

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DES**

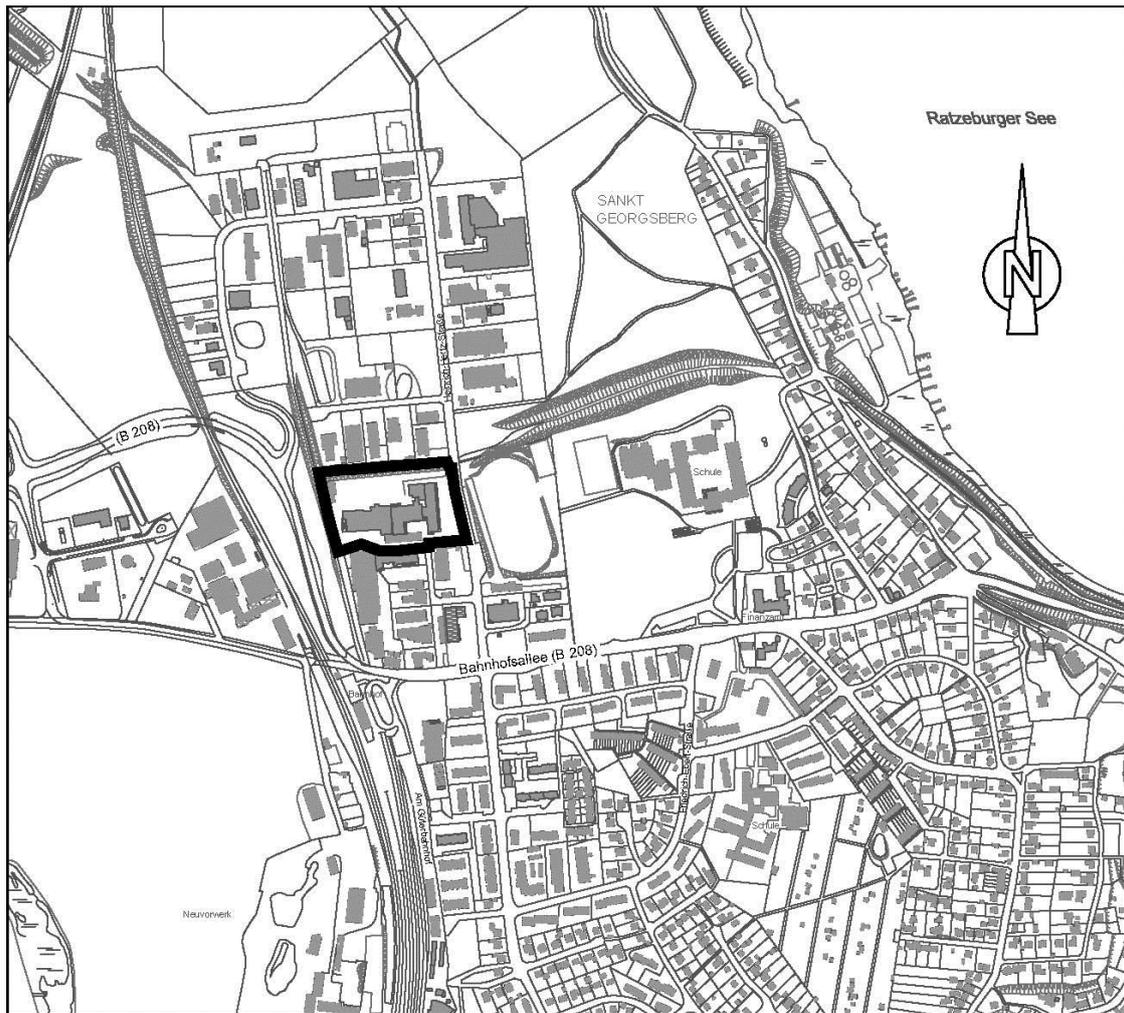
**BEBAUUNGSPLANES NR. 69**

**„ZWISCHEN HEINRICH-HERTZ-STRASSE,  
GUTENBERGSTRASSE  
UND MAX-PLANCK-STRASSE“**

**DER**

**STADT RATZEBURG**

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**



**1. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 69  
„zwischen Heinrich-Hertz-Straße,  
Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße“  
der Stadt Ratzburg**

Verfahrensstand nach BauGB

06.09.2016

§3(2)



§4(2)



§10



---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines .....	4
2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung .....	4
3. Allgemeines Planungsziel .....	5
4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....	6
4.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	7
4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 .....	9
4.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	10
4.4 Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Ratzeburg .....	10
4.5 Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen .....	10
5. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg .....	11
5.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ .....	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.2 Gewerbegebiet (GE) .....	16
5.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
5.3 Werbeanlagen .....	19
5.4 Mit Rechten zu belastende Flächen .....	20
5.5 Fläche für Ver- und Entsorgung .....	20
5.6 Verkehrserschließung .....	20
6. Umweltprüfung .....	21
7. Immissionschutz .....	21
7.1 Von der Planung ausgehende Emissionen .....	23
8. Natur und Landschaft .....	24
8.1 Landschaftsplanung .....	24
8.2 Eingriffsregelung .....	24
8.3 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur .....	26
8.4 Natura 2000 .....	26
8.5 Artenschutz .....	26
8.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes .....	27
8.7 Pflanz- und Erhaltungsgebote .....	27
9. Waldflächen .....	28
10. Ver- und Entsorgung .....	28
11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel .....	29
Anlagen Anlage 1	Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)
	<i>erstellt durch GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 28.04.2016</i>

## **1. Allgemeines**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat am 22.02.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße“ im Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes an der Heinrich-Hertz-Straße. Das Vorhaben sieht eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Einzelhandelsstandortes vor, um diesen an heutige Anforderungen anzupassen und somit langfristig konkurrenzfähig zu machen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die Planung im Innenbereich der Stadt Ratzeburg liegt, bereits durch den Bebauungsplan Nr. 69 überplant ist und mit dem Plan insgesamt nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entstehen, kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Dieses Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach entsprechendem Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan begründet folgende bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8, in Verbindung mit Nr. 18.6 UVPG: „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächiger Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr, für den [...] in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“).

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist hierfür zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig (sog. ‚Screening‘). Die Unterlagen des Screenings werden der Begründung als Anlage (Anlage 1) beigelegt.

## **2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung**

Die Stadt Ratzeburg liegt südlich der Hansestadt Lübeck, am Kreuzungspunkt der Bundesstraße 207 (B 207) sowie der Bundesstraße 208 (B 208) und gehört damit zum Herzogtum Lauenburg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg überplant den Ursprungsbebauungsplan Nr. 69 „Heinrich-Hertz-Straße/Max-Planck-Straße/Industriestammgleis“ der Stadt Ratzeburg.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha, der sich künftig wie folgt näher aufteilt:

Sonstiges Sondergebiet ‚Einzelhandel‘	16.475 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	1.860 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung ‚Wertstoffsammelstelle‘	130 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche ‚Gestaltungs- und Schutzgrün‘	455 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.000 m <sup>2</sup>
SUMME	<u>19.920 m<sup>2</sup></u>

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 149, 27/117, 27/121, 27/83 und 27/75,
- im Osten durch das Flurstück 60, umfasst die Straßenverkehrsfläche der Heinrich-Hertz-Straße teilweise,
- im Süden durch die Flurstücke 152, 27/160 und 28/54, umfasst die Straßenverkehrsfläche der Max-Planck-Straße teilweise,
- im Westen durch das Flurstück 167.

Die rückwärtige Fläche des Plangebietes ist durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzenden Nutzungen (Florist, Bäcker, Post), einen Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage strukturiert. Eine Ladenzeile entlang der Heinrich-Hertz-Straße mit einem Textilien-Discountmarkt und Flächen für weitere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Dienstleistungen mit entsprechenden vorgelagerten Stellplätzen ergänzen das bestehende Angebot. Grünstrukturen grenzen das Plangebiet im Norden von der Bestandsbebauung entlang der Gutenbergstraße sowie im Osten von der Straßenverkehrsfläche der „Heinrich-Hertz-Straße“ ab. Die Straßenverkehrsfläche der Heinrich-Hertz-Straße sowie der Max-Planck-Straße werden zum Teil in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 miteinbezogen, um die Ein- bzw. Ausfahrten des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ in der Örtlichkeit festsetzen zu können.

### 3. Allgemeines Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg bestehen bislang ein Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzendem Dienstleistungsangebot, ein Lebens- sowie ein Textildiscountmarkt, ein Getränkemarkt und eine Ladenzeile für kleine Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die u.a. veränderten Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Das geplante Vorhaben schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes, um diese an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und somit langfristig wettbewerbsfähig zu machen.

Dies entspricht den Vorstellungen der 2006 beschlossenen „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“. *Im gesamten Stadtgebiet (...) ist perspektivisch immer auf eine zeitgemäße und ansprechende Fortentwicklung und Modernisierung der periodischen Angebotskomponente, insbesondere auch des Vollsortimenter-Angebotes, zu achten* (2.2.3, Leitlinie für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen) (vgl. Ziff. 4.5).

Im Zuge der Umstrukturierung werden die Ladenzeile entlang der Heinrich-Hertz-Straße sowie der Getränkemarkt abgebrochen. Die Nutzung des Textildiscountmarktes wird in das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters verlagert, um das Plangebiet bestmöglich zu gliedern. Das künftige Gebäude des Lebensmitteldiscounters wird an den Lebensmittelvollsortimenter angegliedert. Durch die Schaffung eines kompakten Baukörpers im rückwärtigen Bereich des Einzelhandelsstandortes werden eine Sichtbeziehung von der Heinrich-Hertz-Straße sowie die Möglichkeit einer zentral angeordneten Kundenstellplatzanlage geschaffen.

#### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

#### 4.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Ratzeburg die nachfolgenden Darstellungen:

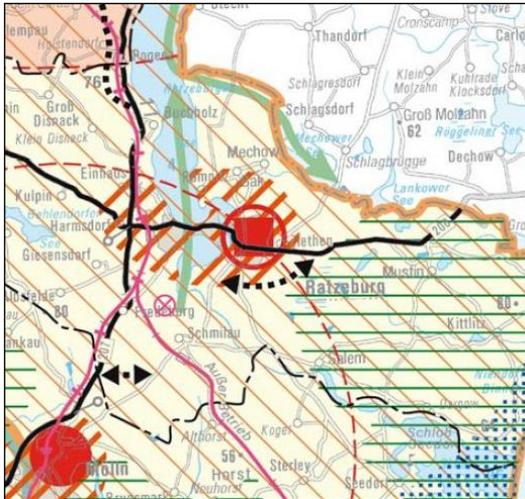


Abbildung 1 Ausschnitt LEP-2010.  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums,
- Das Plangebiet liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum,
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung,
- Innerhalb eines 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Mölln,
- Zwei Bundesstraßen kreuzen das Stadtgebiet (B 208/B 207),
- Eine eingleisige Bahntrasse verläuft westlich der Stadt Ratzeburg,
- Eine Biotopverbundachse auf Landesebene quert das Stadtgebiet.

*Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte (1.4, 4Z, LEP 2010).*

*Die Zentralen Orte (...) sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen (...) und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken (2.2, 3Z, LEP 2010).*

*Neue Versorgungseinrichtungen im Nahbereich sollen möglichst nicht zu Lasten bereits bestehender Einrichtungen eines Zentralen Ortes gehen. Versorgungseinrichtungen sollen möglichst räumlich konzentriert im Siedlungskern der Zentralen Orte und Stadtrandkerne bereitgestellt werden (2.2, 5 G, LEP 2010).*

*Gem. LEP 2010 stellen die ländlichen Zentralorte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind die zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.4, 1 Z, LEP 2010).*

*Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (2.6, 1 G, LEP 2010)*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-*

*funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein (2.8, 3 Z, LEP 2010).*

*Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot) (2.8, 4 Z, LEP 2010).*

*Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) (2.8, 6 Z, LEP 2010).*

Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg folgt den Vorgaben des LEP 2010 zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung.

Durch die Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes innerhalb des Plangebietes wird die Versorgungsfunktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gestärkt und somit dauerhaft konkurrenzfähig gemacht.

Da es sich bei dem Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 um eine Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt, werden keine Flächen neu versiegelt.

## 4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Ratzeburg die nachfolgenden Darstellungen:

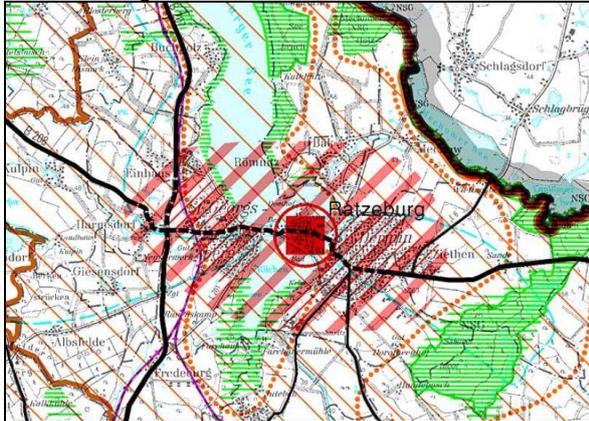


Abbildung 2 Ausschnitt RP I.

Quelle: [schleswig-holstein.de](http://schleswig-holstein.de)

- Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums,
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung,
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum sowie im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes,
- Vorranggebiet für den Naturschutz (Uferbereiche des Ratzeburger Sees).

*Die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sind die eher städtisch geprägten Siedlungsgebiete im Umkreis von (...) und Ratzeburg (...). Sie sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden (G 3.4, RP I).*

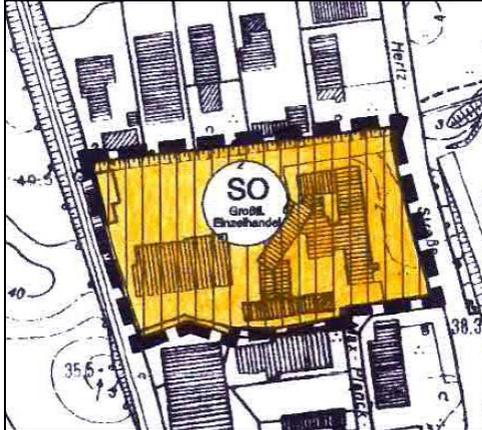
*Durch den Entwicklungsschub, den die Grenzöffnung im ehemaligen Zonenrandgebiet ausgelöst hat, konnte die Stadt Ratzeburg ihre Position als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums deutlich verbessern und auch auf das unmittelbar angrenzende mecklenburgische Gebiet ausdehnen.*

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

*Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen bestehen insbesondere im Bereich westlich und südwestlich des derzeitigen Siedlungsgebietes im Anschluss an den Stadtteil St. Georgsberg.*

Die Stadt Ratzeburg folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I (RP I) indem sie durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 die bestehenden Versorgungsfunktion in verkehrlich gut angebundener Lage umstrukturiert und somit langfristig stärkt.

### 4.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg enthält für die Fläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO.

Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Rahmen der geplanten Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abbildung 3 Ausschnitt FNP der Stadt Ratzeburg.  
Quelle: Stadt Ratzeburg

### 4.4 Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Ratzeburg



Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 69 setzt für die Fläche des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Die künftigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 orientieren sich zum Großteil an der Bestandssituation sowie an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 69, Quelle: Stadt Ratzeburg

### 4.5 Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Ratzeburg (2005)

Im Jahre 2005 wurde durch die BulwienGesa AG, Hamburg, ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ratzeburg erstellt. Das Gutachten wurde am 20.10.2005 vorgelegt, den mit der Thematik befassten Ausschüssen durch den Gutachter vorgestellt und von diesen mit großer Zustimmung aufgenommen. Daraufhin wurde die Verwaltung beauftragt, in kurzer Form Leitlinien und Grundsätze für die künftige Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu entwickeln.

*Das Gebiet des Versorgungsbereiches und Einzelhandelsschwerpunktes im westlichen Stadtteil St. Georgsberg umfasst die Lagen im südlichen Teil des Gewerbegebietes Heinrich-Hertz-Straße, der im Norden durch das Einkaufszentrum Markant/Aldi „Ratzeburger Achter“ und im Süden durch die Bahnhofsallee begrenzt wird. Die Lage des Discounters „Lidl“ südlich der Bahnhofsallee kann zu dieser Lage hinzugerechnet werden. Der an der*

*Peripherie liegende Teil des Gewerbegebietes nördlich der beschriebenen Lagen soll für Einzelhandelsansiedlungen weitestgehend nicht zur Verfügung stehen.*

- *Ein erhöhter Bedarf an der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird an dem Standort nicht gesehen.*
- *Umstrukturierungsprozesse und Neuansiedlungen sind primär auf zentrenverträgliche Sortimente zu begrenzen.*
- *Zur Stärkung und Sicherung der überörtlichen Konkurrenzfähigkeit soll diese „Fachmarktlage“ bedarfsgerecht entwickelt werden, soweit die Zentrumsfunktion der Innenstadt davon nicht beeinträchtigt wird. Im Zweifelsfall soll wie (...) nachfolgend beschrieben verfahren werden.*

*Sondergebietsausweisungen für Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs sollen grundsätzlich nur erfolgen, wenn sich in den Kern- und Randsortimenten keine wesentlichen Überschneidungen mit dem innerstädtischen Angebot ergeben. Im Zweifelsfall ist vom Antragsteller in Abstimmung mit der Stadt auf Grundlage klarer Sortimentsvorgaben eine Verträglichkeitsanalyse in Auftrag zu geben oder eine Projektentwicklungsstudie durchzuführen, die solche Besatzvorschläge ermittelt, deren Verträglichkeit gewährleistet ist.*

## **5. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg**

Sämtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ (SO-EH) sowie der gewerblichen Einrichtungen (GE) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Das Gebiet wird in 2 Bereiche (SO und GE) mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unterteilt, um durch die verschiedenen Bebauungen das Gelände mit seinen Eigenschaften optimal auszunutzen.

### **5.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“**

Die nördliche Fläche des Plangebietes, im Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.400 m<sup>2</sup>.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 2.200 m<sup>2</sup>, ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> sowie folgende ergänzende Nutzungen ebenfalls zulässig:

- Lebensmittelhandwerk, Gastronomie
- Drogerien, Apotheken
- Dienstleistungsbetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeit
- Büros, Praxen

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Textildiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup> i.V.m. Teil B-Text Ziff. 2 zulässig.

Die Räumlichkeiten des bislang innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bestehenden Textildiscountmarktes werden im Rahmen des geplanten Vorhabens zurückgebaut, um die künftige Kundenstellplatzanlage übersichtlicher gliedern zu können. Da für die v.g. Nutzung ein gültiger Mietvertrag besteht (vgl. Ziff. 5.1.1.2) ist trotz des Sortiments mit stark zentrentragender Bedeutung eine Verlagerung in ein anderes Gebäude innerhalb des Plangebietes zulässig.

Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100 m<sup>2</sup> in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die v.g. beschriebene maximale Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> des Lebensmittelvollsortimenters sowie die 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes sowie der weiterführenden planerischen Zielvorstellung wird für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenters, Lebensmitteldiscounter sowie den ergänzenden Nutzungen mit der als maximal festgesetzten Verkaufsfläche (VK<sub>max</sub>) von bis zu 4.400 m<sup>2</sup> um großflächigen Einzelhandel (> 800m<sup>2</sup> Geschossfläche) handelt und dieser gem. § 7 + 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 69 der Stadt Ratzeburg setzt die Fläche der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen bereits als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO fest, so dass diese Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 übernommen wird.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) sind u.a. ebenfalls Nutzungen der Lebensmittelhandwerke, Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Nutzungen (vgl. Teil B-Text Ziff. 1.1.2) zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die bestehenden Einzelhandelsnutzungen durch weitere Dienstleistungen zu ergänzen und so die Versorgung der Stadt Ratzeburg in diesem Umfeld zu stärken und dauerhaft

gewährleisten zu können. Der konkrete Nutzungskatalog für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird aufgestellt, um wesentliche Überschneidungen mit dem innerstädtischen Angebot der Stadt Ratzeburg zu vermeiden.

#### **5.1.1.1 Sortimente und Verkaufsflächen, Ausschluss von Warensortimenten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Über den Teil B-Text des Bebauungsplanes werden die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ (SOEH) festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Zielsetzung für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen eine Umstrukturierung zu ermöglichen ohne dabei negative Entwicklungen zu schaffen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) ist der Verkauf von Waren mit stark zentrentragender Bedeutung (vgl. Teil B-Text Ziff. 3.3) als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von maximal 10% der Verkaufsflächen zulässig.

Die folgenden Sortimente sind für das Stadtzentrum Ratzeburg von stark zentrentragender Bedeutung:

- Oberbekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/Schmuck/Optik.

Der Ausschluss von Waren mit starker zentrentragender Bedeutung (Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck/Optik) ist erforderlich, um die Einzelhandelsstruktur im Zentrum der Stadt Ratzeburg vor Beeinträchtigungen durch die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße zu schützen.

#### **5.1.1.2 Zeitlich begrenzte Nutzung**

(§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung des innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bestehenden Textildiscountmarktes ist nur so lange zulässig, bis der bestehende zeitlich befristete Mietvertrag (bis zum 30.11.2033) für die betreffenden Räumlichkeiten abläuft.

Dem bislang innerhalb des Plangebietes bestehende Textilien-Discountmarkt liegt ein Mietvertrag zu Grunde, dessen Kündigung z.Zt. nicht möglich ist. Da es sich bei dem Warensortiment „Oberbekleidung“ des Textilien-Discountmarktes um eine Warengruppe mit stark zentrentragender Bedeutung wird die Zulässigkeit des v.g. Einzelhandelsbetriebes gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitlich begrenzt. Mit Ablauf des bestehenden Mietvertrages des Textilien-Discountmarktes sind Einzelhandelsbetriebe mit starker zentrentragender Bedeutung innerhalb des Plangebietes unzulässig (vgl. Ziff. 5.1.1.1).

## **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.1.2.1 Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baufläche zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) ist in der abweichenden Bauweise innerhalb des Baufensters die Errichtung von Gebäuden ohne gesetzliche Abstandsflächen zueinander zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Bebauung an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 147 des Gewerbegebietes (GE). Im v.g. Bereich ist die Errichtung von Gebäuden ohne die gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen zulässig.

Als Bauweise für das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Umstrukturierung der Einzelhandelseinrichtungen vornehmen zu können.

Die geplante Anordnung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen zu einem im rückwärtigen Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ermöglicht eine optimale Flächenausnutzung des Geltungsbereiches. Der künftige kompakte Baukörper fasst die Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zusammen und ermöglicht somit im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße die Errichtung einer übersichtlichen Kundenstellplatzanlage. Durch die klare Struktur und Trennung von Baukörper und Stellplatzanlage wird die Sicherheit für die Kunden der Einzelhandelseinrichtungen erhöht.

### **5.1.2.2 Mindestgrundstücksgröße**

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie ergänzenden Dienstleistungen und Einzelhandelsbetrieben. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter sowie Lebensmitteldiscounter sind ebenso ergänzende Nutzungen zulässig, die im Falle einer Grundstücksteilung eigene Ansprüche an die Verkaufsfläche geltend machen können. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das gesamte Sondergebiet bezogen ist, eröffnet die Möglichkeit eines sogenannten „Windhundrennens“ potenzieller Investoren. Jedes Baugrundstück könnte die jeweils zulässige Nutzung ausschöpfen.

Um dieses eindeutig zu regeln, ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die in etwa der Sondergebietsgröße entspricht (vgl. Teil B-Text Ziff. 6).

### **5.1.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet (SOEH) wird für die geplanten Umstrukturierungen der bestehenden Nutzungen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl in dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und

genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichenden Maße Stellplätze für die bestehenden sowie ergänzenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung zu stellen und somit aufgrund der Verkehrsbedürfnisse und dem Planungsziel der Versorgungsfunktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

#### **5.1.2.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücknutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3

BauNVO). Über das sonstige Sondergebiet wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zugelassen.

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles für einen Einzelhandelsstandort mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.400 m<sup>2</sup> und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr begründet.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes wird ebenso die bislang bestehende Stellplatzanlage neu geordnet. Um die vorhandene Stellplatzanlage den Bedürfnissen des Lebensmittelvollsortimenters, Lebensmitteldiscounters sowie den ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen anzupassen, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 die Möglichkeit geschaffen die bestehenden Stellplätze auf der Fläche des sonstigen Sondergebietes neu zu strukturieren.

Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichenden Maße Stellplätze für die künftigen Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung zu stellen und somit aufgrund der Verkehrsbedürfnisse und dem Planungsziel die Versorgungsfunktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

Diese bauliche Größenbeschränkung der zulässigen Grundfläche wird vorgenommen, um zwar die geplante Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen, aber Unverhältnismäßigkeiten zu der Umgebungsbebauung auszuschließen.

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bestehende Versickerungsbecken wird entsprechend seines Bestandes in die Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 übernommen und als Fläche für Nebenanlagen „Versickerungsbecken“ festgesetzt.

### **5.1.2.5 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2+3, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Höhen der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt.

Die maximal festgesetzte Firsthöhe (FHmax) in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie die zulässige Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firsthöhen (FHmax) und Anlagenhöhen (vgl. Ziff. 5.3). Diese entsprechen zum Großteil der innerhalb des Plangebietes bestehenden Bebauung und ermöglichen die Umsetzung von Gebäuden mit einer Höhe von ca. 7,50 m über Geländeoberfläche.

Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend festgesetzt zulässig:

Von der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FHmax) um bis zu 2,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie an die angrenzende Bestandsbebauung anpassen. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN.) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Auf die Festsetzung einer maximalen zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird hinsichtlich der künftigen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes verzichtet. Durch die Größenbeschränkung einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Bezug über Normalhöhennull (ü.NHN.) wird eine ausreichende Begrenzung der künftigen Bebauung vorgenommen. Für eine explizite Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (FHmax) für die Gebäude innerhalb des Plangebietes wird dennoch sichergestellt, dass durch die künftige Bebauung keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen, die die angrenzende Bebauung negativ beeinträchtigen.

## **5.2 Gewerbegebiet (GE)**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Entgegen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69, der in diesem Bereich ein Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festsetzt, ist die Fläche des Plangebietes nicht durch Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Entsprechend der bestehenden Nutzungen sowie der planerischen Zielvorstellung wird für die südliche Teilfläche des Plangebietes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der vorgenommene Ausschluss ist erforderlich, um die Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie die unmittelbar angrenzenden Nutzungen vor möglichen Beeinträchtigungen durch die Vergnügungsstätten zu schützen.

Die unmittelbare Nähe von Vergnügungsstätte zu größeren Einzelhandelseinrichtungen mit viel Kundenverkehr, vor allem auch von Familien mit Kindern sowie zur innerhalb des Gewerbegebietes bestehenden Volkshochschule ist städtebaulich nicht vertretbar.

In dem Gewerbegebiet (GE) ist die Unterbringung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist der Verkauf von Waren mit stark zentrentragender Bedeutung (Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck/Optik) als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von maximal 20% der Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig.

Die innerhalb des südlichen Plangebietes bestehenden Nutzungen (Jugendbildungsstätte) werden durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Aufgrund der örtlichen Prägung des Umfeldes wird für die Teilfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zugelassen, um eine geringfügige Entwicklung in Bezug auf die Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße zu ermöglichen.

Um sicherzustellen, dass die möglichen Warensortimente innerhalb des Gewerbegebietes keine Auswirkungen auf die Innenstadtstruktur der Stadt Ratzeburg haben wird, der Verkauf von Waren mit zentrentragender Bedeutung auf einen geringen prozentualen Anteil beschränkt.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Flächen innerhalb des Plangebietes entsprechend ihrer geplanten Nutzungen und Anforderungen optimal ausnutzen zu können, werden für das Gewerbegebiet differenzierte Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) getroffen.

#### **5.2.2.1 Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22. Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baufläche zulässig.

In dem Gewerbegebiet (GE) ist die Errichtung von Gebäuden ohne bzw. mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Lage der Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) umfasst den Gebäudebestand innerhalb des südlichen Plangebietes, um diesen planungsrechtlichen abzusichern und dauerhaft erhalten zu können. Eine Verringerung der gesetzlichen Grenz-

und Abstandsflächen in der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist erforderlich, um den Gebäudebestand dauerhaft zu sichern. Entsprechend der festgesetzten Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes wird im östlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE) die Möglichkeit einer geringfügigen baulichen Erweiterung des v.g. Bereiches vorgesehen.

### **5.2.2.2 Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Für die bestehenden Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sowie unter Berücksichtigung einer maßvollen Entwicklungsmöglichkeit wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Fläche des Gewerbegebietes umfasst die im südlichen Plangebiet bestehenden Gebäude. Die v.g. Größenbeschränkung ist erforderlich, um die Bestandsbebauung planungsrechtlich zu sichern. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO und passt sich in die Umgebung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen des nördlichen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

### **5.2.2.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GRZ) innerhalb des Gewerbegebietes darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücknutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). In dem Gewerbegebiet wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zugelassen.

Die Fläche des Gewerbegebietes ist im derzeitigen Bestand bereits vollständig versiegelt. Um die baulichen Strukturen innerhalb des Gewerbegebietes planungsrechtlich abzusichern, wird die v.g. Überschreitungsregelung für Stellplatzflächen und Nebenanlagen innerhalb des Gebietes zugelassen.

### **5.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Höhen der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt.

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 wird für die Fläche des Gewerbegebietes (GE) eine differenzierte Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen.

Der im östlichen Bereich des Gewerbegebietes bestehende höhere Baukörper wird entsprechend seines Bestandes festgesetzt. Die weiteren bestehenden Baukörper werden ebenfalls entsprechend ihrer bestehenden Höhe in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine einheitliche maximal zulässige Firsthöhe (FH) für die Fläche des Plangebietes würde zu Unverhältnismäßigkeiten innerhalb des Plangebietes führen.

Die maximal festgesetzte Firsthöhe (FHmax) in dem Gewerbegebiet (GE) sowie die zulässige Höhen der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.). Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) und Anlagenhöhen (vgl. Ziff. 5.3).

Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend festgesetzt zulässig: Von der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FHmax) um bis zu 2,00 m zulässig. Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie an die angrenzende Bestandsbebauung anpassen. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN.) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

### 5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ sind im Bereich der Zu- und Ausfahrt insgesamt zwei freistehende Werbepylonen mit mehreren Werbetafeln für die Einzelhandelsnutzungen des sonstigen Sondergebietes bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 51,00 m ü.NHN. zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Normalhöhennull bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist die Errichtung eines freistehenden Werbepylons mit einer Gesamthöhe von 56,50 m ü.NHN. innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) markierten Bereiches zulässig. Die zulässige Höhe des freistehenden Werbepylons entspricht in etwa der Höhe des innerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäudeturms inklusive der darauf errichteten Werbeanlagen. Um die derzeitige Fernwirkung der bestehenden Werbeanlagen auf dem Turm innerhalb des Plangebietes weiterhin zu ermöglichen, wird in einem begrenzten Bereich die Errichtung eines freistehenden Werbepylons zugelassen. Der künftige Werbepylon ersetzt somit entsprechend des Bestandes die erhöhten Werbeanlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“.

Freistehende Werbepylonen im rückwärtigen Bereich des Sonstigen Sondergebietes zum Flurstück 167 sind unzulässig.

Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.

Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken zulässig.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein absolut notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

#### **5.4 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg wird im südlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 27/61 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 64 festgesetzt, um dieses auch rückwärtig erschließen zu können.

Durch die Möglichkeit einer separaten Zu- bzw. Ausfahrt im rückwärtigen Bereich des Sonstigen Sondergebietes besteht die Möglichkeit die innerhalb des Plangebietes bestehenden Einzelhandelseinrichtungen zu beliefern ohne die Stellplatzanlage mit dem sich darauf befindenden Kundenverkehr queren zu müssen.

#### **5.5 Fläche für Ver- und Entsorgung**

Im südöstlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird im Bereich der Max-Planck-Straße eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wertstoffsammelstelle“ festgesetzt. Die v.g. Fläche ermöglicht das Aufstellen von Wertstoffsammelbehältern und ist in diesem Bereich unmittelbar über die Max-Planck-Straße sowie über die Kundenstellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen erreichbar.

#### **5.6 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt wie in der Bestandssituation bislang über die Heinrich-Hertz-Straße.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße sowie der Max-Planck-Straße jeweils ein Bereich für die künftige Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt. Durch die beidseitige Erschließungsmöglichkeit der v.g. Fläche wird sichergestellt, dass ein ungehindertes Abbiegen und Auffahren auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen möglich ist.

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird wie bislang über die Straßenverkehrsfläche der Max-Planck-Straße sowie im weiteren Verlauf über die Heinrich-Hertz-Straße erschlossen.

## 6. Umweltprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg wird als ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8, in Verbindung mit Nr. 18.6 UVPG eingestuft (= „*Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächiger Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr, für den [...] in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird*“).

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist hierfür eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig (sog. ‚Screening‘).

Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob das planungsrechtlich so vorbereitete Vorhabens erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. In diesem Fall wäre gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ein entsprechendes beschleunigtes Verfahren nicht möglich!

Die Einzelfallprüfung (Screening) liegt als Anlage der Begründung bei und kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

## 7. Immissionschutz

Im Nahbereich des Plangebietes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 befindet sich ein Stückgutlager für Pflanzenschutzmittel, Düngemittel und landwirtschaftliche Bedarfsmittel. Dieses Lager unterliegt nach dem Störfallgesetz den erweiterten Pflichten. Bei Planungen von schutzbedürftigen Gebieten (u.a. Großflächiger Einzelhandel) im Umfeld derartiger Betriebsbereiche sind ausreichende Schutzabstände zu berücksichtigen.

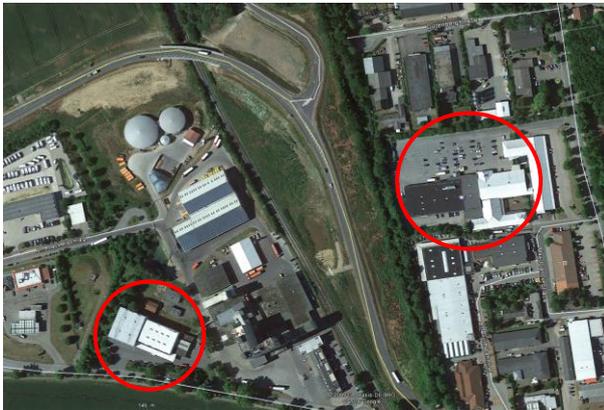


Abbildung 5 Luftbild Plangebiet + Störfallbetrieb. Quelle: [www.google](http://www.google.com) Earth

Im Rahmen der Entwicklung des „Gewerbegebietes Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg im südlichen Bereich des Störfallbetriebes wurde durch die „weyer gruppe“ ein Gutachten zur Bestimmung des angemessenen Abstandes gemäß KAS 18 für das Gewerbegebiet Neuvorwerk der Stadt Ratzeburg erstellt. In das vollständige Gutachten kann im Rathaus der Ratzeburg Einsicht genommen werden.

Da das geplante „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ ähnliche Abstände zu dem bestehenden Störfallbetrieb im Bereich der Bahnhofsallee aufweist, wie das Plangebiet kann das erarbeitete Gutachten in Bezug auf das geplante Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 herangezogen werden.

Auszug des Gutachtens zur Bestimmung des angemessenen Abstandes gemäß KAS 18 für das Gewerbegebiet Neuvorwerk der Stadt Ratzeburg

*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.*

*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 Folge eines solchen Unfalls verschlimmern können.*

*Das im Satz 3 des Art. 12 formulierte Abstandsgebot fordert, dass die Mitgliedsstaaten 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.

*Eine Unterschreitung der Abstandsempfehlungen macht ein Vorhaben nach der Rechtsprechung des EuGH und des BVerwG nicht unzulässig. Vielmehr ist dann ein einem weiteren Schritt zu prüfen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung „sozio-ökonomischer Faktoren“ dennoch zugelassen werden kann. Hierzu bedarf es einer nachvollziehenden Abwägung.*

Auf Grundlage des Gutachten der „weyer gruppe“ zum bestehenden Störfallbetrieb an der Bahnhofsallee ergibt sich ein angemessener Abstand von schutzwürdigen Nutzungen von 550 m. Zwar weist das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine Entfernung von ca. 250 m zu dem Betriebsgelände des Störfallbetriebes auf, allerdings werden nach planerischer Einschätzung keine Entwicklungen planungsrechtlich vorbereitet, die das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern könnten.

Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Stadt Ratzeburg davon aus, dass zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht erforderlich werden, da bei der Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen u.a. auch ein sozio-ökonomischer Faktor zum Tragen kommt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume in seiner eingereichten Stellungnahme vom 26.08.2016 eine Maßnahmenempfehlung für den Bereich des Plangebietes hinsichtlich des bestehenden Störfallbetriebes wie nachfolgend aufgeführt.

*Der hohe Publikumsverkehr durch Nutzer der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter im Umfeld des Betriebsbereiches des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. ATR Ratzeburg stellt eine schutzbedürftige Personengruppe im Sinne Art. 12 Seveso II RL dar.*

*Innerhalb des angemessenen Abstandes sind Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr jedoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird empfohlen, zum Schutz dieser Personengruppe (Kunden) **eine Festsetzung als organisatorische Maßnahmenempfehlung in die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 mit aufzunehmen.***

*Es ist das Personal der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter regelmäßig, einmal jährlich über das richtige Verhalten im Falle eines Störfalles (Brand im benachbarten Betriebsbereich) zu informieren, damit schutzbedürftige Personengruppen im Ereignisfall umfänglich informiert werden können. In die Informationskette ist auch der Kundenparkplatz einzubeziehen.*

*Die Information über das richtige Verhalten im Störfall ist der Information gem. § 11 Störfallverordnung zu entnehmen, die regelmäßig durch den Betreiber des Betriebsbereiches zugestellt wird. Sie ist auch jederzeit beim Betreiber erhältlich.*

Um für den künftigen Kundenverkehr der Einzelhandelseinrichtungen einen sicheren Aufenthalt innerhalb des Plangebietes gewährleisten zu können, wird ein entsprechender Hinweis in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen. Für eine Festsetzung als organisatorische Maßnahmen besteht auf Grundlage des Baugesetzbuches keine verfügbare Rechtsgrundlage. Durch eine diesbezügliche Ergänzung im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ratzeburg wird die Durchführung einer regelmäßigen Unterweisung sichergestellt.

## **7.1 Von der Planung ausgehende Emissionen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg sieht eine Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 14 ebenfalls als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des näheren Umfeldes des Plangebietes befinden sich 1 Betriebsleiterwohnung einer Kfz-Werkstatt, zwei Werkswohnungen eines Entsorgungs-Fuhrbetriebes sowie ein Betriebsleiterwohnhaus eines Tischlereibetriebes.

Aufgrund der Lage der Betriebswohnungen innerhalb von Gewerbegebieten besteht für diese Wohnnutzungen ein geringerer Schutzanspruch als für allgemeine Wohnnutzungen.

Da die von dem Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen voraussichtlich nicht höher sein werden, als die Emissionen der jeweiligen Gebiete in denen die Betriebsleiterwohnungen liegen, wurde auf eine umfangreichere schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 verzichtet. Das geplante Vorhaben führt zu keiner Verstärkung der bislang planungsrechtlich genehmigten, zu erwartenden Emissionen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch die Umstrukturierung des Plangebietes kommen wird.

## 8. Natur und Landschaft

### 8.1 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich mit seinem überwiegenden Umfeld als Gewerbegebiet dar (vgl. folgende Abbildung). Auf das westlich unmittelbar abgrenzende Biotop Nr. 2 sowie die westlich unmittelbar angrenzende Allee wird in Kapitel 8.3 näher eingegangen.

Konkrete Ziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich werden im Landschaftsplan nicht dargestellt.

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

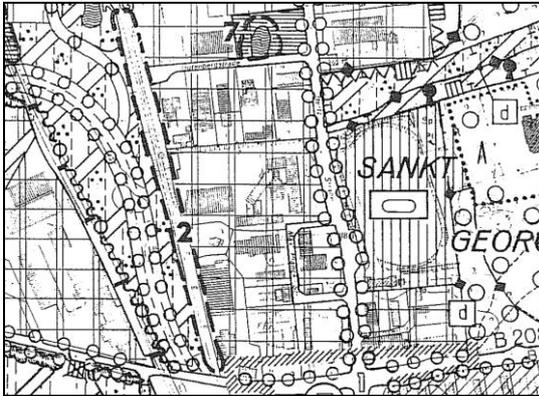


Abbildung: Ausschnitt Landschaftsplan

### 8.2 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt und/oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen *können*. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich die Eingriffsregelung anzuwenden und zusammen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden erfolgt eine kurze Darstellung und Bewertung der sich voraussichtlich ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in systematischer Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume vom 09. Dezember 2013, 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' (IMMEULRSH 2013).

**HINWEIS:** Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, muss für die sich ggf. ergebenden

erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB jedoch zusammenfassend kein Ausgleich erbracht werden.

#### Schutzgut Boden

Für den ‚alten‘ Bebauungsplan war für das Sondergebiet im Geltungsbereich ein Versiegelungsgrad von 90 % zulässig (gem. textlich festgesetzter Überschreitungsregelung bis zu einer GRZ von 0,9). Dies entspricht auch überschlägig der Ist-Situation.

Aufgrund der Beibehaltung einer festgesetzten ‚Überschreitungsregelung‘ bis zu einer GRZ von 0,9 für das Sondergebiet, einer Erhöhung auf 1,0 für das Gewerbegebiet und Teilumwandlung von Sondergebietsfläche in Fläche für Ver- und Entsorgung (hierdurch mehr Bodenversiegelung) sowie der Teilumwandlung von Sondergebietsfläche in Grünfläche (hierdurch weniger Bodenversiegelung) ist überschlägig und zusammenfassend zukünftig mit einem unveränderten Bodenversiegelungsgrad zu rechnen.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ergeben sich hinsichtlich der derzeitigen planungsrechtlichen Situation keine Veränderungen (gem. Festsetzung B-Plan 14 (neu) ebenso Straßenverkehrsfläche.

#### Schutzgut Wasser

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist mit keinem zusätzlichen Anfall von Niederschlagswasser und damit Beeinträchtigungen zu rechnen (vgl. oben Schutzgut Boden).

Aufgrund der Änderung der Grundnutzungen ist i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen ebenso nicht mit dem Anfall von problematischerem Niederschlagswasser zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei regelgerechter Behandlung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber der derzeitigen Situation und planungsrechtlichen Möglichkeiten ist durch den voraussichtlichen überwiegenden Erhalt der raumwirksamen Gehölzstrukturen und Grünflächen, der geplanten und neu festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage) und der Beibehaltung zulässiger Baumassen grundsätzlich nicht mit einer Erhöhung stadtklimatischer Effekte oder den Verlust von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind zusammenfassend aufgrund der örtlichen Situation nicht erkennbar zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Gegenüber der derzeitigen Situation und den bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten ist aufgrund des Erhaltes der wertgebenden Grünstrukturen und der weitgehenden Beibehaltung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Änderung des Bebauungsplanes mit keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

#### Schutzgut Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume

Hinweise auf gefährdete Arten liegen nicht vor. Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen wird nach planerischer Einschätzung als äußerst gering bewertet (vgl. Kapitel 8.5).

Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume sind ebenso nicht erkennbar (vgl. Kapitel 8.3).

#### Schutzgut Flächen und Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Teilbereiche des Geltungsbereiches werden aufgrund der weitgehend bestehenden naturnahen Gehölzstrukturen als Flächen bzw. Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Diese Flächen werden entsprechend der bisherigen

Festsetzungen zum Erhalt festgesetzt (vgl. Kapitel 8.7). Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht erkennbar zu erwarten.

### **8.3 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur**

Für die Stadt Ratzeburg existiert keine Baumschutzsatzung.

Bei der Baumreihe entlang der Heinrich-Hertz-Straße innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine geschützte Allee gem. §30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 3 LNatSchG (vgl. Ziffer 2.2). Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gestaltungs- und Schutzgrün‘ zwischen Sondergebiet und Straßenverkehrsfläche sollen und können potentiell erhebliche Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen bei der Umnutzung des Sondergebietes im Kronentraufbereich vermieden werden.

Bei den Gehölzstreifen entlang der westlich angrenzenden stillgelegten Bahnlinie (= Biotop Nr. 2 gem. Darstellung Landschaftsplan, vgl. Darstellung / Abbildung in Kapitel 8.1) handelt es sich um einen geschützten Knick / Redder gem. §30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG (vgl. Ziffer 2.2). Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sonstige gemäß Kapitel 4 Abschnitt 1 BNatSchG bzw. LNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich ansonsten nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. dessen Wirkungsbereich.

### **8.4 Natura 2000**

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des sog. ‚Netzes Natura 2000‘.

### **8.5 Artenschutz**

Die Gehölzstrukturen sowie ggf. auch bauliche Anlagen des Plangebietes (Gebäudebrüter) können für planungsrelevante geschützte Tierarten trotz der Lage im verdichteten Siedlungsverbund eine pot. Funktion als Vermehrungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitat haben. Bei den folgenden Darstellungen handelt es sich um eine planerische Einschätzung, die nicht durch nähere Untersuchungen oder eine fachlich abgesicherte Potentialabschätzung abgesichert ist. Konkrete Hinweise oder Daten zu entsprechenden Tierarten liegen nicht vor.

Eine potentielle Bedeutung gilt insbesondere für Vögel. Mit Ausnahme der Beseitigung von punktuellen Einzelbäumen sind aufgrund des Erhalt insbesondere der flächenhaften Gehölzstrukturen voraussichtlich keine Vögel betroffen. Unter weiterer Maßgabe der Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Bauzeitenmanagement gem. § 27 a LNatSchG – kein Gehölzschnitt –beseitigung in der Zeit vom 1. März bis 30. September) werden somit voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände planungsrechtlich vorbereitet.

Bei den grundsätzlich geschützten Fledermäusen ist insbesondere für die in Siedlungen allgemein verbreiteten Arten Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus eine Nutzung insbesondere als Sommerquartier und als Jagdhabitat pot. möglich (in bzw. an Gebäuden bzw. entlang der Gehölzstrukturen). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedeuten vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Flächengröße jedoch voraussichtlich keine

wesentliche Einschränkung des insgesamt nutzbaren Jagdraumes, so dass Lokalpopulationen der Umgebung voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von potentiellen Verbotstatbeständen (hier Tötungsverbot) bei Gebäudebrütern (Vögel) sowie bei Fledermäusen (Sommerquartiere) sollten die Gebäude grundsätzlich hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht werden sowie der Abriss von Gebäuden bevorzugt im Winterhalbjahr erfolgen. Bei einem Vorkommen können Verbotstatbestände i.d.R. durch so genannte ‚CEF-Maßnahmen‘ (= vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) sowie ein abgestimmtes Bauzeitenmanagement vermieden werden.

Das Vorkommen planungsrelevanter geschützter Pflanzenarten ist aufgrund der Lage und Standortfaktoren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen.

## **8.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes**

Die Festsetzung entsprechender Maßnahmen bzw. Flächen erscheint städtebaulich derzeit nicht erkennbar erforderlich.

## **8.7 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Insgesamt soll durch die u.g. Anpflanzgebote eine gestalterisch wirksame ‚Durchgrünung‘ erreicht und das Planungsgebiet zukünftig möglichst wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Lebens- und Arbeitsumfeldes der hier zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen, sollen sich hierdurch auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere ergeben.

In Übereinstimmung mit der bisherigen Festsetzung wird ein Einzelbaum an der Heinrich-Hertz-Straße (Laubbaum, ca. 35 cm Stammdurchmesser und 8,0 m Kronendurchmesser) zum Erhalt festgesetzt. Die im Ergänzungsbereich liegende Baumreihe (vgl. Kapitel 8.3) innerhalb der hier festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird ebenso zum Erhalt festgesetzt.

In Übereinstimmung mit den bisherigen Festsetzung werden die linearen Gehölzbestände aus überwiegend standortheimischen Knickgehölzen an der nördlichen und süd-westlichen Geltungsbereichsgrenze ebenso zum Erhalt festgesetzt. Zur Entwicklung naturnäherer Strukturen dürfen hier nichtstandortheimische Gehölze beseitigt und durch standortheimische Gehölze ersetzt werden.

In Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze werden innerhalb der großflächigen Stellplatzfläche standortgerechte Laubbaumpflanzungen festgesetzt. Die Verteilung bzw. räumliche Anordnung der Baumpflanzungen wird nicht geregelt und soll den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutzern überlassen werden.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Einzelbäume wird neben baulichen Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> festgesetzt (z.B. durch offene Baumscheiben, ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten (vgl. FLL 2005 und 2010<sup>1</sup>).

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird auch eine Mindestpflanzqualität und Mindestabstandsfläche festgesetzt.

---

<sup>1</sup> FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2005 bzw. 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 bzw. 2.

Um eine dauerhafte Funktion sämtlicher o.g. Gehölzstrukturen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

**HINWEIS:** Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz in S.-H. insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Grenzabstände gem. § 37 zu beachten!

## **9. Waldflächen**

An der nord-östlichen Ecke des Geltungsbereiches ragt ein sog. ‚Waldschutzstreifen‘ gem. § 24 (2) LWaldG um ca. 5 m in den Geltungsbereich hinein. Die Darstellung des Waldschutzstreifens erfolgt als nachrichtliche Übernahme. Demnach ist es gem. § 24 (1) LWaldG zur *„Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand [...] verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.“*

## **10. Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg um eine Überplanung von bestehenden baulichen Strukturen im Stadtgebiet von Ratzeburg BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Ratzeburg angeschlossen werden.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz Vereinigten Stadtwerke (VSG).

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der VSG.

### Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

### Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Ratzeburg zu leiten.

Der Entwässerungsplanung für das Regenwasser im Plangebiet ist ein Abflussbeiwert von 0,45 zu Grunde zu legen. Das über diesen Wert hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Durch die festgesetzte Flächen für Nebenanlagen „Versickerungsbecken“ ist eine entsprechende Maßnahme ggf. in Verbindung mit einem Staukanal umsetzbar.

Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Vorhabens durchgeführt bzw. eingeholt.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH sichergestellt. Sie erfolgt über die Max-Planck-Straße sowie über die Heinrich-Hertz-Straße. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Die Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist aufgrund der Anlieferungsbereiche und erforderlichen Wenderadien von Lastkraftwagen so strukturiert, dass auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug ungehindert auf der Stellplatzanlage wenden kann.

Durch das Geh- und Fahrrecht im südlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE) besteht die Möglichkeit die baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zu umfahren, ohne erforderliche Wendevorgänge auf der Kundenstellplatzanlage vorzunehmen.

## **11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

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

Stadt Ratzeburg, den \_\_\_\_\_

Aufgestellt durch:

Der Bürgermeister

