteile je Verkehrsstrom von ca. 7 bis 11 % am Tagesverkehr.







Künftige Situation 2030

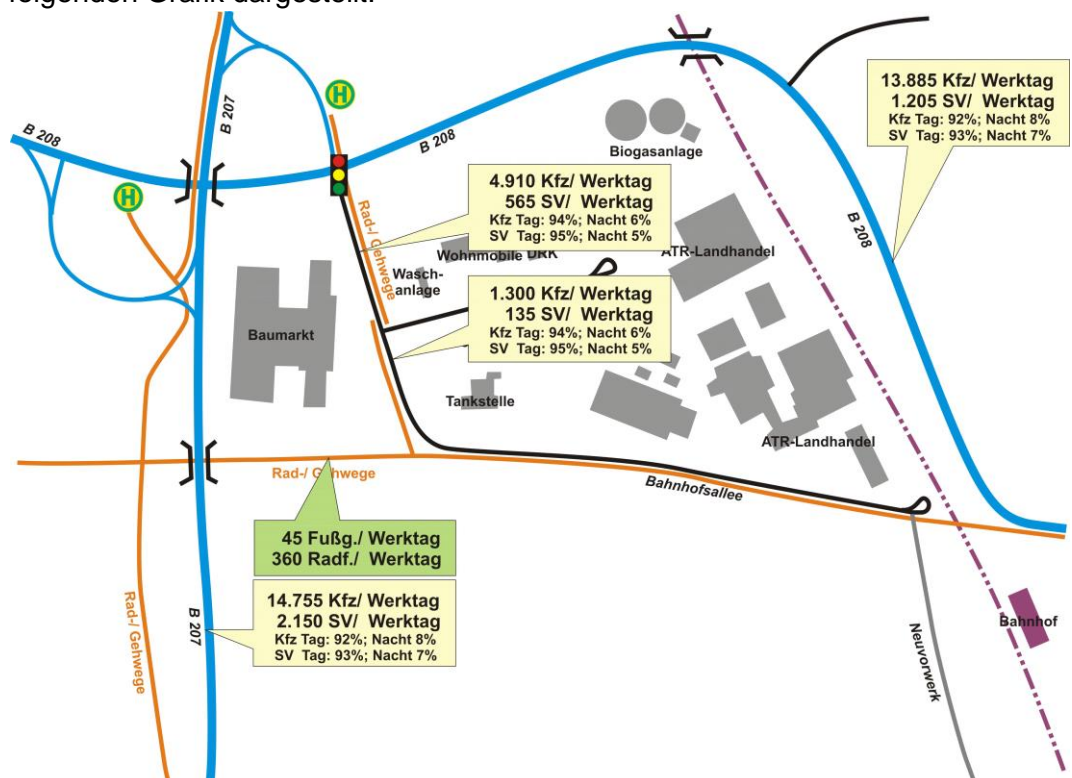
(28) Bedingt durch allgemeine Entwicklungen (Entwicklung der Fahrtkosten Kfz, Bevölkerungsentwicklung, Mobilitätsverhalten, wirtschaftliche Entwicklungen etc.) ergeben sich Gründe für einen weiteren Verkehrsanstieg wie für rückläufige Verkehrsmengen.

(29) Gemäß Verflechtungsprognose 2030 (BVU, ITP, IVV, Planco; Juni 2014) ergeben sich im motorisierten Individualverkehr im Personenverkehr bezüglich der Fahrleistung in Deutschland noch Zuwächse von rund 9,9% (Jahr 2010 bis 2030). Im Bereich des Herzogtums Lauenburg wird von einem Anstieg der regionalen Quell- und Binnenverkehrsaufkommen 2030 gegenüber 2010 (motorisierter Verkehr) zwischen 10 und 20 % ausgegangen.

(30) Im Straßengüterverkehr wird bezüglich der Transportleistung ein Zuwachs von rund 38,9% angenommen (Jahr 2010 bis 2030). Neben den zusätzlich transportierten Gütern macht sich hier auch insbesondere eine deutliche Erhöhung der mittleren Transportweiten bemerkbar (Jahr 2010 bis 2030: + 18,9 %).

(31) Ein direkter Rückschluss auf die künftigen Belastungen im umgebenden Straßennetz ist aus diesen Werten aber nicht möglich. Vielmehr lassen sich aus der Verflechtungsprognose Tendenzen für künftige Entwicklungen aufzeigen. Vom Ausgangsjahr der Prognose 2010 bis heute (2015) sind auch bereits 5 Jahre des insgesamt 20 Jahre umfassenden Prognosezeitraums bis 2030 vergangen.

(32) Für die B 207 und die B 208 wird vereinfacht ein Zuwachs um + 10 % im Pkw- und + 20 % im Schwerverkehr angenommen. Die Annahmen dürften auf der sicheren Seite liegen. Im Bereich des Gewerbegebietes ergeben sich zunächst keine Änderungen. Die Belastungen im Prognosenullfall 2030 sind in der folgenden Grafik dargestellt.





(33) Der allgemeinen Prognose überlagern sich die Verkehrszuwächse für das erweiterte Gewerbegebiet. Exakte Nutzungen liegen hierfür noch nicht fest. Die Ansiedlung größerer Einzelhandelseinrichtungen, eines weiteren Schnellrestaurants oder einer Tankstelle werden ausgeschlossen.

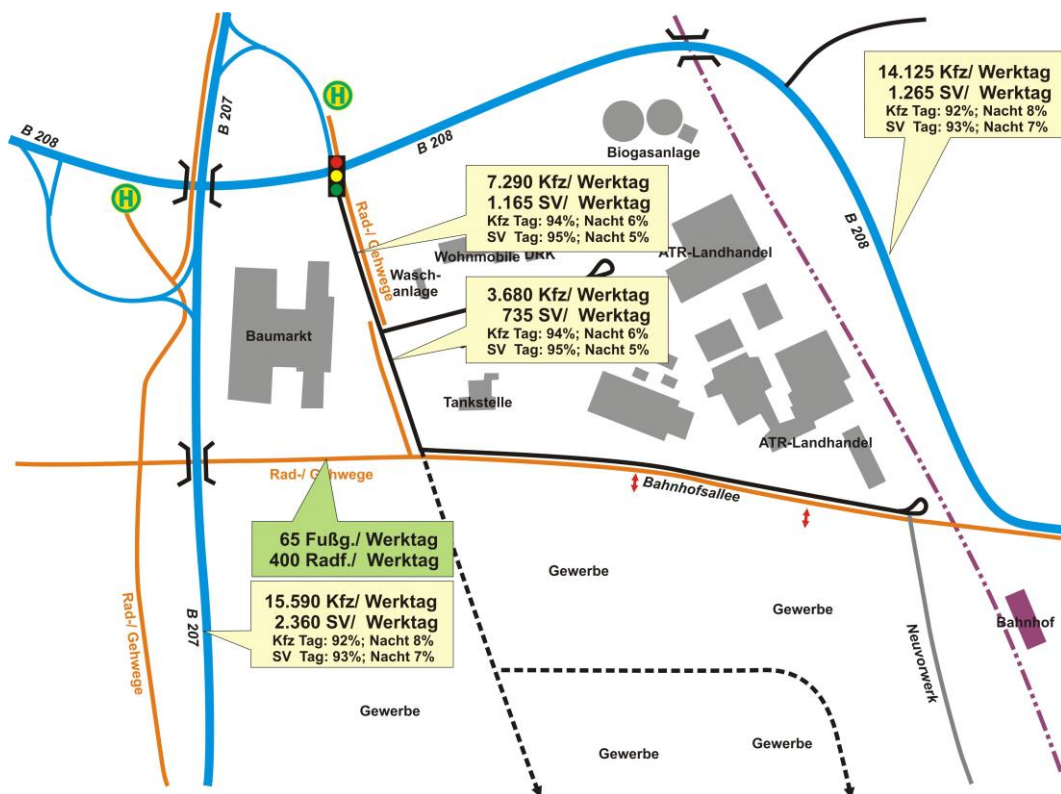
(34) Das künftige Verkehrsaufkommen wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Kennwerten anhand des Bruttobaulandes abgeschätzt (BBL: Gesamtfläche inkl. öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen).

(35) Demnach ergeben sich ca. 60 Kfz-Zufahrten/ ha BBL. Der Anteil des Schwerververkehrs wird mit 25 % angenommen. Bei einer Fläche von ca. 19,8 ha ergeben sich so ca. 1.190 Kfz-Zu- und entsprechend ca. 1.190 Kfz-Abfahrten/ Werktag (darin ca. 300 SV-Zufahrten und 300 SV-Abfahrten/ Werktag).

(36) Im Fußgänger und Fahrradverkehr werden insbesondere durch im Gewerbegebiet angestellte Arbeitskräfte von und nach Westen jeweils ca. 20 Fußgänger und 40 Radfahrer angenommen.

(37) Die Zu- und Abfahrten im Kfz-Verkehr erfolgen über die B 207 und die B 208 und werden wie folgt angenommen:

- 40% B 207/ Nord (u.a. Lübeck/ A 20),
- 35% B 207/ Süd (u.a. Hamburg/ A 24),
- 15% B 208/ West (u.a. A 1, Bad Oldesloe),
- 10% B 208/ Ost (u.a. Ratzeburg/ Schwerin).





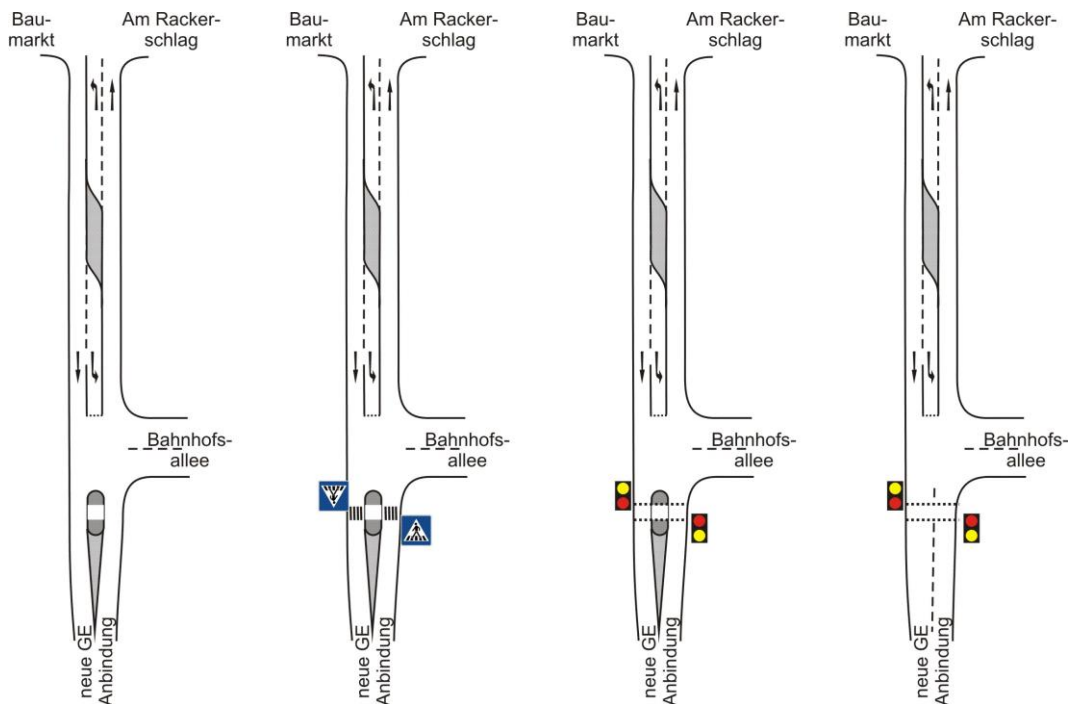
Maßnahmen

(38) Die Verknüpfung der B 207 mit der B 208 sowie der Anbindung des Gewerbegebietes „Am Racker Schlag“ an dem signalregulierten Knotenpunkt sind verkehrstechnisch gut ausgebaut (inkl. separater Linksabbiegestreifen, z.T. Rechtsabbiegestreifen).

(39) Auch der erste Knotenpunkt innerhalb des Gewerbegebietes (Bahnhofsallee/ Am Racker Schlag/ Baumarkt) verfügt sowohl von Norden wie auch von Süden über Linksabbiegestreifen.

(40) An der Anbindung zu den neuen Gewerbeflächen sollte die Bahnhofsallee gerade als neue vorfahrtberechtigte Hauptachse geführt werden. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnhofsallee wird dann untergeordnet angebunden.

(41) Es entsteht eine 3-armige Einmündung mit separatem Linksabbiegestreifen von Norden in Richtung östliche Bahnhofsallee. Gegenüber des Linksabbiegestreifens ist die Anlage einer Mittelinsel als Querungshilfe möglich.





(42) Aufgrund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrswerte ergibt sich gemäß Richtlinie (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen, EFA 2002, FGSV) kein Bedarf zur Anlage einer Querungshilfe (Mittelinsel, Fußgängerüberweg/ Zebrastrreifen, Bedarfssignalanlage). Aufgrund der Bedeutung der Ost-West-Achse für den Radverkehr sollte aus verkehrsplanerischer Sicht aber eine Maßnahme vorgesehen werden.

- Die Mittelinsel könnte als einfache Querungshilfe bestehen bleiben. Fußgänger und Radfahrer hätten eine gute Sicht auf die herannahenden Kfz-Verkehre. Sie müssten jeweils nur eine Fahrtrichtung queren und wären auf der Mittelinsel geschützt. Allerdings ergeben sich ggf. Sicherheitsmängel bei Radfahrerpulks (z.B. Schülerinnen und Schülern) oder Fahrrädern mit Anhänger (z.B. Touristen/ Ausflügler), die nicht vollständig auf der Mittelinsel Platz finden.
- Eine Verschiebung der Querungsstelle in südlicher Richtung mit größerem Abstand von der Einmündung (mit entsprechender Anpassung der Wegeanbindung) ergibt keine Verbesserung der Situation.
- Ergänzend könnte die Querungshilfe durch einen Fußgängerüberweg (Zebrastrreifen) gekennzeichnet werden. Fußgänger und Radfahrer haben dann immer Vorrang. Allerdings wird dieser Vorrang von Kfz-Nutzern nicht immer gewährt. Das subjektive Sicherheitsgefühl wäre gerade bei der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes mit hohem Schwerverkehrsanteil eingeschränkt.
- Alternativ käme die Anlage einer Bedarfssignalanlage in Betracht. Hier besteht die Gefahr, dass Fußgänger und Radfahrer bei geringerem oder mäßigem Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet nicht erst auf Grün warten, sondern bei Rot die Straße queren. Ein weiterer Nachteil wäre die Gefahr des (unbewussten) Rotlichtverstoßes durch Kfz-Nutzer. Da querende Fußgänger und Radfahrer sich zumeist auf ihr Grün verlassen, können sich dadurch schwere Unfälle ergeben.
- Im Falle der Einrichtung einer Bedarfssignalanlage kann auf die Mittelinsel als Querungshilfe verzichtet werden.
- Grundsätzlich wäre auch die Verlängerung des Tunnels unter der B 207 möglich. Bei einer Unterquerung der neuen Anbindung des Gewerbegebietes durch einen Rad-/ Gehweg wären die Unfallgefahren natürlich minimiert. Dabei sind dann aber weitere Wege für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen, die von der Ost-West-Achse in das Gewerbegebiet wollen. Diese müssen aus dem Trog an die Straße herangeführt werden. Die Kosten einer solchen Maßnahme sind erheblich, ein echter Sicherheitsgewinn ergibt sich kaum. Zudem verläuft der Trog dann über lange Strecke in einem nicht einsehbaren Einschnitt. Insbesondere bei Dunkelheit und geringem Verkehr ergibt sich dann auch ein subjektives Gefühl der Unsicherheit.



(43) Grundsätzlich ist auch eine abknickende Vorfahrt möglich, d.h. die Bahnhofsallee wird in ihrem derzeitigen Verlauf vorfahrtsberechtigt geführt. Die Erschließungsstraße der neuen Gewerbeflächen wird untergeordnet an eine entsprechende abknickende Vorfahrt angeschlossen.

(44) Diese Verkehrsführung entspricht aber nicht den Hauptverkehrsströmen. Durch die verschwenkte Führung werden die gefahrenen Geschwindigkeiten zwar ggf. gemindert, die Verkehrsanlage wird aber unübersichtlicher. Es treten deutlich mehr Ein- und Abbiegevorgänge auf.



(45) Insbesondere die Querung für Fußgänger und Radfahrer ist nicht mehr klar verständlich. Wird die Querung weiterhin unmittelbar entlang der Bahnhofsallee angedacht (gestrichelte Linie), müssten Radfahrer und Fußgänger einen sehr breiten Einmündungstrichter queren.

(46) Von der Bahnhofsallee nach Süden abbiegende Fahrzeuge müssten den Fußgängern und Radfahrern dann Vorrang gewähren. Einen besonderen Schutz (Mittelinsel, Fußgängerüberweg/ Zebrastreifen, Signalanlage) hätte diese aber nicht.

(47) Wird die Querungsstelle von der Einmündung abgesetzt, ergeben sich größere Umwege. Dabei besteht die Gefahr, dass Fußgänger und Radfahrer auch ohne offiziellen Überweg weiterhin nah an der Bahnhofsallee queren. Aufwendige Absperrungen (Gräben, Ketten o.ä.) wären erforderlich.

(48) Zudem müssten auch bei einer abgesetzten Führung Fußgänger und Radfahrer die stark befahrenen Erschließungsstraße queren. Eine Mittelinsel oder Bedarfssignalanlage wäre auch dann sinnvoll. Eine solche Querungshilfe müsste dann aber deutlich von der Einmündung abgesetzt sein.

(49) Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die geradlinige Anbindung der neuen Gewerbebereiche an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnhofsallee sinnvoll. Gegenüber des Linksabbiegestreifens wird die Anlage einer Bedarfssignalanlage empfohlen.

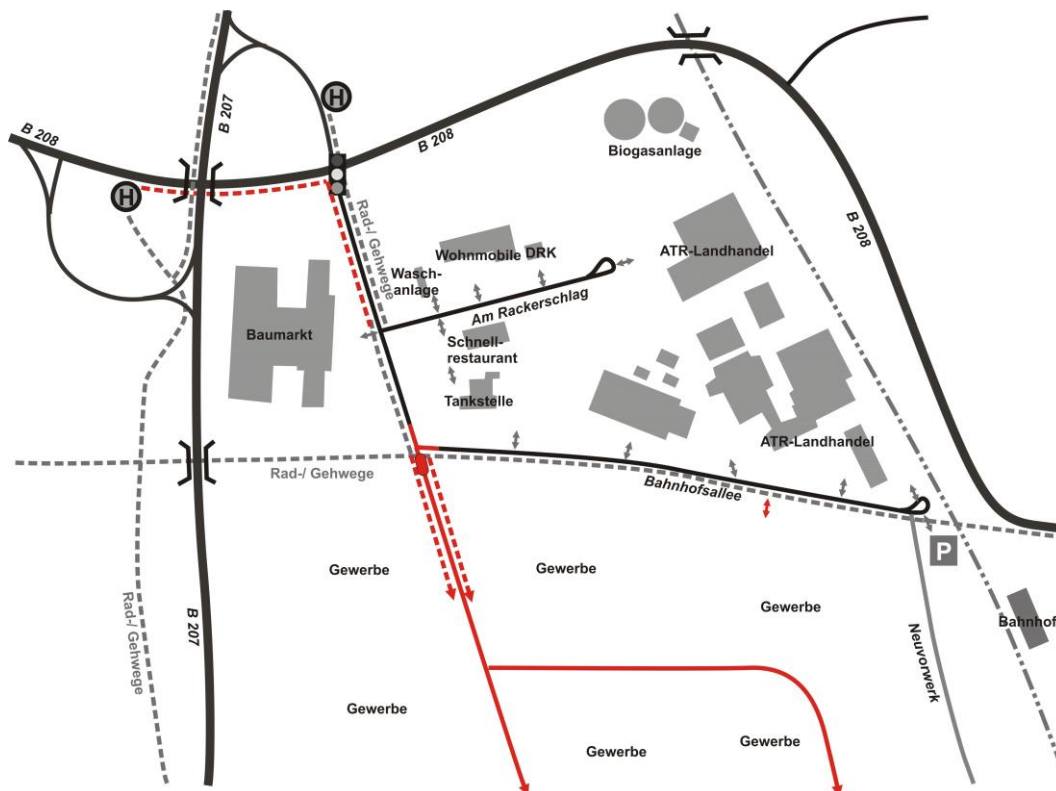


(50) Neben dem Umbau der Einmündung im Bereich der neuen Gewerbegebietsanbindung mit ergänzender Querungshilfe ist die Anlage straßenbegleitender Geh-/ Radwege entlang der Erschließungsstraßen sinnvoll.

(51) Ergänzend bietet es sich zudem an, den vorhandenen Geh-/ Radweg auf der Westseite der Bahnhofsallee von der Straße Am Rackerschlag bis zur Anbindung der Ostrampe der B 207 an die B 208 zu verlängern. Über die vorhandene Signalanlage besteht dann die Möglichkeit, die Bahnhofsallee gesichert zu queren.

(52) Entlang der B 208 wäre eine Verlängerung des Geh-/ Radweges von der Bahnhofsallee bis zur Bushaltestelle sinnvoll. Auf dem Weg von und zum Gewerbegebiet müsste dann nicht die Rampe an der Zu-/ Abfahrt zur B 207 gequert werden. Zudem würde sich die Wegstrecke zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und der Bushaltestelle deutlich verkürzen.

(53) Von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnhofsallee kann ein Grundstücksanbindung erfolgen. Dabei wird zwar der in Ost-West-Richtung verlaufende Rad-/ Gehweg gequert, aufgrund der eher geringen Verkehrsmengen ergeben sich dadurch aber keine Sicherheitsprobleme.



Hannover, 28.07.2015

Lothar Zacharias

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias



Gutachten

zur Bestimmung des
angemessenen Abstandes gemäß
KAS 18

für das

Gewerbegebiet Neuvorwerk der
Stadt Ratzeburg

Projektnummer WY 16 5007
Stand: 26. April 2016

horst weyer und partner gmbh

Schillingsstraße 329
52355 Düren

Tel.: +49 (0) 172 299 15 65
Fax: +49 (0) 24 21 - 69 09 1 - 201
E-Mail: m.westphalen@weyer-gruppe.com
Web: www.weyer-gruppe.com

Dipl.-Ing. (FH) Max Westphalen
Bekanntgebener Sachverständiger
nach § 29b Abs.1 BImSchG



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Aufgabenstellung	4
2. Grundlagen	4
2.1 Achtungsabstand	5
2.2 Angemessener Abstand	6
2.3 Beurteilungswerte	7
2.4 Abwägung	7
2.5 Notfallplanung	8
2.6 Rechtsgrundlagen	9
3. Anlage	9
3.1 Lagergebäude	10
3.2 Standortspezifische Unterlagen	10
4. Freisetzungsszenarien	11
5. Ausbreitung Schwefeldioxid durch einen Kleinbrand	12
5.1 Ausbreitung	12
5.2 Bewertung	15
7. Abschlussformel	16



Zusammenfassung

Mittels einer Einzelfallbetrachtung bezogen auf die Gefährdungen, die sich aus der Bestandsanlage ergeben, wurden im vorliegenden Gutachten angemessene Abstände unter Berücksichtigung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und durch die vom KAS 18 [7] vorgegebenen Grenzwerte ermittelt.

Als Ergebnis des Gutachtens kann festgehalten werden, dass sich auf Basis der vorhandenen Unterlagen und durchgeführten Auswirkungsbetrachtungen des Pflanzenschutzmittellagers der ATR Landhandel GmbH für die betrachteten Szenarien Einschränkungen hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes Neuvorwerk ergeben.

Der angemessene Abstand gemäß dem Leitfaden KAS-18 in Bezug auf die Konventionen der aktuellen StörfallV [2] beträgt außerhalb der Lagerhalle 550 m.

Somit besteht hinsichtlich der Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie ein planerischer Konflikt zwischen dem Betriebsbereich der Firma ATR Landhandel GmbH und dem geplanten Gewerbegebiet im Falle schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes.



1. Aufgabenstellung

Die IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG plant im Auftrag für die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH (nachfolgend AG) das neue Gewerbegebiet Neuvorwerk der Stadt Ratzeburg. In dem Gewerbegebiet soll auch eine Bebauung mit einer schutzbedürftigen Nutzung möglich sein.

In der Nachbarschaft befindet sich die Firma ATR Landhandel GmbH mit einem Lager für Pflanzenschutzmittel, Düngemittel und landwirtschaftliche Bedarfsmittel. Das Lager unterliegt den erweiterten Pflichten gemäß der Störfallverordnung.

Mit Hilfe dieses Gutachtens soll im Sinne einer Sachverständigen-Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der Detailkenntnisse der angemessene Abstand gemäß der Konventionen des Leitfadens KAS-18 zwischen dem vorhandenen Lager und dem Gewerbegebiet ermittelt werden. Die Ergebnisse sollen im Rahmen der Bauleitplanung als Grundlage für den Abwägungsprozess dienen.

Als Leitkomponente für die Bestimmung des angemessenen Abstands wurde Schwefeldioxid entsprechend den Ergebnissen der Störfallszenarien im vorliegenden Sicherheitsbericht festgelegt.

2. Grundlagen

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen.

Art. 12 Abs. 1 Satz 1 der europäischen Seveso-II-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, „dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder der Flächennutzung und/oder anderen einschlägigen Politiken das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet“.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art.12 Abs. 1 Satz 2:

- a) Ansiedlung neuer Betriebe
- b) Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10
- c) Neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Verkehrswege, Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr, Wohngebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Maßnahmen das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.



Das im Satz 3 des Art. 12 formulierte Abstandsgebot fordert, dass die Mitgliedstaaten dafür sorgen, dass „langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und schutzbedürftigen Gebieten, wie

- Wohngebieten,
- öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten,
- wichtigen Verkehrswegen sowie
- Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits

ein angemessener Abstand gewahrt bleibt und dass bei bestehenden Betrieben zusätzliche technische Maßnahmen nach Artikel 5 ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.“ Unter dem Gesichtspunkt des Schutzzieles der Richtlinie bedeutet „langfristig“ nicht, dass Planungen auf unbestimmte Zeit verschoben werden können.

Die Festlegungen nach Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie sind in Deutschland im Baugesetzbuch (BauGB) mit der dazu erlassenen Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) niedergelegt. Die Bauleitplanung, die in die Planungshoheit der Gemeinden fällt, macht mittels der Flächennutzungspläne vorbereitende und mittels Bebauungsplänen konkrete und rechtsverbindliche Vorgaben für die Bodennutzung innerhalb der Gemeinde.

Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Der Begriff „angemessener Abstand“ wird durch den Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit konkretisiert. Er ist letztlich der Abstand, in dem, gemessen vom Freisetzungsort bzw. der Grenze des Betriebsbereichs die aus einem Störfall resultierenden Einwirkungen in Form von toxischen, luftgetragenen Stoffen, Wärmestrahlung oder Explosionsdruck bestimmte Grenzwerte unterschritten werden, so dass ab dieser Entfernung nicht mehr von einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit auszugehen ist.

2.1 Achtungsabstand

Für den Fall, dass ein Betriebsbereich neu geplant wird, aber noch keinerlei Details der Planung vorliegt (aus denen z. B. örtliche Lage, Drücke und Leckgrößen und damit Freisetzungsraten abgeschätzt werden könnten), wird der „Achtungsabstand“ gem. KAS-18 Kapitel 3.1 zur Beurteilung als pauschaler Wert herangezogen.



Die Achtungsabstände beruhen davon abweichend auf von der Kommission für Anlagensicherheit durchgeführten Ausbreitungsrechnungen für 18 Stoffe und typische Anlagenkonstellationen.

Die Achtungsabstände sind darauf aufbauend in vier Klassen eingeteilt:

- Klasse I = 200 m
- Klasse II = 500 m
- Klasse III = 900 m
- Klasse IV = 1.500 m

Um weitere, nicht im Leitfaden KAS-18 tabellierte Stoffe einer der Abstandsklassen zuordnen zu können, ist darüber hinaus jeder Abstandsklasse ein Grenzwert für den so genannten Gefahrenindex zugeordnet. Der Gefahrenindex setzt den Dampfdruck und den Störfallgrenzwert ins Verhältnis.

2.2 Angemessener Abstand

Die „angemessenen Abstände“ gem. KAS-18 Kapitel 3.2 müssen für jeden Einzelfall auf Grundlage der konkreten Planung und vorliegender Detailkenntnisse ermittelt werden.

Inhaltlich bedarf es hierzu, dass insbesondere auf folgende Gesichtspunkte eingegangen wird:

- Angaben zu den im Betriebsbereich vorhandenen gefährlichen Stoffen, die für die Abstandsermittlungen herangezogen wurden.
- Bewertung der Örtlichkeiten, ggf. spezifische Bedingungen des Betriebsbereichs sowie seines Standortes im Hinblick auf die Aufgabenstellung
- Angaben zu den verwendeten Unterlagen, wie Genehmigungsbescheide, Sicherheitsbericht, Planungsunterlagen der Gemeinde und weitere Dokumente als Erkenntnisquelle
- Angaben des Betreibers, insbesondere zu Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebsbereichs mit gefährlichen Stoffen, die sich abstandsbestimmend auswirken können.
- Angaben zu der berücksichtigten Wetterlage, sofern diese von der mittleren Wetterlage abweicht.
- Angaben zu den gewählten repräsentativen Szenarien eines schweren Unfalls, u. a. Auswahl der Leckagefläche und Freisetzungsrate
- Angaben zu den verwendeten Modellen für die Auswirkungsbetrachtungen
- nachvollziehbare Empfehlungen zu den erforderlichen Abständen



2.3 Beurteilungswerte

Der Leitfaden KAS-18 macht Vorgaben, wie die oben genannten Einwirkungen zu ermitteln sind, z. B. durch Annahmen für Leckgrößen bei der Freisetzung gefährlicher Stoffe und der Vorgabe der zu berücksichtigenden Witterungsbedingungen.

Für Explosionsdruck und Wärmestrahlung legt der Leitfaden KAS-18 Grenzwerte fest, für toxische Stoffe verweist er auf die etablierten ERPG-Grenzwerte. Dabei ist der jeweils mittlere Wert (z. B. ERPG-2) als Schwellenwert für eine ernste Gefahr festgelegt.

Weiterhin legt der Leitfaden KAS-18 fest, wie die ermittelten angemessenen Abstände für verschiedene Planungssituationen zu bewerten sind und gibt Hinweise, wie die Bedürfnisse der geplanten und bestehenden Nutzungen (sowohl Betriebsbereiche als auch schutzbedürftige Gebiete) gegeneinander abzuwägen sind.

Im konkreten Fall des Pflanzenschutzmittellagers der Firma ATR Landhandel GmbH wird im Sicherheitsbericht der Brandfall als ausschließlich mögliches Störfallszenario im Sinne der Störfall-Verordnung beschrieben. Hierbei wird von einer praktisch vollständigen Umwandlung des freien oder gebundenen Schwefels zu Schwefeldioxid ausgegangen.

2.4 Abwägung

Das Gutachten soll schlüssige, nachvollziehbare und bewertbare Aussagen enthalten, um die Behörden in die Lage zu versetzen, im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung einen angemessenen Abstand i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG festsetzen zu können.

Dem Planungsträger obliegt es im Rahmen seiner Planungshoheit unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und des Abwägungsgebotes, verantwortliche Entscheidungen zu treffen und diese in der Planbegründung nachvollziehbar darzulegen.

Ein Unterschreiten der Abstandsempfehlungen macht ein Vorhaben nach der Rechtsprechung des EuGH und des BVerwG nicht unzulässig. Vielmehr ist dann in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung „sozio-ökonomischer Faktoren“ dennoch zugelassen werden kann. Hierzu bedarf es einer nachvollziehenden Abwägung.

Hinweis:

Hinsichtlich der sozio-ökonomischen Faktoren liegen keine konkretisierenden Unterlagen vor, welche konkret berücksichtigungsfähig sind bzw. wie diese im Einzelfall zu gewichten sind.



2.5 Notfallplanung

Die im Rahmen der Festlegung der angemessenen Abstände ermittelten Abstände dienen nicht der Notfallplanung und sind nicht als Beurteilungsmaßstab für externe Notfallplanungen heranzuziehen. Hierzu wird auf die Empfehlungen der Störfall-Kommission (SFK-GS-45 „Schnittstelle Notfallplanung“) verwiesen.

Die Entwicklungen im Umfeld des Betriebsbereiches der Firma ATR Landhandel GmbH könnten Auswirkungen auf die Notfallplanung für ATR haben. Bedingt durch die geplante heranrückende Bebauung („Gewerbegebiet Neuvorwerk“) im Umfeld des Betriebsbereichs erhöht sich die Anzahl der Personen, die von einem möglichen schweren Unfall betroffen sein könnten.

Hinweis:

Dem Planungsträger wird empfohlen, bei den Planungen im Umfeld des Betriebsbereiches, die für die externe Notfallplanung zuständige Stelle frühzeitig zu beteiligen und deren Stellungnahme im konkreten Bauleitplanverfahren einzuholen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Konkret sei hier darauf hingewiesen, dass die Zufahrten zum Betriebsbereich und ggf. der Einsatz des Katastrophenschutzes im Falle eines Feuerwehreinsatzes und die zeitgleiche Zu- / Abfahrmöglichkeit des Gewerbegebietes aufrechterhalten bleiben müssen.



2.6 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen wurden für die Beurteilung herangezogen:

- [1] BImSchG
Bundes Immissionsschutzgesetz; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, zuletzt geändert 31.08.2015
- [2] 12. BImSchV
Störfallverordnung, zuletzt geändert 31.08.2015
- [3] KAS-18, Leitfaden
Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG, Kommission für Anlagensicherheit, November 2010
- [4] KAS-33, Arbeitshilfe
Berücksichtigung des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§§ 4 und 16 BImSchG), Februar 2013
- [5] Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, 04.07.2012
- [6] Statuspapier, Quelltermberechnung bei störungsbedingten Stoff- und Energiefreisetzungen in der Prozessindustrie – Methodenübersicht und industrielle Anwendung, ProcessNet-Fachgemeinschaft „Anlagen- und Prozesssicherheit“, DECHEMA, Oktober 2012
- [7] IVA-Leitfaden, Auswirkung von Bränden in Pflanzenschutzmittellagern, Industrieverband Agrar e.V., Frankfurt Juli 1993

3. Anlage

Gegenstand der Begutachtung ist die Lagerhalle für Pflanzenschutzmittel (PSM-Lager) der ATR Landhandel GmbH. Das PSM-Lager der ATR Landhandel GmbH & Co. KG liegt in der Bahnhofsallee 44, Flur 7, Flurstück 1/117. Das Betriebsgrundstück hat eine Größe von ca. 4.400 m². Das Gesamtgebäude hat eine Grundfläche von ca. 1.400 m².



3.1 Lagergebäude

Seit 2004 stellt sich das Lagergebäude mit folgenden Betriebseinheiten (BE)/ Lagerbereichen (LB) dar:

- BE/B 1 Lagerraum für brennbare Stoffe,
- BE/B 2 Lagerraum für brennbare Stoffe,
- BE/LB 3 Phosphidelager,
- BE/LB 4 Lagerraum für brennbare Stoffe,
- BE/LB 5 Lagerraum für brennbare Stoffe,
- BE/LB 6 Allgemein-PSM-Lager,
- BE 7 Ladebereich
- BE/LB 8 Saatenhalle

Im Sinne der StörfallIV sind die vier Lagerräume für brennbare Stoffe, das Phosphidelager und das Allgemein-PSM-Lager sicherheitsrelevant, da dort Stoffe nach der StörfallIV in relevanten Mengen vorhanden sind bzw. sein können.

Die schwefelhaltigen Produkte werden im Lagerbereich 6 - Allgemein-PSM-Lager gelagert.

Alle Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel, die nicht als entzündlich, den Phosphiden zugeordnet sind, als brennbar, giftig oder sehr giftig eingestuft sind, werden im Allgemein-PSM-Lager gelagert. Die max. Lagerkapazität beträgt 525 t.

Die Lagerung erfolgt als Regal- und Blocklagerung. Die Lagerflächen sind nach dem Verwendungszweck der Produkte unterteilt und markiert.

3.2 Standortspezifische Unterlagen

Im Rahmen des Gutachtens wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- [8] Sicherheitsbericht ATR Landhandel GmbH, Standort Ratzeburg, Dezember 2011
- [9] Sicherheitsdatenblatt ACROBAT PLUS WG, BASF, 15.06.2012
- [10] Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg, Vorentwurf 28.09.2015
- [11] Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“, LLUR Südost Lübeck, 11.12.2015



4. Freisetzungsszenarien

Folgende Ereignisse werden als Störfälle im Sinne der StörfallV entsprechend der Abwägungen im Sicherheitsbericht [8] vernünftigerweise ausgeschlossen:

- Stofffreisetzung durch Leckage
- Explosion / Verpuffung
- Potenzielle Dominoeffekte / umgebungsbedingte Gefahrenquellen

Als Störfall im Sinne der Störfall-Verordnung ist ausschließlich der Brandfall plausibel. Für die Auswirkungsbetrachtungen werden im Sicherheitsbericht die Szenarien „Vollbrand“ und „Anfangs- und Kleinbrand“ entsprechend den Fällen, wie sie im IVA-Leitfaden [7] beschrieben sind, auf den Standort angewendet.

Wie im Sicherheitsbericht [8] dargestellt, sind die Auswirkungen durch die Entstehung und Freisetzung von Schwefeldioxid im Falle des Kleinbrandes diejenigen Auswirkungen, die am weitesten wirken.

Die Pflanzenschutzmittel können gemäß der Quelltermbetrachtung [6] als Produktmix mit einem Gehalt von 40% Schwefel [9], analog der Zusammensetzung im unterstellten Vollbrand, betrachtet werden.

Als Beurteilungswerte werden im KAS 18 die ERPG-2-Werte herangezogen.

ERPG-2-Werte:

*ERPG steht für **E**mergency **R**esponse **P**lanning **G**uidelines, sie wurden vom amerikanischen Verband American Industrial Hygiene Association kurz AIHA entwickelt. Diese Werte sollen bei der Gefahrenplanung von toxikologisch gefährlichen luftgetragenen Stoffen helfen. Das Ziel ist es toxikologisch tolerierbare Effektschwellen bei einer unfallmässigen Freisetzung zu definieren. Die Werte sind für fast alle Personen gedacht.*

Die Ausbreitungsberechnungen wurden mit dem Programm „Effects“ der niederländischen TNO Version 8.1.6 durchgeführt.



5. Ausbreitung Schwefeldioxid durch einen Kleinbrand

Die Hallen in denen die Pflanzenschutzmittel gelagert sind, verfügen über eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung an die Leitstelle des Kreises Herzogtum-Lauenburg in Ratzeburg und eine halbstationäre Feuerlöschanlage. Die Zuführung des Löschwassers erfolgt durch die Feuerwehr.

5.1 Ausbreitung

Der Brand wird entdeckt, so dass sich kein Vollbrand entwickeln kann und die automatisch alarmierte Feuerwehr löscht diesen innerhalb kürzester Zeit. Die verbrannte Menge beträgt 150 kg. Die Brandgasmenge wird über einen Zeitraum von 20 Minuten über die von der Feuerwehr geöffneten RWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) freigesetzt.

Der im Produktmix gemäß Quelltermbewertung [6] und Sicherheitsbericht [8] angenommene Schwefelanteil verbrennt zu Schwefeldioxid und entweicht über die RWA.

Tabelle 1 Parameter

Parameter	Wert Berechnung	Einheit	Kommentar
Anteil Schwefel im Produktmix	40	%	Übernommen aus dem Sicherheitsbericht, durchschnittliche Zusammensetzung Produktmix
Menge	150	kg	Übernommen aus dem Sicherheitsbericht, Fall B
Menge frei werdendes SO ₂	120	kg	
Freisetzungsdauer der Brandgase	20	min	Annahme der Austrittszeit aus den RWA



Tabelle 2 zeigt die weiteren Eingabeparameter, die für die Berechnung in „Effects“ herangezogen wurden.

Tabelle 2 Eingabedaten Schwefeldioxydausbreitung gemäß KAS-18

Stoff	Schwefeldioxyd
Massenaustrittsrate [kg/s]	0,1
Freisetzungshöhe [m]	10
Umgebungstemperatur [°C]	20
Stabilitätsklasse nach Pasquill	D (Neutral)
Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe [m/s]	3
Beschreibung der Rauigkeitslänge	Große Anzahl an Hindernissen (Wald, Vorort)
Aufpunkthöhe [m]	2

Abbildung 1 zeigt das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung des bei einem Kleinbrand von Produktmix freigesetzten Schwefeldioxyds. Als Bewertungsgrundlage des Achtungsabstandes wird der ERPG-2-Wert von 3 ppm gemäß den Konventionen des KAS 18 angewendet.

Tabelle 3 Ergebnisse Schwefeldioxydausbreitung

Grenzwert	Grenzwert	Unterschritten in m Abstand vom Lager
3 ppm	ERPG ¹ -2 Wert	550 m

¹ ERPG = Emergency Response Planning Guidelines

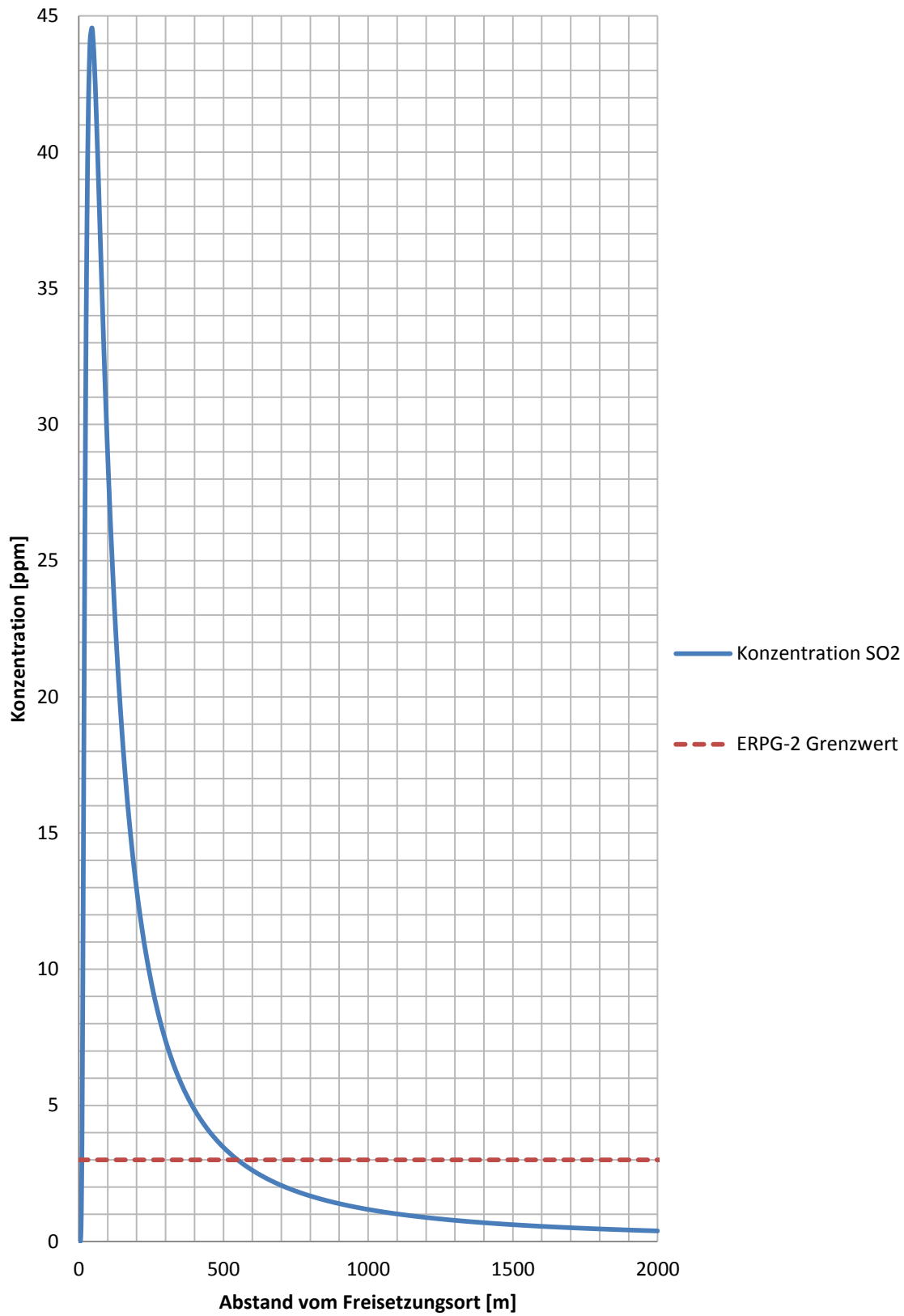


Abbildung 1: Ergebnis der Ausbreitungssituation, Kleinbrand



5.2 Bewertung

Auf Basis des oben genannten Gefahrenpotentials ergibt sich ein angemessener Abstand von 550 m, der größer ist als der Abstand zum geplanten Gewerbegebiet Neuvorwerk. Daraus ergibt sich zunächst hinsichtlich der Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie ein planerischer Konflikt im Falle schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zwischen dem Betriebsbereich und den Planungen.

Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, Maßnahmen zur Verringerung der angemessenen Abstände umzusetzen. Zu diesen Maßnahmen zählen z.B.

- Verringerung von Stoffmengen
- Separate und definierte Lagerung von Gefahrstoffen (Brandabschnitte / Brandbekämpfungsabschnitte)
- Einrichtung zum Erkennen und Bekämpfen von Bränden
- Überwachung von Betriebsabläufen

Bei Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen können ggf. innerhalb der angemessenen Abstände auftretende planerische Konflikte vermieden werden.

Die möglichen Maßnahmen die letztendlich umgesetzt werden, sollten in Abstimmung mit allen Beteiligten (Betreiber, Behörden, Gutachter, etc.) festgelegt werden.

Hinweis:

Bei einem Verzicht auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes ist der ermittelte angemessene Abstand nicht relevant.



7. Abschlussformel

Abschließend weist der Sachverständige darauf hin, dass die im vorliegenden Sachverständigen-gutachten getroffenen Aussagen eigenständig, unparteiisch und ohne Ergebnisweisung nach bes-tem Wissen und Gewissen vorgenommen worden sind.

Düren, den 26. April 2016

Max Westphalen

(Bekanntgebener Sachverständiger nach § 29b Abs.1 BImSchG)

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 11.05.2016

SR/BeVoSr/335/2016

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.05.2016	Ö
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/61

55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - abschließende Beschlussfassung

Zielsetzung:

Im Westen der Stadt Ratzeburg stehen derzeit keine bebaubaren Gewerbeflächen zur Verfügung. Planungsrechtlich soll durch entsprechende Bauleitplanung östlich der B 207/ südlich der B 208 Vorsorge getroffen werden.

Beschlussvorschlag: *Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtvertretung zu beschließen:*

1. *Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ für das Gebiet östlich der B 207, südlich der Bahnhofsallee und westlich der Bahnlinie abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft. Den aus der Anlage der Originalvorlage ersichtlichen Abwägungsvorschlägen wird gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.*
2. *Die Stadtvertretung beschließt die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ für das Gebiet östlich der B 207, südlich der Bahnhofsallee und westlich der Bahnlinie.*
3. *Die Begründung wird gebilligt.*
4. *Die Verwaltung wird beauftragt, die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Michael Wolf am 11.05.2016

Bürgermeister Voß am 11.05.2016

Sachverhalt:

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird gemeinsam mit der Grundeigentümerin, der Landgesellschaft Schleswig-Holstein fortgeführt. Mit der Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Nach den Aufstellungsbeschlüssen durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.08.2013 und dem Abschluss des Erschließungs- und städtebaulichen Vertrages mit der Landgesellschaft am 25.02.2014 hat die Landgesellschaft mit den Planungsleistungen das Büro IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG aus Kiel beauftragt, das seinerzeit schon mit den städtebaulichen Planungen für das Baugebiet „Barkenkamp Zwei“ betraut war. Durch IPP werden die Bereiche Städtebau, Landschaftsplanung und Erschließungsplanung bearbeitet.

Wie berichtet waren im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/ der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet Neuvorwerk im Verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Teilweise waren hier Planungserschwerisse – beispielsweise durch vorhandene Leitungstrassen wie u.a. eine Gashochdruckleitung oder durch sehr weitreichende Forderungen der Denkmalpflege hinsichtlich des Bahnhofsempfangsgebäudes – eingetreten, die die weiteren Entwurfsarbeiten verzögerten. Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange konnte im Dezember 2014 eine Einigung erzielt werden. Am 04.03.2015 konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden (Bericht vom 18.05.2015). Zudem konnten Abstimmungen mit potentiellen Nutzern geführt werden.

Die Planungen hatten vom 20.10. bis zum 20.11.2015 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei waren zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Insbesondere aber die Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Abteilung Technischer Umweltschutz hatte Auswirkungen auf die bisherige Planung und führte dazu, dass Änderungen wesentlicher Planinhalte vorgenommen werden mussten. Grund hierfür waren einzuhaltende Abstandsbereiche zum Pflanzenschutzmittellager der Fa. ATR nördlich der Bahnhofsallee. Die Landgesellschaft hat dazu ein Fachgutachten beauftragt, das nun vorliegt. Die Abstimmung mit den Fachbehörden des LLUR hat weitere Zeit in Anspruch genommen, sodass es erst sehr spät, nämlich vom 28.04.2016 bis zum 12.05.2016 zu einer erneuten und verkürzten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kommen konnte.

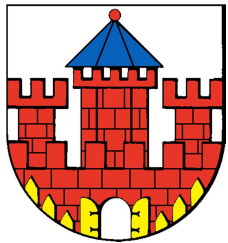
Die insgesamt eingegangenen Stellungnahmen wurden in Form von Abwägungstabellen zusammengefasst (siehe Anlage). Aufgrund des knappen Zeitplans und der Notwendigkeit der Erstellung dieser Vorlage kann es dazu kommen, dass verspätet eingehende Stellungnahmen noch Berücksichtigung finden müssen. Ggf. wird dies noch in der Sitzung nachzutragen sein. Die Entwürfe werden durch die Planer in der Sitzung erläutert. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kostenübernahme ist durch Vertrag zwischen der Stadt und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein geregelt.

Anlagenverzeichnis:

- Eingegangene Stellungnahmen (Abwägung)
- 55. Änderung F-Plan
- 55. Änderung F-Plan, Begründung



STADT RATZEBURG

Aufstellung 55. Änderung des Flächennutzungsplanes



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

Tel.: 0431 / 6 49 59 - 0
Fax: 0431 / 6 49 59 - 59
e-mail: info@ipp-kiel.de

Stand: 11.05.2016 (20.06.2016)

Zusammenstellung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) und BauGB

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>1009</p> <p>Eingereicht am: 11.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): LLUR Südost Lübeck</p> <p>Abteilung: Technischer Umweltschutz</p> <p>Name: Gabriela Schwarz</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p>	<p>Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg.</p>
<p>1008</p> <p>Eingereicht am: 04.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Industrie- und Handelskammer zu Lübeck</p> <p>Abteilung: Standortpolitik</p> <p>Name: Manfred Braatz</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>wir haben die Planunterlagen geprüft und erheben gegen die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M3334</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Abteilung: FDL Regionalentwicklung</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)</p> <p>1. Ich weise erneut darauf hin, dass die Vorgaben aus den übergeordneten Planungen vollständig darzustellen und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Eine Darstellung der in dem Landschaftsplan der Stadt festgelegten eigenen Entwicklungsziele fehlt komplett.</p> <p>Die Ziffer 3.2 der Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Insbesondere die Lage des Geltungsbereichs in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und die Lage im Naturpark „Lauenburgische Seen“ sind hier von Bedeutung.</p> <p>Außerdem ist die Vorgabe linearer Verbundachsen nach Landschaftsplan zu berücksichtigen (Trittsteinbiotop und lokale Schwerpunktbereiche mit geplantem örtlichen Verbund).</p> <p>2. In Anbetracht der von der Stadt geplanten Entwicklung (55. Änderung F-Plan und möglicher 2. Bauabschnitt) südlich der Bahnhofsallee empfehle ich die Erstellung eines aktualisierten Gesamtkonzeptes für den genannten Bereich unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Biotop/Biotopverbund, Grün- und Freiflächen, Grünverbindungen, Gestaltung des Ortsrandes.</p>	<p>Zu 1. Übergeordnete Planungen. Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Ergänzung der Begründung vorgenommen</p> <p>Zu 2. Aktualisiertes Gesamtkonzept :</p> <p>Zu 3. Umweltbericht Kap 9.1.2.: Dem Hinweis wird gefolgt: Eine Auseinandersetzung mit den in den Fachplänen LRP und LP festgelegten und planungsrelevanten Zielen des Umweltschutzes wird ergänzt.</p> <p>Zu 4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Wasser :</p> <p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt :</p> <p>Von einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung des Biotops ist bei der Zuführung von unbelastetem Regenwasser nicht auszugehen. Zumal in den letzten Jahren (siehe Stellungnahme NABU vom 25.11.2015) von sehr geringem Wassermengen im Feuchtbiotop der ehemaligen Tongrube ausgegangen wurde und gegenwärtig der Feuchtegrad deutlich abzunehmen scheint. Zum Beispiel sind 2014 keine Amphibien nachgewiesen worden (BIOPLAN 2014).</p> <p>In Bezug auf die Gesamtversiegelung des geplanten Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass ein Großteil des</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Auf Grund der landschaftlichen Bedeutung der betroffenen Flächen sollte der Umfang der vorgelegten Planung insgesamt überprüft werden.</p> <p>3. Unter Ziffer 9.1.2 (Umweltbericht) der Begründung fehlt eine Auseinandersetzung mit den in Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Zielen des Umweltschutzes völlig, diese ist zu ergänzen.</p> <p>4. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Abflussmenge des Regenwassers insgesamt erhöht, durch die gewerbliche Nutzung sind zusätzliche Belastungen des Oberflächenwassers nicht auszuschließen. Nach den vorgelegten Unterlagen, Ziffer 9.2.1.4, soll der Abfluss des Regenwassers in die nördlich der Tongrube geplanten Regenklär- und Regenrückhaltebecken erfolgen und dort über Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Ein Überlauf in ein Verbandsgewässer ist nicht vorgesehen. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 49 ist aber ein Notüberlauf in die ehemalige Tongrube geplant.</p> <p>Bei dem Bereich der ehemaligen Tongrube handelt es sich um einen nach § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop (u.a. Sumpf, Röhrichte, Kleingewässer). Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung ist insofern zu untersuchen, ob und in wie weit eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser in die ehemalige Tongrube möglich ist, ohne dass es zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung</p>	<p>Regenwassers vor Ort über das Retentionsfilterbecken bzw. Rigolen ins Grundwasser abgeleitet wird.</p> <p>Es soll sichergestellt werden, dass die Regenwassermenge aus dem wegfallenden Einzugsgebiet von ca. 5 Hektar mit einer landwirtschaftlichen Regenspende von ca. 1,2 Liter pro Sekunde durch den Notüberlauf in der Größenordnung von 6 Liter/Sek. ersetzt werden kann. Der Notüberlauf in die ehemalige Tongrube kann durch einen seitlich geführten Graben erfolgen.</p> <p>Bei Bedarf können in anderen Bereichen der ehemaligen Tongrube weitere punktuelle Zuläufe mit dann zu definierenden Wassermengen geplant werden.</p> <p>Alternative Entwässerungskonzepte (z.B. Einleitung über Graben in ein Verbandsgewässer) würde zu einer großflächigeren Ableitung des Regenwassers führen, die den lokalen Grundwasserstand mehr beeinflussen würde.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wird nun Teil der Begründungen zum Bebauungsplan. U.a. wird nach Abstimmung mit der Stadt Ratzeburg eine Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen. Die direkt einleitbare Menge wird auf die Abflussleistung entsprechend einem Versiegelungsgrad des Grundstückes von 60 % gedrosselt. Anfallendes Regenwasser, welches den Abfluss entsprechend 60 % Versiegelungsgrad überschreitet, ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanäle) zurück zu halten und zeitlich verzögert der Regenwasserkanalisation zu zuführen.</p> <p>Zu 5 Schutzgut Landschaft</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>des Biotops kommt.</p> <p>Da weiterhin nicht bekannt ist, wieviel Wasser gegebenenfalls in die Tongrube gelangen wird und wie und in welchen Bereichen sich die Wasserstände (z.B. Höhe, Zeitraum, Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere) verändern werden, ist eine Einschätzung diesbezüglich nach wie vor nicht möglich. Gegen einen Notüberlauf in die ehemalige Tongrube bestehen insofern Bedenken.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen und zu bewerten, wie sich die großflächigen Versiegelungen auf die Wasserverhältnisse im Gebiet und auf die ehemalige Tongrube überhaupt auswirken (entsteht ein Defizit). Außerdem ist nachzuweisen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops, auch durch eine Abführung des Regenwassers in ein gesondertes Versickerungsbecken o.ä. nicht eintritt.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der ehemaligen Tongrube im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung ist nachweislich auszuschließen, gegebenenfalls sind für die Entwässerung alternative Lösungen zu prüfen.</p> <p>5. Schutzgut Landschaft</p> <p>Im Rahmen der Planung werden zwar intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, allerdings handelt es sich um ein offenes, flachwelliges Gelände, das von der Bahnhofsallee weit überschaubar und ebenso von weitem einsehbar ist. Das Gut Neuvorwerk mit prägender Gehölzkulisse stellt derzeit einen gut ausgebildeten Ortsrand dar.</p>	<p>a) Forderung nach Festsetzungen zu privaten Grünflächen und Gehölzanzpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken -Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da eine Realisierung solcher textlichen Festsetzungen erfahrungsgemäß bauaufsichtlich nicht kontrolliert werden kann.</p> <p>b) Forderung der Aufweitung von G 8 von 15 auf 30 Meter Breite (Ortsrand). Dem Hinweis wird tlw. gefolgt die Maßnahme G 8 wird auf 20 Meter Breite als öffentliche Grünfläche mit einem Pflegeweg erweitert.</p> <p>Zu 6 Geschütztes Biotop ehem. Tongrube :</p> <p>Die derzeit geplante Pufferzone zur Fläche für Versorgungsanlagen hat derzeit eine Breite von 5 Metern. Dem Hinweis wird gefolgt: Der geplante Pufferstreifen wird insgesamt auf 30 Meter verbreitert, um zwischen geschütztem Biotop und Fläche für Versorgungsanlagen einen Puffer zu erhalten.</p> <p>Zu 7:Umweltbericht - Zusammenfassende Kurzbewertung Kap. 11.1.3.: Den Hinweisen wird tlw. gefolgt: Die Einschätzungen werden tlw. ergänzt bzw. überarbeitet</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Auf Grund der exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand sollen die geplanten gewerblichen Bauflächen durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen gegliedert werden.</p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen soll der südliche Rand des Plangebiets durch Herstellung eines Gehölzstreifens zur angrenzenden freien Landschaft abgegrenzt werden. Die Anpflanzung soll wirksam die Funktion eines neuen Ortsrandes übernehmen und ist deshalb, in einer Breite von möglichst 30m, bereits im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche darzustellen.</p> <p>6. Bei dem Bereich der ehemaligen Tongrube handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop (u.a. Sumpf, Röhrichte, Kleingewässer). Auf die Verbote nach § 30 (2) BNatSchG habe ich hingewiesen.</p> <p>Die Fläche besitzt für den Naturschutz eine besondere Bedeutung, Beeinträchtigungen der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen sind zu unterlassen. Zwischen den Bauflächen bzw. den Flächen für Versorgungsanlagen und dem Biotop ist deshalb ein mind. 30 m breiter Pufferstreifen naturnah anzulegen und in der Planung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen.</p> <p>7. Nach meiner Bewertung sind, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen, im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen mind. auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten. Der Einschätzung unter Ziffer 9.3.3 der Begründung kann insofern</p>	

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	nicht gefolgt werden.	
M3334 Eingereicht am: 07.12.2015	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg Abteilung: FDL Regionalentwicklung Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <hr/> <p>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Helmert/Frau Månsdotter, Tel.: 452 und 474)</p> <p>Auf der Planzeichnung im Text – Teil B die Hinweise 1. Archäologische Kulturdenkmäler wie folgt ändern:</p> <p>„Archäologische Funde“ werden in der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom Dezember 2014 gemäß § 15 DSchG geregelt:</p> <p>„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung</p>	<p>Die Hinweise im Text -Teil B- zu den Kulturdenkmälern werden entsprechend der Vorgaben geändert, ebenso die Passagen zum Schutzstatus des Bahnhofs und der Gutsanlage.</p> <p>Die Teilflächen 3 und 6 liegen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale. Im Text – Teil B - wird als neuer Hinweis aufgenommen, dass aus diesem Grund für alle hochbaulichen Maßnahmen in den Teilflächen 3 und 6 des Gewerbegebiets gemäß § 13 i.V. mit § 12 (1) 3. DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.</p> <p>Der Anregung mindestens in den Teilflächen 3 und 6 über weitere gestalterische Festsetzungen zur Farbgebung der Gebäude eine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler auszuschließen wird nicht entsprochen. Durch die Abstände des Gewerbegebietes zu den Kulturdenkmälern in Kombination mit den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden (Fassadengliederung, Begrünung der Fassaden selbst, etc.) sowie der Begrünung als solcher, wird ein ausreichender Schutz des Umgebungsbereiches der Kulturdenkmäler gewährleistet.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung“.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Der Bahnhof und die Gutsanlage Neuvorwerk sind gesetzlich geschützte Kulturdenkmale nach § 8 i.V. mit § 2 (2) DSchG. Zur Sachgesamtheit der Gutsanlage zählen die einseitige Zufahrtsallee mit Weißdornhecke und Teilpflasterung, das Pächterwohnhaus (zusätzlich Einzeldenkmal), der Park mit zwei Teichen, das ehemaligen Meiereigebäude (zusätzlich Einzeldenkmal) und die ehemalige Stallscheune. Die Begründung ist entsprechend zu berichtigen.</p> <p>Im Text – Teil B - sollte darauf hingewiesen werden, dass für alle hochbaulichen Maßnahmen in den Teilflächen 3 und 6 des Gewerbegebietes gemäß § 13 i.V. mit § 12 (1) 3. DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist, da diese Flächen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale liegen.</p> <p>Da die Eingrünung des Gewerbegebietes nur halbjährig einen Sichtschutz bildet und damit durch auffällige Material- und Farbgestaltung der Neubauten keine erhebliche Beeinträchtigung für die Kulturdenkmale entsteht, sollten mindestens in den Teilflächen 3 und 6 gestalterische Festsetzungen für die Fassaden getroffen werden, dahin gehend dass keine stark glänzenden Materialien und nur gedeckte und abgetönte Farben zu verwenden sind.</p> <p>Heute noch bilden der Bahnhof und die ehemalige</p>	

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Vorwerksdomäne, die naturgemäß am Rand der Siedlung oder Stadt liegt, einen kulturlandschaftsprägenden Übergang zwischen städtischer Siedlung und Umland und sind somit gerade auch mit der verbindenden Allee und der Park-anlage entscheidend für die Stadtbildsilhouette Ratzeburgs in der Ansicht von Westen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Vorabstimmung der Abstände zwischen dem Gewerbegebiet und den Kulturdenkmalen Ende 2014 war die Gutsanlage als sogenanntes einfaches Kulturdenkmal eingestuft gewesen, was sich mit der Gesetzesnovellierung geändert hat, in dem die Gutsanlage jetzt Kraft Gesetz geschützt ist. Dass das Gewerbegebiet nun geringfügig dichter an die Parkanlage heranrückt wird durch die Zurücknahme des südlichen Geltungsbereichs kompensiert.</p> <p>Vorsorglich weise ich jedoch darauf hin, dass bei einer eventuellen südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund der nun dem Denkmalschutz unterliegenden ehemaligen Domäne einer Gewerbegebietsausweisung, die so dicht an das Stadt- und Landschaftsbildprägende Kulturdenkmal heranrückt, denkmalrechtlich nicht zugestimmt werden kann.</p>	

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M3334</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Abteilung: FDL Regionalentwicklung</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Kock, Tel.: 455)</p> <p>Das Niederschlagswasser des geplanten Gewerbegebietes soll nach Behandlung in einem Regenklär-/Rückhaltebecken über eine unterirdische Rigolenanlage versickert werden.</p> <p>Da die oberen Bodenschichten im B-Plangebiet nicht versickerungsfähig sind, sollen die oberen bindigen Deckschichten bis auf die darunter befindliche wasserdurchlässige Kies-/Sandschicht im Bereich der Rigolenanlage ausgehoben werden, um Kontakt zu einer versickerungsfähigen Bodenschicht zu erhalten.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerks Klein Disnack.</p> <p>Daher sind erhöhte Anforderungen an den Schutz des Grundwassers zu stellen.</p> <p>Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers mittels der Rigole bei Abtragung der oberen Deckschicht ist nur möglich, wenn im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachgewiesen wurde, dass die für die Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehene Sand-/Kiesschicht nicht in unmittelbarer hydraulischer Verbindung zum Grundwasserentnahmehorizont</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt:</p> <p>Die Entwässerung des zu erschließenden Gewerbegebietes ist als Trennsystem geplant. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die mit der Stadt Ratzeburg sowie der Wasserbehörde und Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmten Anforderungen.</p> <p>Nach Abstimmung mit der Stadt Ratzeburg wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen. Die direkt einleitbare Menge wird auf die Abflussleistung entsprechend einem Versiegelungsgrad des Grundstückes von 60 % gedrosselt. Anfallendes Regenwasser, welches den Abfluss entsprechend 60 % Versiegelungsgrad überschreitet, ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanäle) zurück zu halten und zeitlich verzögert der Regenwasserkanalisation zu zuführen.</p> <p>Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird entlang der Borde geführt und über Straßeneinläufe gefasst. Es wird den unter der Straße verlaufenden Freigefälleleitungen der Regenwasserkanalisation zugeführt.</p> <p>Das Regenwasserkanalnetz leitet das gesammelte Regenwasser zu den nördlich bzw. östlich der ehemaligen Tongrube</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>des Wasserwerks Klein Disnack steht, sprich ausreichend durchgehende Deckschichten dazu vorhanden sind.</p>	<p>befindlichen Entwässerungseinrichtungen. Dort wird das Regenwasser durch ein Regenklärbecken (unterirdisches technisches Bauwerk zur Vorklärung) und ein naturnah gestaltetes Retentionsfilterbecken geleitet und gereinigt bevor es den Versickerungseinrichtungen (voraussichtlich Rigolenversickerung) zugeführt wird. Dies stellt die erforderliche Wasserqualität des versickerten Regenwassers in Hinsicht auf die mögliche Einleitung in den Entnahmehorizont der umliegenden Trinkwasserbrunnen sicher.</p> <p>Sämtliche Entwässerungseinrichtungen und Bauwerke werden im Rahmen der Tiefbauplanung der Erschließungsmaßnahme detailliert geplant und mit den Behörden und Beteiligten abgestimmt werden.</p>
<p>M9839</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein / AG-29 Abteilung: Keine Abteilung Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 2015-12-04 AG 29.pdf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Die vorgelegte Planung bedeutet eine massive</p>	<p>1) Dem Hinweis wird widersprochen: Das gesamte Plangebiet wird durch öffentliche Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft umrahmt. Dies sorgt nicht nur für eine hinreichende Einbettung des Gewerbegebietes in die angrenzende Kulturlandschaft sondern entspricht auch denkmalschutzrechtlichen Erwägungen. Diese sorgen dafür, dass das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude nicht nur einsehbar bleibt, sondern auch von sich aus wirken kann. Zudem tragen die</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Inanspruchnahme einer bisher freien Kulturlandschaft. Zudem kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Gebäude, die den Blick auf das ehemalige Gut „Neuvorwerk“ mit der geschützten Allee sowie das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude verstellen. Das Plangebiet mit den bestehenden Sichtachsen bildet ein wertbestimmendes Merkmal für das Bahnhofsgebäude. Dieser denkmalschutzrechtliche Aspekt des Umgebungsschutzes - der durch die Gesetzesnovellierung aus 2012 festgesetzt wurde - ist mit der geplanten Bebauung (mit Gebäuden von bis zu 16 m Höhe) nicht mehr gegeben.</p> <p>2. Es sind daher alternative Standorte zu prüfen. Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“. Im Gebiet selbst und nördlich der „Heinrich-Hertz-Straße“ bzw. „Robert-Bosch-Straße“ sind daher die Flächenverfügbarkeiten zu prüfen.</p> <p>3. Das Einzelhandelsgutachten von 2005 schließt bestimmte Nutzungen (z. B. Lebensmittelmärkte) für entstehende Gewerbegebiete aus, da diese Nutzungsform lediglich für die Gebiete in der „Heinrich-Hertz-Straße“ und der „Schweriner Straße“ bestimmt sind. Es ist daher zu diskutieren, ob die Angebote in den o. g. Gewerbegebieten nicht ausreichen, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Denn die Schaffung von Kaufangeboten in der Peripherie unterläuft die Ziele des Einzelhandelsgutachten und schwächt die Einzelhandelsflächen der Innenstadt. Ein Verzicht auf die Umsetzung des Gewerbegebietes „Neuvorwerk“ würde darüber hinaus die Erhaltung dieses Bereiches der Kulturlandschaft bedeuten.</p> <p>4. Sollte dennoch an der vorgelegten Planung festgehalten</p>	<p>geschaffenen Grünflächen dazu bei, dass wichtige Sichtachsen entlang der Bahnhofsallee zum Denkmal hin und vom Denkmal aus in die Landschaft gewahrt bleiben. Ferner gilt für alle hochbaulichen Maßnahmen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale, dass für diese eine denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss.</p> <p>2) Dem Hinweis wird widersprochen: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan und der F-Plan-Änderung fand bereits eine Prüfung von Standortalternative statt, die ergab, dass das Plangebiet eine sinnvolle Erweiterung eines bereits vorgeprägten Bereiches darstellt. Zumal für das Gewerbegebiet im Bereich der „Heinrich-Hertz-Straße“ nach dem Einzelhandelsgutachten von 2005 ein Einzelhandelsschwerpunkt mit einer Fachmarkttagglomeration vorgesehen ist. Dies entspricht jedoch nicht den im Plangebiet beabsichtigten Unternehmensmix, was eine Überlegung hinsichtlich Alternativstandorten im angrenzenden Gewerbegebiet obsolet erscheinen lässt.</p> <p>3) Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die Darstellungen und Festsetzungen der 55. Änderung des F-Plan und des B-Plans Nr. 49 berücksichtigen bereits schon die Bestimmungen, des Einzelhandelsgutachten von 2005. Dies betrifft sowohl die Wahrung des innerstädtischen Einzelhandels, als auch die Wahrung bestimmter Gebietsentwicklungen innerhalb der Gemeindegrenzen (z.B. Fachmarkttagglomerationen). Allein durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin von vorneherein ausgeschlossen. Um zusätzlich zu verhindern, dass sich auch kleinere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die sich unterhalb der in § 11</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>werden, ist das Gebiet in Teilbereichen zu erschließen, die dem Umfang der bereits gesicherten ansiedlungswilligen Unternehmen entspricht. So kann verhindert werden, dass Gewerbegebiete, die lediglich auf vagen Zusagen bzw. wirtschaftlichen Prognosen geplant und erschlossen wurden, die Landschaft zerstören und den Naturhaushalt belasten.</p> <p>Wir bitten sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsregel von 1.200 m² Geschossfläche befinden, werden diese innerhalb des Plangebietes des B-Plans Nr. 49 ausgeschlossen. Eine Erweiterung der nahegelegenen Geschäftsagglomeration im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße ist zudem im Rahmen des B-Plans Nr. 49 nicht vorgesehen und wird auch wie in der Begründung unter Kapitel 7.1.2 erwähnt für nicht notwendig befunden. Ausnahmsweise zulässig sind überdies nur Einzelhandelsflächen mit bis zu 250 m², 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 sind Einzelhandelsflächen ausnahmsweise bis zu 1.500 m² zugelassen worden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Somit stehen die Planungen im Einklang mit Einzelhandelsgutachten der Stadt Ratzeburg, da das im Plangebiet geschaffene Angebot in keinerlei Wettbewerbsbeziehung zur Innenstadt steht. Parallel dazu sorgen sie für eine Attraktivitätssteigerung und Angebotsdifferenzierung und -spezifizierung der Gesamtstadt und lassen das Gewerbegebiet für diverse Unternehmen interessanter erscheinen, was eine Vermarktung erleichtert. Wie der Name „Kulturlandschaft“ bereits verdeutlicht, handelt es sich dabei um eine Landschaft, die durch die Lebens- und Wirtschaftsweise des menschlichen Handelns dauerhaft geprägt ist. Dazu gehören auch stetige Veränderungen um den aktuellen</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		<p>Ansprüchen und Erfordernissen gerecht zu werden. Anderweitig wäre eine Weiterentwicklung unmöglich, was zu einem Erstarren der (Stadt-)Entwicklung führen würde. Ferner wurden für alle erfolgten Eingriffe geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.</p> <p>4) Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Anders als bei Wohngebieten ist eine parzellenscharfe Einteilung von Gewerbegebieten unüblich und keine gängige Planungspraxis, da Betriebe unterschiedlichster Branchen auch differenzierte Anforderungen und Ansprüche an den Standort haben. Eine genaue Einteilung in Teilbereiche würde von vorneherein viele Betriebe ausschließen und eine flexible, markt- und bedarfsgerechte Vermarktung des Gebietes verhindern oder erheblich erschweren. Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt werden genau ermittelte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p>M7265</p> <p>Eingereicht am: 07.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Abteilung: Roland Block</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-12-03 Telekom.pdf</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o.a. Planung keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten; sieh auch unser Schreiben vom August 2014.</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:</p> <p>Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und 	

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 	
<p>M6237</p> <p>Eingereicht am: 03.12.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" Verfahrensschritt: Beteiligung TöB TöB (Institution): NABU Schleswig-Holstein Abteilung: Anerkannter Naturschutzverein Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 2015-11-26 NABU.pdf</p> <p>der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinen örtlichen Bearbeitern- die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Mölln.</p> <p>Wie in unserer ersten Stellungnahme vom 29.08.2014 schon erwähnt, sieht der NABU die vorgesehene Planung äußerst kritisch, denn mit der vorgelegten Planung soll nunmehr auf etwa 25 ha Fläche südlich der B 208, östlich der B 207 und westlich des Wohngebietes Neu-Vorwerk, ein neues Gewerbegebiet realisiert werden. In der Erstvorlage handelte es sich noch um eine Größenordnung von etwa 19 ha.</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass in etlichen Städten und Gemeinden des Kreises Herzogtum Lauenburg seit Jahren immer noch erschlossene Gewerbeflächen brachliegen, ist diese</p>	<p>1. Die Flächengröße des Gesamtgebietes hat sich u.a. auch wg. der Anforderungen des Denkmalschutzes (z.B. Umgebungsschutz Bahnhof) und die Ausgleichsflächennachweise erweitert.</p> <p>2. Dem Hinweis wird tlw. entsprochen: Das Brachliegen von Gewerbeflächen kann sicherlich dadurch vermieden werden, das sinnvolle Bauabschnitte gebildet werden, die der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht werden. Eine Bodenversiegelung der Landwirtschaftlichen Nutzfläche ist allerdings nicht zu vermeiden.</p> <p>3. Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Ein Brutplatz des Kranichs im Bereich der ehemaligen Tongrube ist 2014 bei den Untersuchungen nicht festgestellt worden. Sollte es ältere Brut-</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Planung unverständlich, Dieses neue Vorhaben, als 'logische' Erweiterung zu dem nördlich gelegenen, bestehenden Gewerbegebiet betitelt, läuft dem Anspruch, nicht weitere Flächen der Landschaft zu versiegeln, zuwider. Es sollte mit den betreffenden Gemeinden und Städten im Kreis kooperiert werden, z. B. mit Alt-Mölln, Lanken und Schwarzenbek.</p> <p>Die überplante Fläche wird z. Zt. landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p>Für den Grünordnerischen Fachbeitrag wurde der Untersuchungsraum auf 30 ha Fläche erweitert, um die angrenzende nach BNatSchG geschützte ehemalige Tongrube komplett mit einzubeziehen.</p> <p>Der Artenschutzbericht trifft Aussagen zu den im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten, Amphibien, Reptilien usw.</p> <p>Leider vermisst der NABU den Hinweis, auf einen potentiellen Kranichbrutplatz im Bereich der ehemaligen Tongrube. Dieser Brutplatz wurde in den vergangenen Jahren von einem Kranichpaar mit unterschiedlichem Bruterfolg genutzt, was unserer Einschätzung nach mit den z. Zt. periodischen Wasserständen und dem "unerklärlichen" Trockenfallen im Bereich der Tongrube zusammenhängt. In früheren Jahren führte dieser Bereich ständig Wasser. Aus Sicht des NABU sollte im Zuge dieser Planungen dort ein ständiges Wasserregime wiederhergestellt werden, um diesen Kranichbrutplatz zu erhalten. Dazu gehört dann natürlich auch eine angepasste Abstandsregelung zu den geplanten</p>	<p>Nachweise geben, werden diese nachrichtlich übernommen.</p> <p>Das angesprochene "unerklärliche Trockenfallen" der ehemaligen Tongrube in den letzten Jahren lässt vermuten, dass eine Wiedervernässung z.B. durch einen geregelten Überlauf ("Notüberlauf") von gereinigtem Regenwasser des Gewerbegebietes, durchaus zur Biotopqualität beitragen könnte.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Gewerbeflächen.</p> <p>Die Ausführungen zum Bebauungsplan und die weiteren Aussagen des Grünordnerischen Fachbeitrages nimmt der NABU zur Kenntnis, behält sich aber weitere Anmerkungen bzgl. dieses Planvorhabens vor.</p> <p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
<p>M5004</p> <p>Eingereicht am: 27.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Handwerkskammer Lübeck</p> <p>Abteilung: Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-27 Handwerkskammer Lübeck.pdf</p> <p>nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>1007</p> <p>Eingereicht am: 26.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): DB AG c/o DBSImm NL HH, FRK 13</p> <p>Abteilung: FRI HH-I1 We</p> <p>Name: Matthias Wels</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: TÖB-HH-15-5689+5690.pdf</p> <p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, etwaige Belastungen wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Bahnhofsallee hat im Rahmen des Umbaus der B 208 ihre Bedeutung als Durchfahrtsstraße verloren. Der genannte Bahnübergang ist für Kraftfahrzeuge nicht mehr überfahrbar, er ist nur noch durch Fußgängern und Fahrradfahrern durchgängig. Die Straße wurde entsprechend rückgebaut und begrünt.</p> <p>Der Bahnübergang für Fußgänger und Fahrradfahrer ist durch die vorhandenen Schrankenanlagen gesichert. Die nun begrünzte, ehemalige Straßenquerung ist durch einen Zaun gesichert.</p> <p>Damit erfüllt der Bahnübergang die Sicherheitsanforderungen. Eine Verkehrsschau wird als nicht notwendig angesehen, da sämtliche Sicherungsmaßnahmen bereits vorhanden sind. Etwaige weitere Sicherungsmaßnahmen können jederzeit auch nachträglich durchgeführt werden.</p> <p>Der Deutschen Bahn wird empfohlen, die nicht mehr benötigte überflüssige Schranke (Straße Stadt auswärts) abzubauen umso</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>Von dem Bebauungsplan Nr. 49 wird unser Bahnübergang im Bahn-km 19,867 direkt betroffen. Eine Änderung der Verkehrssituation ist nicht auszuschließen. Um zu klären, ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen am vorhandenen Bahnübergang angepasst werden müssen, ist eine Verkehrsschau durchzuführen. Wir empfehlen eine Verkehrsschau durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde oder den Straßenbaulastträger nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Straßenverkehrsordnung (StVO), bei der auch die Straßenverkehrsanlagen an Bahnanlagen zu prüfen sind, durchzuführen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</p>	<p>eine eindeutige Situation zu schaffen und um eine Sicherheit nicht vorzutäuschen.</p>
<p>1006</p> <p>Eingereicht am: 25.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein</p> <p>Abteilung: Landwirtschaftskammer S.-H.</p> <p>Name: Thies Augustin</p> <p>Dokument: Fehlanzeige</p> <p>zu o. a. Bauleitplanung bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M5752</p> <p>Eingereicht am: 26.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See</p> <p>Abteilung: A. Skrzypczinski</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-23 Gewässeru.Verband Ratz.Seen.pdf</p> <p>laut Begründung der o. g. Planungsmaßnahmen soll anfallendes Niederschlagswasser in einer zentralen Anlage versickert werden. Es soll laut Planung durch Leitungen zunächst in ein Regenklärbecken, im Anschluss in ein Regenrückhaltebecken geleitet und dann durch unterirdische Rigolen, welche im versickerungsfähigen Grund stehen sollen, versickert werden.</p> <p>Der Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See hat daher keine Bedenken, da gemäß der Planungen Verbandsgewässer nicht betroffen sind. Die Belange des Verbandes werden daher nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1005</p> <p>Eingereicht am: 19.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Deutscher Wetterdienst</p> <p>Abteilung: PB15HA</p> <p>Name: Jürgen Albsmeier</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>zu o.a. Vorhaben erteilen wir als „Träger öffentlicher Belange“ keine Auflagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M9598</p> <p>Eingereicht am: 20.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Abteilung: Neubaugebiete KMU</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-19 Kabel Deutschland F-Plan.pdf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>M2557</p> <p>Eingereicht am: 23.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Gemeinde Harmsdorf</p> <p>Abteilung: Bürgermeister</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-18 Gemeinde Harmsdorf.pdf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>zu 1)</p> <p>Gemäß der Verkehrsuntersuchung sind mehrere Varianten für die</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>einem Verkehrsgutachten (liegt nicht vor) neu geplant werden soll und alle Varianten technisch möglich sein sollen.</p> <p>Wenn schon keine höhenfreie Führung des Weges vorgesehen wird, ist die Kreuzung des Rad- und Fußweges mit der Gebietszufahrt mit einer Bedarfsampel zu regeln. Die Haltelinie und die Ampel für den Fahrzeugverkehr sollte dann an der Einmündung der Straße „Am Rackerschlag“ in die „Bahnhofsallee“ stehen.</p> <p>2. In Ziff. 6 des Textes befinden sich „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ die alle nur das Gewerbegebiet selbst betreffen. Das nächst gelegene Wohngebäude der Gemeinde Harmsdorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 270m. Dieser Bereich der Gemeinde ist nach der BauNVO als Dorfgebiet einzustufen und deshalb sollten für das Gewerbegebiet Festsetzungen getroffen werden die tags 60 db(A) und nachts 45 db(A) für dieses Gebiet nicht überschreiten oder womöglich noch die Immissionen der B 207 durch nicht der vorgeschrieben Geschwindigkeit angemessen fahrenden Fahrzeuge erhöhen.</p>	<p>Querung der Fußgänger und Radfahrer über die Hauptanbindung zur Erschließung des Gewerbegebietes möglich (siehe Seiten 10 bis 12 der Verkehrsuntersuchung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittelinsel als Querungshilfe, • Mittelinsel als Querungshilfe mit Fußgängerüberweg, • Mittelinsel als Querungshilfe mit Bedarfsignalanlage, • Bedarfsignalanlage ohne Mittelinsel. <p>Grundsätzlich ist eine Mittelinsel als Querungshilfe ausreichend, eine Nachrüstung mit einem Fußgängerüberweg oder einer Bedarfsignalanlage ist aber jederzeit möglich.</p> <p>zu 2)</p> <p>Bei den „Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen“ der Ziff. 6 des Textteil B handelt es sich zwar um Festsetzungen, die für das Gewerbegebiet selbst getroffen wurden. Diese Festsetzungen wurden jedoch bereits so getroffen, dass sie dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 dienen. Auch bei dem nächstgelegenen Wohngebäude der Gemeinde Harmsdorf ist dies der Fall, so dass mit absoluter Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass auch hier die gesetzlich festgelegten Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Zumal die Immissionswerte des beim Lärmgutachten gewählte Immissionspunkte „IO 05“, der mit einem Abstand von weniger als 100 m zur Baugrenze der Teilfläche 6 deutlich näher an dem Gewerbegebiet liegt als die nächstgelegenen Wohngebäude der Gemeinde Harmsdorf, sich im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte bewegt. Hier wird im</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		<p>EG ein Wert von 51,1 dB(A) tags und 42,9 dB(A) nachts erreicht. Im 1. OG liegen diese bei 51,3 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionswerte der nächstgelegenen Wohngebäude in der Gemeinde Harmsdorf geringer sind als an „IO 05“ oder zumindest nicht höher.</p> <p>Zwar kann es vorkommen, dass es durch ein Überschreiten der vorgeschriebenen Geschwindigkeit auf der B 207 vorübergehend zu erhöhten Immissionswerten kommt, jedoch handelt es sich dabei um keine Angelegenheit, die im Rahmen des B-Plans Nr. 49 und 55 Änderung des F-Plans geregelt werden kann. Eine kurzfristige Handlungsmöglichkeit besteht darin, die zuständige Polizeidienststelle um die Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen zu beten, um so für eine Reduzierung zu sorgen.</p>
<p>1004</p> <p>Eingereicht am: 16.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH</p> <p>Abteilung: Planung</p> <p>Name: Mario Nawrath</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat keine Einwände oder Hinweise zur anliegenden F-Plan Änderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>1003</p> <p>Eingereicht am: 16.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): GMSH</p> <p>Abteilung: FG öff. Baurecht</p> <p>Name: Susanne Völker</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p>	
	<p>die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig – Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.</p> <p>Da aus Ihrem Schreiben nicht ersichtlich ist, ob das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr beteiligt wurde, bitte ich Sie, dieses, falls noch nicht geschehen, an dem laufenden Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>M1507</p> <p>Eingereicht am: 17.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung</p> <p>Eingereicht von: Bürger</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p>	
	<p>Guten Tag , sehr geehrte Herren ,</p> <p>zu dem Planvorhaben, B-Plan Nr.49 und FLN-Plan Nr. 55 erbringe ich Einwände und bitte um Prüfung und Umsetzung.</p> <p>Abschnitt e) A2 = 54000 m² der beabsichtigten Ausgleichsfläche. Die Schaffung einer extensiv bewirtschafteten Grünfläche mit Baumanpflanzung verdient mehr Substanz. Die Anzahl der Bäume(15) ist nach Art und Anzahl unscharf. Es muss Wert auf Blütenreichtum Früchte und Nahrung für die Kleintierwelt, Bienen</p>	<p>1) Ausgleichsfläche A 2. Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die Anzahl der geplanten Bäume mit 18 Stück ist limitiert worden, weil die Ausgleichsfläche besonders auch für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für Feldlerche und Wiesen-Schafstelzen vorgesehen ist.</p> <p>2) Ausgleichsmaßnahme G 8. Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Die bepflanzte öffentliche Grünfläche soll auf eine Breite von 30 Metern aufgeweitet werden auch um Belange des</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>und Vögel zum Lebensraum geschaffen werden.</p> <p>Stieleichen und Ebereschen, diese als Stamm oder Haister und möglichst in Gruppen zur Anpflanzung kommen, das stützt die künftige Besiedlung . Die Anzahl = 20 +.</p> <p>Zum Abschluss der Fläche zum Acker (südöstlich) ist ein Knick mit üppigem Strauchbewuchs für das Landschaftsbild und als Trittsteinfunktion der Kl.-Tierwanderung anzustreben.</p> <p>Abschnitt f) Artenschutz. Das geschützte Biotop, eine Teichmulde unterschiedlicher Tiefe (1,60m bis 2,20 m) mit einer Aufnahmekapazität von ca.35000m³ ist z.Z. trockengefallen. Die dauerhafte Wiedervernässung dieses großen Biotopes ist unbedingt wieder zu schaffen.(Früher besetzt mit Krickenten und grünfüßigen Teichhühnern). Zudem Haben die zahlreich erfassten Vogelarten eine günstigere Ansiedlungschance. Die Wiedervernässung ist ein besonderer Auftrag im Rahmen der</p> <p>Planungs- und Bauphase, (wann immer). Das in der Vorplanung skizzierte Regenrückhaltebecken und die Rigole sind zu verwerfen. Denn für das künftige Feuchtbiotop mit großer Aufnahmekapazität kann die Zuführung der Oberflächenwasser ein Einlaufbauwerk funktional ,und im Vergleich zum</p> <p>Kostenaufwand für ein Regenrückhaltebecken günstiger wirken. Ein ganzjährig stabiler Wasserstand im Teich ist für Amphibien Elritzen und Bitterlinge (als bescheidene Fischarten) eine Bereicherung.</p> <p>Fazit: Die Verzichtbarkeit auf ein Regenrückhaltebecken ist aus</p>	<p>Landschaftsbildes besser umsetzen zu können.</p> <p>3) Biotop Ehemalige Tongrube- Wiedervernässung. Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Ein Verzicht auf einen Regenklärbecken und ein Rigolensystem zur Versickerung ist fachtechnisch (Vorklärung) nicht umsetzbar. Über einen Notüberlauf soll aber versucht werden, den ursprünglich höheren Wasserstand der ehemaligen Tongrube wieder herzustellen.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>biologisch— ökologischer Bewertung zu bejahen.</p> <p>Vorrang hat die Förderung von Natur und Umwelt, wenn schon wieder Ackerland in Industrieflächen, mit erheblicher Versiegelung in Aussicht stehen.</p>	
<p>M1003</p> <p>Eingereicht am: 12.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie</p> <p>Abteilung: VII 41</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-11-10 Mini Wi Arbeit Techno.pdf</p> <p>Gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 415-553.71/2-53-100 vom 19.08.2014 - mit Ausnahme des Punktes 1 — vollinhaltlich berücksichtigt wird.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Die Stellungnahme des Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt meines Hauses gebe ich weiter:</p> <p>Zum Bundesverkehrswegeplan 2015 ist der stufenweise Ausbau (Elektrifizierung, 2. Gleis, 140 km/h und Überwerfungsbauwerk Büchen) der Strecke Lübeck — Lüneburg angemeldet. Die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Festsetzungen und in der Begründung berücksichtigt.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	Planänderungen dürfen diesem Vorhaben nicht entgegenstehen.	
<p>1001</p> <p>Eingereicht am: 04.11.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein</p> <p>Abteilung: Innenministerium IV 267</p> <p>Name: Rolf Braun</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <hr/> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB habe ich zur o. a. Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie einer intensiven Prüfung im Genehmigungsverfahren zunächst keine Anmerkungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
M4180	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</p>	

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

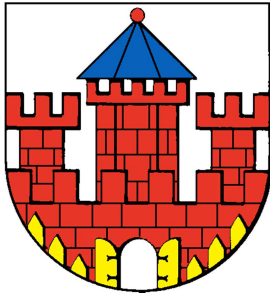
Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>Eingereicht am: 04.11.2015</p>	<p>Abteilung: Planungskontrolle Name: nicht angegeben Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 2015-11-03 Archäol. LA.pdf</p> <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhandene Hinweis zum Umgang mit dem Fund von Kulturdenkmalen ist bereits in den B-Plan unter "Hinweise" und in die Begründung eingefügt.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
<p>M4333</p> <p>Eingereicht am: 29.10.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Stadt Mölln - Der Bürgermeister</p> <p>Abteilung: FB Bauen u. Stadtentwicklung FD Planung Cornelia Neumann</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-10-29 Stadt Mölln.pdf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>M5406</p> <p>Eingereicht am: 29.10.2015</p>	<p>Verfahrensname: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk"</p> <p>Verfahrensschritt: Beteiligung TöB</p> <p>TöB (Institution): Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>Abteilung: Infra I 3, Herr G. Schmidt</p> <p>Name: nicht angegeben</p> <p>Dokument: Gesamtstellungnahme</p> <p>Datei: 2015-10-26 Bundeswehr.pdf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bundeswehr wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt. Aufgrund der Höhenfestsetzungen werden Gebäude eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p>

Stadt Ratzeburg - 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - Abwägungstabelle

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
	<p>notwendig.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	



STADT RATZEBURG
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**BEGRÜNDUNG ZUR
55. ÄNDERUNGS DES FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLANES DER STADT
RATZEBURG**

Stadt Ratzeburg, den 20.06.2016

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
www.ipp-kiel.de

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

Inhalt

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS5	
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1. Lage	5
2.2. Geltungsbereich	6
2.3. Größe	6
2.4. Bestandssituation	6
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. Verfahrensschritte	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	16
6. PLANINHALT UND DARSTELLUNG	17
6.1. Planungsvorgaben	17
6.2. Städtebauliches Konzept	18
6.3. Flächendarstellungen	18
6.3.1. Gewerbliche Bauflächen	18
6.3.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.3.3. Landwirtschaftliche Flächen	19
6.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen	19
6.4. Erschließung	19
6.4.1. Verkehrliche Erschließung	19
6.4.2. Technische Infrastruktur	20
7. KOSTEN	20
8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	20
9. UMWELTBERICHT	21
9.1. Einleitung/Vorbemerkung	21
9.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	21
9.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	22
9.1.3. Alternativenprüfung	23

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
9.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
9.2.1.1. Schutzgut Mensch	24
9.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	26
9.2.1.3. Schutzgut Boden	29
9.2.1.4. Schutzgut Wasser	31
9.2.1.5. Schutzgut Klima/Luft	32
9.2.1.6. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	33
9.2.1.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
9.3. Zusätzliche Angaben	36
9.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken	36
9.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	36
9.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
10. ANHANG	40
10.1. Rechtsgrundlagen	40
10.2. 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 westlichen 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.

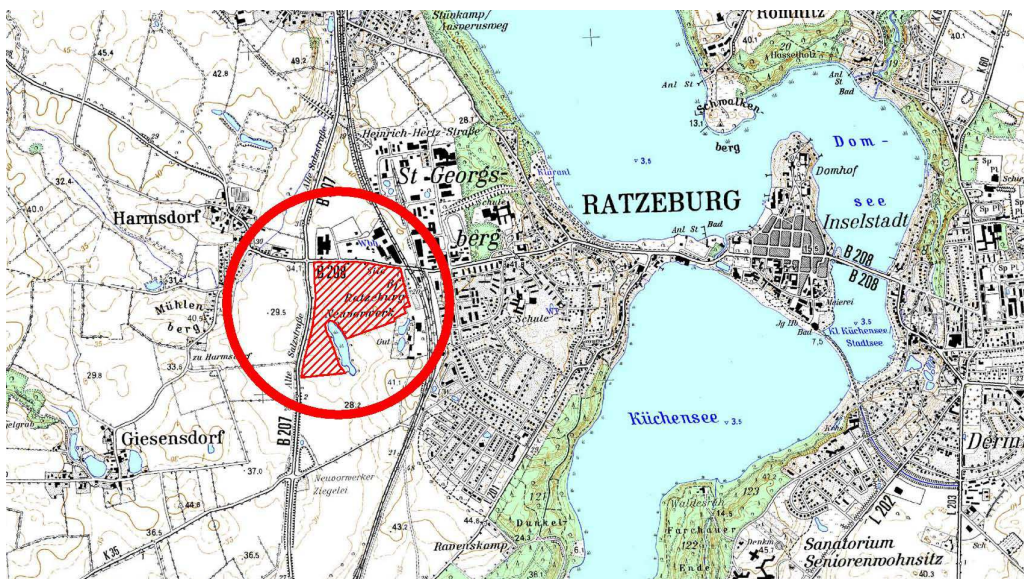


Abbildung 1: Lage des Bearbeitungsgebietes

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.

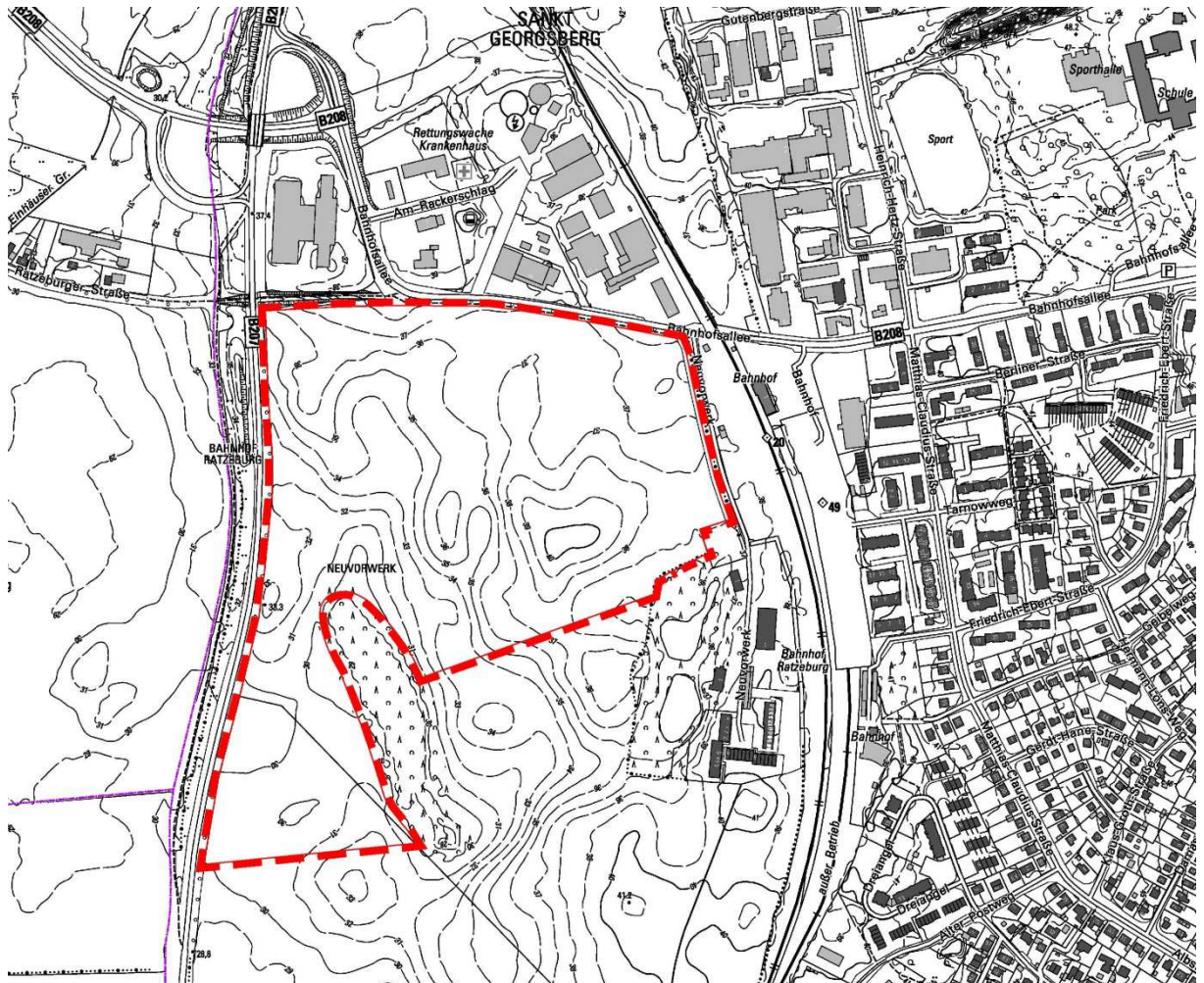


Abbildung 2: Geltungsbereich

2.3. Größe

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 24 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 wechsel-feuchten 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

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang (Punkt 10.1) 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 ihren Bereich. Zusätzlich übernimmt Ratzeburg Teilfunktionen von Mittelzentren 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).

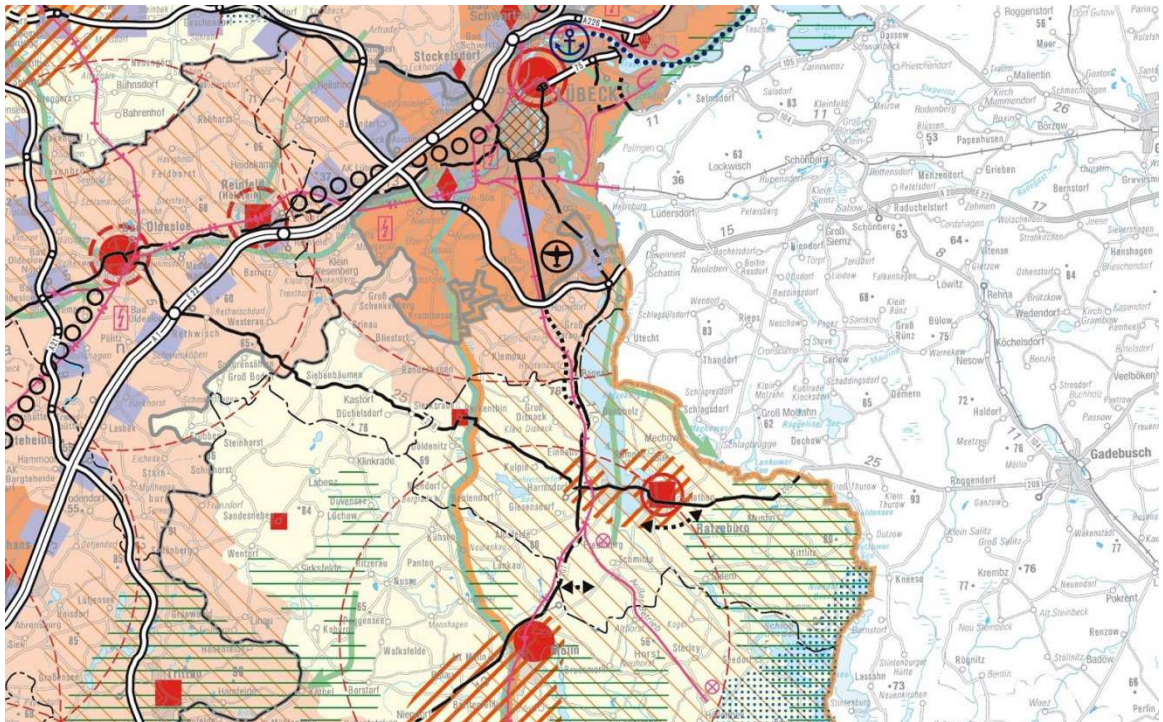


Abbildung 3: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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.

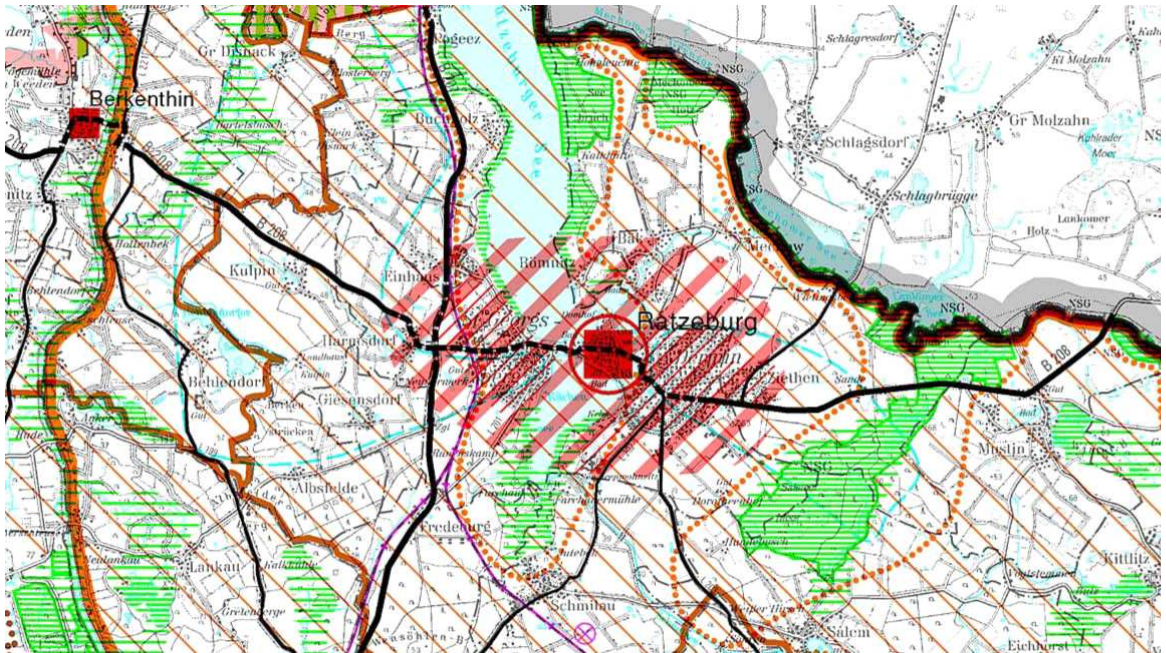


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan 1 (1998)

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 sich 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.

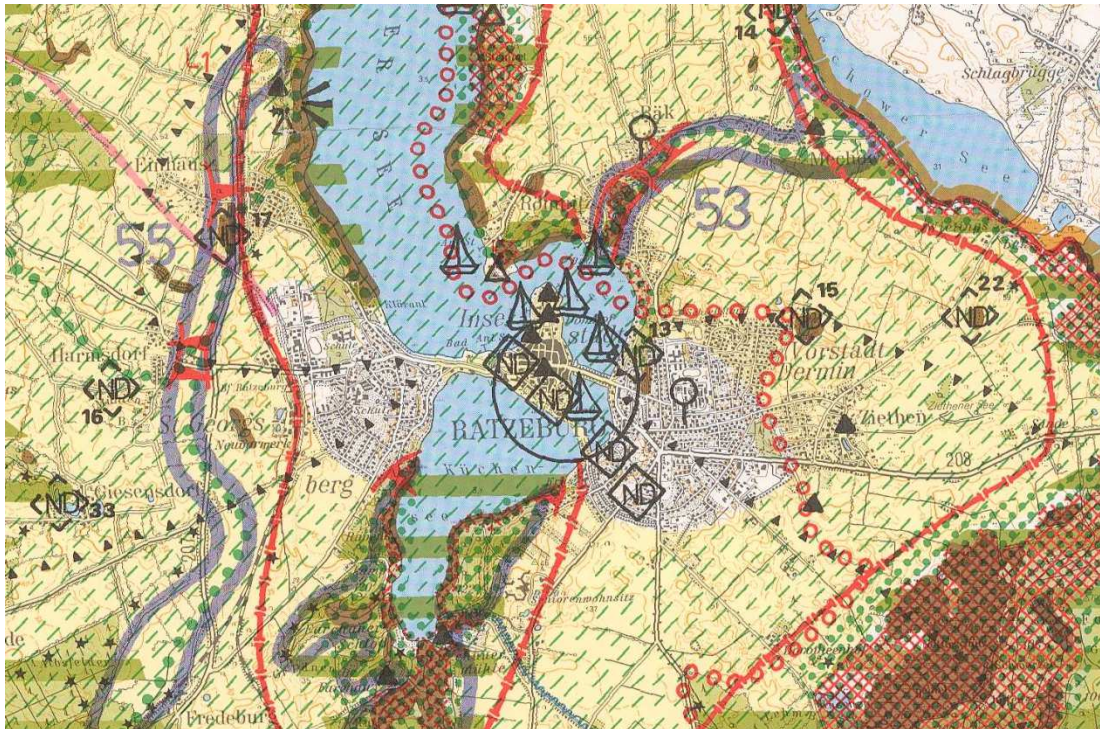


Abbildung 6: Ausschnitt des Landschaftsrahmenplans Schleswig-Holstein, Planungsraum I

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.

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 m² Verkaufsfläche durchzuführen.

3.3. Verfahrensschritte

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um die angestrebte Entwicklung von Gewerbeflächen in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu ermöglichen

Der Bebauungsplan Nr. 49 lässt sich nicht aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickeln. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 8(3) BauGB zu ändern. Die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes findet als 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 Bürgerversammlung	04.03.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.09.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.10.2015 bis 20.11.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Versendet am 21.10.2015
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.02.2016
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.04.2016 bis 12.05.2016
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Versendet am 21.04.2016
Beschluss	20.06.2016

4. STANDORTALTERNATIVEN

Die Stadt Ratzeburg hat aufgrund ihrer topographischen Lage am See von vornerein 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

die Gutsanlage Neuvorwerk ist ein gesetzlich geschützte Kulturdenkmale nach § 8 i.V. mit § 2 (2) DSchG. Zur Sachgesamtheit der Gutsanlage zählen:

- die einseitige Zufahrtsallee mit Weißdornhecke und Teilpflasterung

- das Pächterwohnhaus (zusätzlich Einzeldenkmal)
- der Park mit zwei Teichen,
- das ehemaligen Meiereigebäude (zusätzlich Einzeldenkmal)
- und die ehemalige Stallscheune.

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

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung“.

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 Abs. 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 m² 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 – G8) 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. 218.000 € veranschlagt.

6. PLANINHALT UND DARSTELLUNG

6.1. Planungsvorgaben

Folgende Ziele und Planungsvorgaben liegen dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes mit einem Schwerpunkt für Großhandel, Produktion, Logistik und Verwaltung;
- Grundsätzlich soll ein Gewerbegebiet mit einer möglichst großen Flexibilität, unterschiedlichen Grundstückgrößen und einem breiten Nutzungsspektrum entstehen;
- Das Gewerbegebiet soll städtebaulich so ausgelegt sein, dass die Entwicklung eines weiteren Bauabschnittes in Richtung Süden ohne weiteres möglich ist bzw. durch die aktuelle Planung bereits vorbereitet wird;
- Aufgrund der Änderung der Stadtzufahrt von der B 207/ B208 in Richtung Innenstadt und dem damit verbundenen Funktionsverlust der Bahnhofsallee als Durchgangsstraße ist in den Varianten nur ein Hauptanknüpfungspunkt in Verlängerung der alten B 208 in südliche Richtung vorzusehen;
- Eine zusätzliche Erschließung Plangebietes über die Bahnhofsallee ist grundsätzlich ausgeschlossen. Sowohl der ausgeprägte Alleecharakter der Straße als auch die gut frequentierte Fahrradwegverbindung zwischen Ratzeburg und Harmsdorf sprechen dagegen;
- Integration einer öffentliche Skateranlage;

- Eine bestehende Leitungstrasse mit Gashochdruck-, Breitband- und Mittelspannungsleitungen ist in die Planung mit 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.

6.3. Flächendarstellungen

Ca. 62 % der Gesamtfläche wird als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zur B 207 im Westen und zur bestehenden Bahntrasse im Osten hin werden Grünflächen und Landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, die neben dem Artenschutz auch der räumlichen Einfassung des Planungsgebietes dienen. Zusätzlich sorgen sie auch dafür, dass das Denkmal Bahnhof Ratzeburg in seinem wertbestimmenden Bereich erhalten bleibt.

6.3.1. Gewerbliche Bauflächen

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der größte Teil des Änderungsbereiches als gewerbliche Flächen nach § 1 BauNVO dargestellt. Die Fläche liegt auf einer Länge von ca. 260 m direkt an der Bahnhofsallee an, über die

sie auch verkehrlich erschlossen werden soll und entwickelt sich in Richtung Süden.

6.3.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Diese Flächen werden für Maßnahmen zur Erhaltung von Flora und Fauna herangezogen. Entsprechende gutachterliche Aussagen zur Konkretisierung und Realisierung dieser Planungsziele sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 49). Der notwendige Flächenausgleich erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes.

6.3.3. Landwirtschaftliche Flächen

Diese Flächen bleiben in der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Damit wird auch die wertbestimmende Fläche des Denkmals Bahnhof Ratzeburg gesichert werden.

6.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Für das Plangebiet sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlags- und Schmutzwasser notwendig. Um diese schon in der vorbeireitenden Bauleitplanung zu sichern, werden Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

6.4. Erschließung

6.4.1. Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Bahnhofsallee, diese bietet optimale Erschließungsbedingungen durch ihre Lage und Verkehrsfunktion. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem ein neuer Knotenpunkt vorgesehen, über den das Gewerbegebiet künftig erschlossen wird.

Über die Bahnhofsallee ist das künftige Gewerbegebiet auch an die B 207 und B 208 und damit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Fußgänger und Fahrradfahrer

Die Planstraßen erhalten einseitig einen straßenbegleitenden Fußgängerstreifen, der eine sichere fußläufige Erschließung ermöglicht. Zusätzlich wird im Osten des Plangebietes ein Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Bahnhofsallee (Innenstadt) und Ringschließung (Gewerbegebiet) hergestellt. Diese Wegeverbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Um eine sichere und bequeme Querung an der neuen zentralen Anschlussstelle des Plangebietes zu schaffen, wird diese für Fußgänger und Radfahrer neu geplant. Alle im Verkehrsgutachten dargestellten Varianten sind technisch möglich und auf den festgesetzten Verkehrsflächen umsetzbar. Im weiteren Verlauf der Entwicklung des Gebietes wird mit der Straßenverkehrsbehörde entschieden, welche Variante für den Ausbau des Knotens die sinnvollste ist und umgesetzt wird.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Nähe sind mehrere Haltestellen des ÖPNV mit regelmäßigen Fahrzeiten vorhanden.

6.4.2. 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.

7. KOSTEN

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

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in ha
Gewerbliche Bauflächen	15,0
Maßnahmenflächen	6,6
Flächen für die Landwirtschaft und Maßnahmenfläche	2,1
Flächen für Versorgungsanlagen	0,6
Gesamtfläche	24,3

9. UMWELTBERICHT

Für den Bebauungsplan Nr. 49 und die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 als auch in der Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Bestandteil der Begründungen eingefügt.

9.1. Einleitung/Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde/Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2014 über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt, insbesondere die im Schreiben des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 18. September 2014 genannten Hinweise.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 sind die Ergebnisse folgender Gutachten berücksichtigt:

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg (IPP Ingenieurgesellschaft 2015)
- Artenschutzbericht zum B-Plan Nr. 49 (BIOPLAN 2015)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg (LAIRM CONSULT 2015)
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes (ZACHARIAS 2015)
- Bodenprofile nach DIN 4023 (DÜMCKE 1998)
- Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg (TGP 1995)
- Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (MUNF 1989)

9.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht am westlichen Stadtrand von Ratzeburg die Errichtung eines großflächigen Gewerbegebietes vor. Die dafür überplanten Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 25 Hektar.

Das Gebiet wird über die Bahnhofsallee (ehemalige B 208) von Norden erschlossen und ist angebunden an die Bundesstraße B 207 -Abfahrt Ratzeburg.

Im Norden grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 43) an das Bearbeitungsgebiet, im Südwesten besteht bereits der B-Plan Nr. 34 mit dem Mischgebiet und der Wohnbebauung der ehemaligen Domäne Neuvorwerk.

Von der Bahnhofsallee wird das neue Gewerbegebiet durch eine Hauptstraße erschlossen, die wiederum durch eine Schleifenerschließung ergänzt wird.

Die Grundflächenzahl als Maß für die zulässige bauliche Nutzung wird für das Gewerbegebiet mit 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt.

Es entstehen ca. 124.159 m² Gewerbefläche und Erschließungsanlagen von ca. 13.000 m² Fläche erforderlich.

Überwiegend sind von dem geplanten Eingriffen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Die bestehenden Baumalleen, die das Gebiet nach Norden und Osten begrenzen und auch die angrenzende ehemalige Tongrube im Südwesten sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB, sind die durch die Eingriffe verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen und zu bewerten (siehe Kap. 9.2).

9.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;

Gemäß § 1a BauGB sind außerdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2

Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);

- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Als weitere Umweltziele der Fachpläne zu nennen:

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I :

Die Fläche ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Zudem stellt der Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich fest, dass er im Naturpark „Lauenburgische Seen“, in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet und einem Wasserschongebiet liegt. Die Grenze der Kernzone des Naturparkes verläuft im Plangebiet etwa auf Höhe der Eisenbahntrasse östlich des Plangebietes. Außerdem wird die angrenzende ehemalige Tongrube im LRP als geschützter Biotop dargestellt.

Landschaftsplan Ratzeburg :

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg sieht für das Planungsgebiet bereits ein Gewerbegebiet (G5, S1, M 2) vor. Dort ist eine bauliche Entwicklung westlich des Neuvorwerkes bis zum Bahnübergang „Albsfelder Weg“ im Süden dargestellt.

Zur Gliederung des Gewerbebestandes sind Grünachsen dargestellt, die innerhalb des Gebietes als landschaftlich geprägte Grünflächen charakterisiert und nach außen im Übergang zur freien Landschaft als waldartige Gehölzgürtel beschrieben werden.

Das vorhandene Biotop der ehemaligen Tongrube ist als geschütztes Biotop (Nr.3) nach § 15a (Alt) LNatSchG bewertet und mit Schutzgrün als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen versehen.

Bezüglich der Landschaftsschutzgebietsgrenze die ehemals entlang der Bahngleise und der Bahnhofsallee verläuft, schlägt der Landschaftsplan vor, sie an den geplanten Stadtrand östlich des geplanten Gewerbegebietes zu verlegen.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen damit im Wesentlichen mit den im B-Plan Nr. 49 verfolgten Zielen überein. Im Landschaftsplan sind auch die geschützten Alleen an der Bahnhofsallee und der Straße Neuvorwerk dargestellt.

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem nachfolgenden Kapitel des Umweltberichts zu entnehmen.

9.1.3. Alternativenprüfung

Das geplante Gewerbegebiet ist als Ergänzung des vorhandenen, nördlich angrenzenden Gewerbegebietes vorgesehen.

Andere Alternativen gibt es nicht in der Stadt Ratzeburg oder können zurzeit aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden.

Die Ausweisungen von Gewerbeflächen an dieser Stelle korrespondiert auch mit dem Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg, der diesen Bereich bereits 1995 als bauliche Entwicklungsflächen darstellte (vgl. LP + GOP).

Da auch die Verfügbarkeit dieser Flächen für eine bauliche Entwicklung gegeben ist und vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer geschlossen werden können, hat die Stadt Ratzeburg sich zur Ausweisung von Gewerbeflächen an dieser Stelle entschieden.

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zusammenfassend in Kap. 9.3.3.

9.2.1.1. Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Bearbeitungsgebiet weist als Kulturlandschaft dank der Topographischen Verhältnisse ein abwechslungsreiches Landschaftsbild auf, das in der Stadtrandlage südlich der Bahnhofsallee zwar Potenziale für die Erholungsnutzung aufweist aber intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Die aktuell durchgeführte Schalltechnische Untersuchung (LAIRM 2015) hat festgestellt, dass Vorbelastungen von anderen gewerblichen Betrieben und der Bundesstraße B 207 vorhanden aber kaum relevant sind.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr zu verstärkten Lärmimmissionen und Staubbelastungen kommen. Die ersten Erschließungsarbeiten werden über die Straße „Bahnhofsallee“ erfolgen.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung der Landschaft durch den Menschen führt. Die Flächen verlieren ihr landschaftstypisches Bild und sind damit nicht mehr Bestandteil der

ortsnahen Erholungslandschaft, sondern werden baulicher Teil der Stadt Ratzeburg.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM 2015) wurden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben Gewerbegebiet bewertet. Berücksichtigt wurden ebenfalls die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm.

a) Gewerbelärm (vgl. LAIRM 2015) :

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 (Teilfläche 1 und Teilfläche 4, südlich der Bahnhofsallee) sollten die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen generell ausgeschlossen werden, so dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen im Nachtzeitraum entstehen

c) Verkehrslärm (LAIRM 2015)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem 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 geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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 Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) in 5 räumlich festgelegten verschiedenen Abschnitten (Teilflächen 1 bis 7) nicht überschreiten (vgl. LAIRM 2015).

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, innerhalb der Gewerbefläche Teilfläche 1 bis zu einem Abstand von 53 m und im Gewerbegebiet Teilfläche 4 bis zu einem Abstand von 68 m in Richtung Süden, ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

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 den Wert von 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten nicht überschreitet.

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereiche LPB IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

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.

9.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Bei dem betroffenen Flurstück handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Ackerland intensiv genutzt werden. Eine genaue Biotoptypenkartierung befindet sich in den Unterlagen des Grünordnungsplanes (IPP 2015).

Das betroffene Flurstück ist im Norden und Osten von geschützten Alleebaumreihen umgeben, die nach dem Landesnaturschutzgesetz SH besonders geschützt sind.

Südwestlich des geplanten Gewerbegebietes liegt, in einer Geländesenke, eine ehemalige Tongrube, die sich als feuchte Senke zu einem geschützten Biotope entwickelt hat.

Diese Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nach § 21 Abs. 3 LNatSchG geschützt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ infolge der Flächenversiegelungen und Geländeänderungen (Topographie) beeinträchtigt. Die für eine Überbauung durch Betriebe, Hallen und Erschließungsstraßen vorgesehenen Grundflächen entfallen auch als Lebensraum für Flora und Fauna (vgl. Bestandserhebungen und Bilanzierungen im Grünordnungsplan IPP 2015).

Für die Erschließungsstraßen bzw. die Herstellung einer Zufahrt ist lediglich die Fällung eines Alleebaumes (Nr. 23) vorgesehen.

Anlagebedingt wird es durch die neuen Gewerbeflächen und deren Betrieb zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf die im bzw. südlich des B-Plangeltungsbereich befindlichen geschützten Landschaftsteile kommen.

Allerdings konnte durch den Artenschutzbericht (BIOPLAN 2015) auch festgestellt werden, dass die Ackerflächen auch als Lebens- und Nahrungsraum für besonders geschützte Vogel- und Fledermausarten (z.B. Feldlerche) Betroffenheiten vorliegen.

Auch die ehemalige Tongrube weist besondere Qualitäten für die Tierwelt auf, die bei der Entwicklung der Gewerbeflächen (u.a. Regenwasserentsorgung), z.B. durch die Einrichtung von Pufferflächen, besonders zu berücksichtigen sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke künftig weiter landwirtschaftlich intensiv genutzt würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Grünordnungsplan (IPP 2015) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entwickelten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hier zusammenfassend dargestellt:

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/Zeitraum
Gestaltungsmaßnahme G 1	Einzelbaumpflanzungen Bahnhofsallee	3 Stück
AV 1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	Bauzeitenregelung Fledermäuse: Die Fällung der drei betroffenen Laubbäume muss zwischen dem 01.12. und 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres erfolgen. 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.	1. Dezember – 28/29. Februar
AV 2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	Bauzeitenregelung Brutvögel Bodenbrüter: Gehölz- und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie alle weiteren Arbeiten zur Baufeldfreimachung müssen zwischen 01.10. und 28.02./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden.	1. Oktober - 28/29. Februar
Ausgleichsmaßnahme A 1	Herstellung einer nordwestlichen Eingrünung (Breite 30m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 10.050 m ² Einzelbäume 40 Stk
Ausgleichsmaßnahme A 2	Ausgleichsfläche Extensivgrünland Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (ehem. Ackerfläche). Extensive Beweidung oder Mahd 1-2 mal/Jahr Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Flächengröße 54.540 m ² Einzelbäume 30 Stk

Für den geplanten Baumverlust Ausgleichspflanzungen im Verhältnis von 1:3 erbracht. Dieser wird durch Alleebaum-Neupflanzungen im Gebiet vorgesehen (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag GOF).

Die vorhandenen und geplanten Einzelbäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sie über die gemeindliche Satzung des B-Planes geschützt werden.

Bei der Realisierung des B-Planes sind zudem folgende Punkte hinsichtlich der Lebensräume von Pflanzen und Tiere zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm).

- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grün- und Ausgleichflächen.
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

9.2.1.3. Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Bearbeitungsgebiet ist topographisch sehr bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu 12 m auf.

Vom zentralen Hochpunkt mit 40,31 m ü. NN fällt das Gelände südwestlich bis zur ehemaligen Tongrube auf 28,00 m herab. Die Hauptflächen des Gewerbegebietes befinden sich zentral bei Höhenschichten von 30-35 m.

Unter einer ca. 20 bis 25 cm starken Oberbodenschicht liegen sowohl Fein- und Mittelsande als auch Geschiebelehm und Geschiebemergel vor. Die Geschiebeböden werden von Sanden über- und unterlagert.

Vorhandene Altlasten sind für das Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch Gewerbeflächen und Straßen wird der Boden teilweise seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen anschließend als Gewerbefläche bebaut bzw. versiegelt wird.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Grundflächenzahl (GRZ) folgende Versiegelungen (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag IPP 2015):

Eingriffsursache/ Bodenflächen	Grundflächenzahl GRZ	Betroffenheiten ein- schl Nebenanlagen
1. Gewerbegebiet Zentrum	0,7	67.113 m ²
2. Gewerbegebiet Rand	0,8	57.046 m ²
3. Straßen Gewerbegebiet		12.592 m ²
4. Versorgungsflächen		6.287 m ²
Gesamtflächen		143.038 m²

Damit werden voraussichtlich durch das neue Gewerbegebiet ca. 57 % des Bearbeitungsgebietes (24 Hektar) von zusätzlichen Versiegelungsmaßnahmen im Rahmen baulicher Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Baugrenzen und durch den Straßenbau betroffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Bodengefüge in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flurstücke auch weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird im Zuge des Grünordnerischen Fachbeitrages (GOF- IPP 2015) eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt.

Aufbauend auf Berechnungen nach dem Eingriffs/Ausgleichserlass von 2013 ergibt sich für die Gewerbeflächen und Straßen ein Ausgleichserfordernis von 70.468 m² für das Schutzgut Boden.

Im Zuge des Umbaus der Bahnhofsallee wird es zu folgenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenhaushaltes im Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 49 kommen:

- Bodenversiegelung für die Wendefläche am Bahnübergang
= -178,5 m²
- Bodenentsiegelung für die gepl. Einmündung ins Gewerbegebiet
= 379 m²

Damit wird eine zusätzliche Bodenentsiegelung von 200,5 m² auf die Gesamtbilanz anrechenbar, die sich damit auf 70.267 m² reduziert.

Der Ausgleich für den Bodenhaushalt soll durch folgende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen (vgl. GOF –IPP 2015):

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
Ausgleichsmaßnahme A 1	Herstellung einer nordwestlichen Eingrünung (Breite 30 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 10.050 m ² Einzelbäume 40 Stk
Ausgleichsmaßnahme A 2	Ausgleichsfläche Extensivgrünland Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (ehem. Ackerfläche). Extensive Beweidung oder Mahd 1-2 mal/Jahr Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Flächengröße 54.540 m ² Einzelbäume 15 Stk

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden überwiegend auf randlichen Ausgleichsflächen (A 1 + A 2) kompensiert. Hierzu wird eine ca. 6,4 Hektar große landwirtschaftliche Nutzfläche aus der intensiven Nutzung genommen und in naturnahe Biotoptypen (Gehölzfläche und Extensivgrünland) umgewandelt.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind außerdem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens

- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf den Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubböden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

9.2.1.4. Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Es sind keine dauerhaften Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Ein Verbandsgraben (Nr. 1.15 Einhäuser Graben) verläuft außerhalb des Geltungsbereiches jenseits der Bundesstraße B 207 in der Ortschaft Harmsdorf.

In der ehemaligen Tongrube haben sich kleinere periodisch wasserführende Kleingewässer gebildet, die jahreszeitlich bedingt ansteigen können.

Die ehemalige Tongrube gilt als Vorfluter für die Teiche des Neuvorwerkes und ist mit diesen durch eine Leitung verbunden.

Grundwasser ist in keiner der Bodensondierungen gefunden worden. Die in den Sondierungen S 21 und S 22 angetroffenen Wasserstände sind vermutlich in durchlässige Aufschüttungen von der Tongrube zurückgestaute Horizonte.

Es ist aber generell mit Stauwasserbildung auf den Geschiebe Lehm- und Mergelflächen zu rechnen.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in einem Wasserschongebiet, das auch im Regionalplan ausgewiesen ist.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Infolge der Flächenversiegelungen von ca. 14 Hektar wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Der Abfluss des Regenwassers soll in die nördlich der ehemaligen Tongrube geplanten Regenklär- und Rückhalteanlagen erfolgen und dort über Rigolen zur Versickerung gebracht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung folgende Punkte zu berücksichtigen:

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
Gestaltungsmaßnahme G 8	Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens Randliche Gehölzpflanzung, geschwungene Uferlinien, Unterschiedliche Böschungsverhältnisse.. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche ca. 400 m ²

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird das auf den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser gesammelt, vorgeklärt, rückgehalten und in einem Rigolensystem nordöstlich der ehemaligen Tongrube versickert. Ein Überlauf in ein Verbandgewässer ist nicht vorgesehen.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind außerdem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

9.2.1.5. Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet auf einer großflächigen Ackerfläche ein offenes Freilandklima vor, so dass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der halbjährig vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit).

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung (ca. 14 Hektar) zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Es sind mittlere Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch die Eingriffe zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind vorrangig folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Durchgrünung des Baugebietes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung
- Pflanzung von Bäumen (auf privaten und öffentlichen Flächen)
- Minimierung von Versiegelung
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, verdichtete Bauweise
- Weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarenergie (Photovoltaik, Solarzellen)

9.2.1.6. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches wird im Wesentlichen durch die großräumigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die umgebenden Alleebestände und die Geländesenke mit der ehemaligen Tongrube bestimmt.

Prägend für das Bearbeitungsgebiet ist auch die Topographie mit einer Höhendifferenz von ca. 12 m im Gebiet.

Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem bewegten Relief ergibt sich das typische Bild einer Schleswig-Holsteinischen Kulturlandschaft.

Die vorhandenen (und zu erhaltenden) Baumalleen stellen bereits teilweise eine äußere Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes dar, wodurch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verringert werden.

Die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen stellen mit dem markanten Getreidesilo bereits eine Vorbelastung des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

Das östlich des Geltungsbereiches gelegene Bahnhofsgebäude ist als ehemaliger Kaiserbahnhof ein einfaches Kulturdenkmal.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante gewerbliche Bebauung mit Hochbauten und Hallen von bis zu 16 m Höhe erheblich verändern.

Ein charakteristischer Bereich schleswig-holsteinischer Kulturlandschaft wird in ein von Gewerbebauten geprägtes Ortsbild umgewandelt. Durch die Planung wird 1 Alleebaum überplant.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den weitgehenden Erhalt der Baumalleen gemindert.

Zahlreiche Durchgrünungs- (z.B. Straßenbäume) und Eingrünungsmaßnahmen (vgl. GOF IPP 2015) sollen eine langfristige Eingliederung des Gewerbegebietes in die Stadtrandlandschaft ermöglichen:

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
Gestaltungsmaßnahme G 1	Pflanzung von Einzelbäumen (Winterlinden) an den Bahnhofsallee (Ergänzungspflanzung), z.T. im Bereich der Entwässerungsmulden einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume 4 Stk Wiesen/Rasen 500 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 2	Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzabstand 20 m) an der Haupteinfahrtsstraße und Parkplätzen einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume 40 Stk Wiesen/Rasen 3.500 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 3	Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzabstand 20 m) im Ostteil der Haupteinfahrtsstraße und Parkplätzen einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre	Einzelbäume 6 Stk Wiesen/Rasen 500 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 4	Herstellung einer Grünfläche Nordwest Breite 15 m Rasenflächen, Gehölzpflanzungen und Einzelbäume. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Wiesenfläche 2.180 m ² Gehölzfläche 3.325 m ² Einzelbäume 20 Stk
Gestaltungsmaßnahme G 5	Randliche Wiesenfläche Extensivierung einer vorhandenen Ackerfläche auch aus Gründen des Denkmalschutzes (Sichtachse Bahnhof). Dauerhafte Sicherung als Teil-Ausgleichsfläche Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Wiesenfläche 1.650 m ²
Gestaltungsmaßnahme G 6	Herstellung einer östlichen Eingrünung (Breite 10 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der	Gehölzfläche 3.150 m ² Einzelbäume 25 Stk

Nr.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang/ Zeitraum
	Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	
Gestaltungsmaßnahme G 7	Herstellung einer südlichen Eingrüngung (Breite 15 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 3.600 m ² Einzelbäume 35 Stk
Gestaltungsmaßnahme G 8	Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebecken Randliche Gehölzpflanzung, geschwungene Uferlinien, Unterschiedliche Böschungsverhältnisse. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 400 m ²
Ausgleichsmaßnahme A 1	Herstellung einer nordwestlichen Eingrüngung (Breite 30 m) Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche 1.050 m ² Einzelbäume 40 Stk
Ausgleichsmaßnahme A 2	Ausgleichsfläche Extensivgrünland Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (ehem. Ackerfläche). Extensive Beweidung oder Mahd 1-2 mal/Jahr Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Flächengröße 54.540 m ² Einzelbaumpflanzung 15 Stk

9.2.1.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das östlich des Geltungsbereiches gelegene Bahnhofsgebäude, ist als ehemaliger Kaiserbahnhof ein einfaches Kulturdenkmal.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante gewerbliche Bebauung mit Hochbauten und Hallen von bis zu 16 m Höhe erheblich verändern.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung der Umgebung des Bahnhofes nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Kulturdenkmal werden durch den Erhalt von Sichtbeziehungen und einer Entwicklung von Grünflächen und Grünlandflächen gemindert (vgl. Kap. 9.2.1.6).

Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind infolgedessen nicht zu erwarten.

9.3. Zusätzliche Angaben

9.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen u.a. der Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 49 aktuell erarbeitet worden sind. Diese Unterlagen sind in Kap. 9.1.1 aufgelistet. Auf diese Fachgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

9.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich der Gemeinde, den Genehmigungsbehörden sowie dem Erschließungsträger. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach LNatSchG festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in Bäume und Gehölze (nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist vom 15. März bis 31. September).
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen auf den angrenzenden Ausgleichsflächen durch die Stadtverwaltung Ratzeburg.
- Beachtung und Überwachung der fach- und zeitgerechten Umsetzung der im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) festgelegten Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

9.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltverträglich: Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter :

Schutzgut	Zusammenfassende Kurzbewertung
Mensch	<p>Für die Anwohner der Umgebung des Gewerbegebietes wird es während der Bauphase Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung geben. Hinzu wurde auch die dauerhafte Nutzung des Gewerbegebietes untersucht. Sowohl eine schalltechnische Untersuchung (LAIRM 2015) wie auch eine Verkehrsgutachten (ZACHARIAS 2015) kommen zu dem Ergebnis, dass Verträglichkeiten für das geplante Gewerbegebiet mit Einschränkungen vorliegen, wenn die aufgestellten Randbedingungen und ihre Schallschutzwerte eingehalten werden.</p> <p>Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch damit als umweltverträglich eingestuft.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Die Baumalleen und die ehemalige Tongrube sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und grenzen künftig an das Gewerbegebiet.</p> <p>Der erarbeitete Artenschutzbericht (ASB -BIOPLAN 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass bei den geschützten Vögeln und Fledermäusen Betroffenheiten ausgelöst werden.</p> <p>Durch die angrenzenden Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein vielfältiges Lebensraumangebot für Flora und Fauna südlich und östlich des Gewerbegebietes neu geschaffen.</p> <p>Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Ersatzes für die beeinträchtigten Landschaftsräume</p>

Schutzgut	Zusammenfassende Kurzbewertung
	<p>und Biotope (siehe GOF) können die erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna kompensiert werden.</p>
Boden	<p>Aufgrund der, infolge der Planung, verursachten erheblichen Bodenversiegelungen von ca. 14 Hektar durch Erschließungsanlagen, Parkplätze, Gewerbebauten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen. Im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) zum B-Plan wird das Ausgleichserfordernis ermittelt und es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen benannt.</p>
Wasser	<p>Von den Eingriffen sind keine Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasserstand liegt überwiegend sehr tief unter der Geländeoberkante. Weil eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser gesammelt vorgeklärt und in einer Rigolenanlage örtlich versickert.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als umweltverträglich bewertet.</p>
Klima/Luft	<p>Die ausgleichende Funktion der flächig mit Vegetation bestandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das Kleinklima gehen infolge der Bebauung mit Gewerbeflächen und der Bodenversiegelung verloren. Ausgleichend wirken die geplanten randlichen Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen.</p> <p>Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als umweltverträglich eingestuft.</p>
Landschaft/ Landschaftsbild	<p>Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Eingriffe beträchtlich verändert. Das Bild einer typischen Kulturlandschaft geht künftig in eine Stadtrandlandschaft über.</p> <p>Infolge der umgebenden Baumalleen ist zwar eine äußere Eingrünung der gepl. Bauflächen bereits gegeben. Trotzdem wird es besonders aufgrund der Teilüberbauung der Topographie zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen, die teilweise durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden können.</p> <p>Vorhandene Bäume werden über den B-Plan gesichert, Maßnahmen zur inneren Durchgrünung (u.a. Fassaden und Dachbegrünung) festgesetzt.</p> <p>Somit werden die Beeinträchtigung des Schutzgutes</p>

Schutzgut

Zusammenfassende Kurzbewertung

Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet als **erheblich eingestuft**.

Im Hinblick auf die innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf benachbarten Flächen vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

10. ANHANG

10.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung 55. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Schleswig-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.

10.2. Quellenverzeichnis

- **BulwienGesa AG (2005):** Einzelhandelsgutachten – Markt-, Projekt- und Wirkungsanalyse 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

55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie



Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes



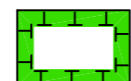
Gewerbliche Bauflächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



Flächen für Versorgungsanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4 BauGB



Fläche für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

1. 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.

Verfahrensvermerke:

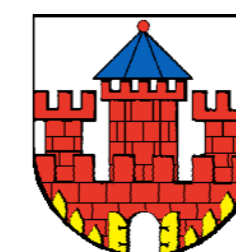
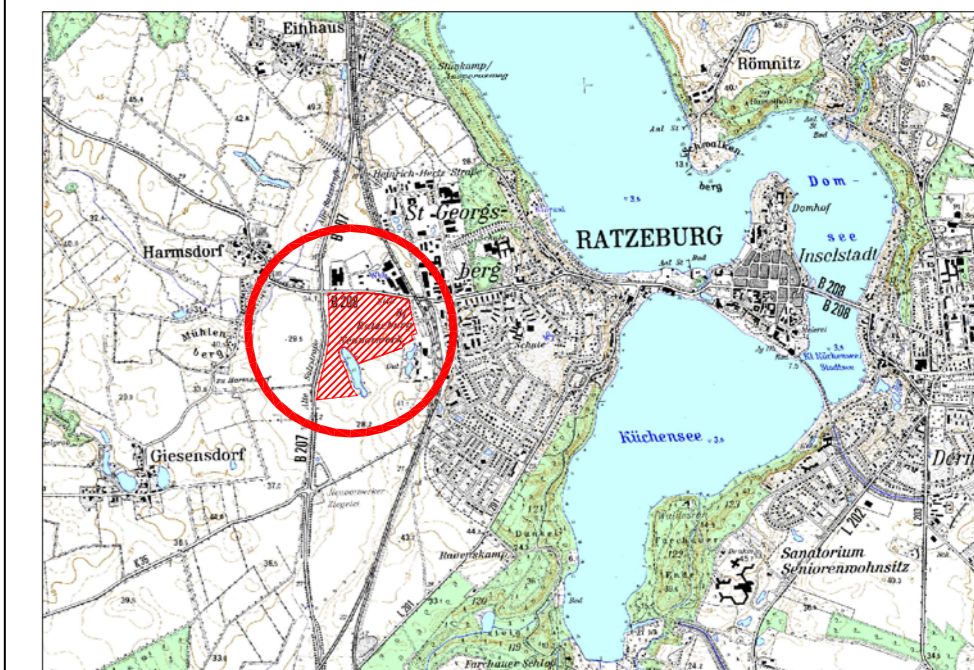
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt)/durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt), – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt.
- Die Stadtvertretung hat die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes am ... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die Übereinstimmung der dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch seine oder ihre Unterschrift bestätigt.

- Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid ... vom ... Az.: ... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.
- Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ... Az.: ... bestätigt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ... (vom ... bis ...) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am ... wirksam.

Ratzeburg, den

Bürgermeister
Stadt Ratzeburg

55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg



STADT
Ratzeburg
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

DATUM
20.06.2016

MASSSTAB
1:5.000

55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

VERFAHRENSSTAND
Vorentwurf
§ 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB
1.A. § 3 (2) BauGB
1.A. § 4 (2) BauGB
2.A. § 3 (2) BauGB
2.A. § 4 (2) BauGB
Genehmigung



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com