

# STADT RATZEBURG

## Kreis Herzogtum Lauenburg



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

für das Grundstück 'Zittschower Weg 1 - 3' - Penny-Markt - südlich  
'Schweriner Straße', östlich 'Zittschower Weg'

## Begründung



Stand: Entwurf 25. April 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>8</b>
3.1 Merkmale des Vorhabens.....	8
3.1.1 Größe des Vorhabens.....	8
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	9
3.1.3 Abfallerzeugung .....	9
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	10
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien .....	10
3.2 Standort des Vorhabens.....	11
3.2.1 Bestehende Nutzung.....	11
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	11
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten .....	11
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	12
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen .....	13
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	13
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	13
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen .....	13
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	14
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung .....	14

<b>4. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>14</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	14
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	16
4.3 Schallimmissionen .....	17
4.4 Hinweise .....	17
4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	18
<b>5. Kosten .....</b>	<b>18</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in die Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) hinein auf dem Grundstück 'Zittschower Weg 1 - 3' - Penny-Markt - südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Zittschower Weg' in Ratzeburg handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, da gemäß Nr. 18.6 der dortigen Anlage 1 eine derartige Pflicht nur dann besteht, wenn ein Bebauungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zugehörig.

Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz ist jedoch eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	20.02.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

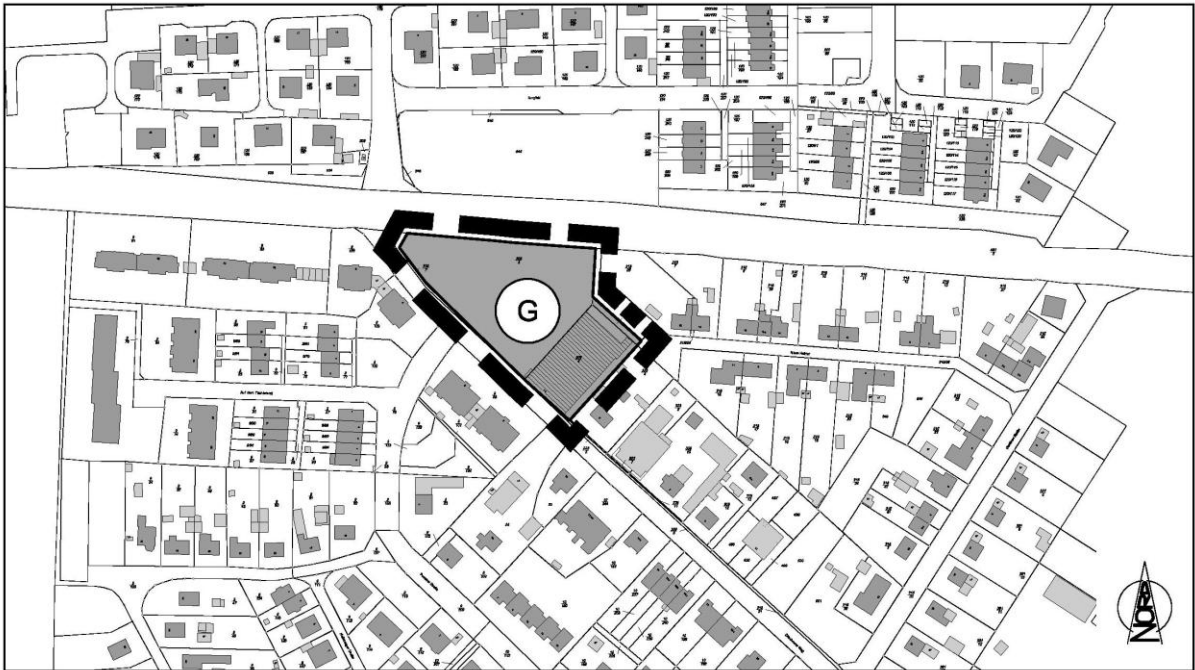
Die Stadt Ratzeburg ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Gemäß Ziffer 2.2.3 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) stellen Unterzentren "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." Weiter führt der LEP aus, dass Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume haben. "Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem reiner Mittelzentren."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 zukünftig

ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (79. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



### Zukünftige Darstellung im F-Plan (79. Änderung durch Berichtigung)





### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 erstreckt sich auf das Grundstück des Penny-Marktes an der Schweriner Straße (B 108). Konkret handelt es sich um das Grundstück 'Zittschower Weg 1 - 3', südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Zittschower Weg'. Das Gebiet befindet sich im Osten des besiedelten Stadtgebietes, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Planbereich liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 208 in guter Zuordnung zu den Wohngebieten des östlichen Stadtgebietes.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Penny-Markt mit seiner Stellplatzanlage.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen und zum Teil auf der Stellplatzanlage in Form von Rasen, Gebüsch und Bäumen anzutreffen. Östlich und westlich an das Plangebiet grenzen Wohngebäude an, südöstlich befindet sich der Standort eines Taxiunternehmens.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist zum einen der Wunsch der Firma Penny, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu vergrößern. Der Penny-Markt in Ratzeburg soll im Interesse der Kundenfreundlichkeit u. a. mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen ausgestattet werden, ohne die Angebotspalette nennenswert zu erweitern. Es geht um eine langfristige Sicherung des Standortes, indem auf die stetig steigenden Marktanforderungen angemessen reagiert werden soll.

### **2.2 Ziele der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die von der Stadt unterstützte Planungsabsicht verwirklichen zu können. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (79. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Die städtebaulichen Ziele lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung eines bereits vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstandortes;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;
- Stärkung der Funktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums durch Steigerung der Anziehungskraft einer Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage in Bezug auf den Nah- und Einzugsbereich;
- Erhöhung der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

### **3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch die Landesverordnung vom 16. März 2015, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

#### **3.1 Merkmale des Vorhabens**

##### **3.1.1 Größe des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Vergrößerung eines vorhandenen Discounters. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 66 Pkw ausgelegt. Die Erschließung erfolgt für Pkw und Lkw weiterhin über den 'Zittschower Weg'.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 1.550 m<sup>2</sup> in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Discounter" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Anbau an das vorhandene Gebäude.



**Bewertung:**

**Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.**

**3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

**Wasser:**

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

**Boden:**

Das Vorhaben sieht keine weiteren Flächenversiegelungen vor, die über das bereits jetzt vorhandene Maß hinausgehen. Ca. 90 % der Fläche sind versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,9. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Erschließungsstraßen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

**Natur und Landschaft:**

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bestehenden, mit einem Penny-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen.

Der vorhandene Discounter bleibt erhalten. Der Anbau des Discount-Marktes wird auf die bisherige Stellplatzanlage in Richtung Nordwesten erweitert. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen, werden beseitigt.

**Bewertung:**

**Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt.**

**3.1.3 Abfallerzeugung**

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

**Bewertung:**

**Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.**

### **3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Da es sich bei dem Nutzer des zukünftigen SO-Gebietes um einen Einzelmarkt handelt, ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das tendenziell höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an dem Gebäude ausgehen. Die Berechnungen der 'Schallimmissionsprognose' der LAIRM Consult GmbH vom 20. Juli 2011 weisen jedoch aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten werden, wenn während des Nachtabschnittes die Integralanlagen auf dem Dach der Ladezone durch eine Lärmschutzwand entlang der Nordost- und Südostseite abgeschirmt wird. Alternativ kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn ein abgesenkter Nachtbetrieb der Anlagen mit um mindestens 4 dB(A) reduzierter Schalleistungen möglich ist. Ebenfalls sind Nachtanlieferungen nicht zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Schallprognose zu aktualisieren und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Das Sondergebiet ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

#### **Bewertung:**

**Bei der angestrebten Erweiterung des Nahversorgers sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine rechtserheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind gemäß der durchgeführten 'Schallimmissionsprognose' vom 20. Juli 2011 nicht zu erwarten. Die Aktualisierung wird den Bauantragsunterlagen beigelegt.**

### **3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Verblendmauerwerk und 1,5 cm Innenputz

Zwischenwände: Mauerwerk aus Kalksandstein

Dach: Pultdach aus Nagelholzbrettbinderkonstruktion gemäß Statik, Dachneigung 5°

Fußboden: 40 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, mind. 10 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 18 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 1,5 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Aluminiumprofile, lackiert

Stellplatzanlage: Betonverbundpflaster

**Bewertung:**

**Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.**

### **3.2 Standort des Vorhabens**

#### **3.2.1 Bestehende Nutzung**

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Dem Baukörper vorgelagert ist eine Stellplatzanlage, die zukünftig aus ca. 66 Stellplätzen bestehen wird.

#### **3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Zudem handelt es sich um einen Altlastenstandort, dessen Altlasten von einem ehemaligen Schlossereiunternehmen stammen. Die Altlasten wurden seinerzeit vollständig eingekapselt und versiegelt, sodass eine Auswaschung verhindert wird. Die betroffene Fläche ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Die Gebäudeerweiterung wird in diesem Bereich auf Pfähle gestützt, sodass weiterhin einer Auswaschung vorgebeugt wird. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft grenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

#### **3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Laut Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) (Stand: 09/1998) liegt das Plangebiet in einem 'Wasserschongebiet'. Wasserschongebiete sind Gebiete, die, nach näheren hydrogeologischen Untersuchungen, irgendwann als Wasserschutzgebiet festgesetzt werden sollen. Im Falle von geplanten Maßnahmen in solchen Gebieten ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Grundwasserschutz

entgegen steht. Für das Grundwasser ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Nähere Erläuterungen sind dem Kapitel 3.3.1 zu entnehmen. Ca. 1,5 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 'Salemer Moor mit angrenzenden Wäldern und Seen', ca. 4,5 km nördlich das Naturschutzgebiet 'Steinerne Rinne und Mechower Holz' und ca. 3 km nordöstlich das Naturschutzgebiet 'Lankower See, Grammsee und Umgebung'. Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

**Bewertung:**

**Da keine Schutzgebiete betroffen sind, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.**

### **3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

#### **3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

**Wasser:**

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf befestigten Hofflächen stattfinden. Soweit der Altlastenbereich betroffen ist, wird die Erweiterung des Gebäudes auf Pfähle gesetzt, die dann wieder versiegelt werden, sodass die Einkapselung der Schadstoffe bestehen bleibt. Hierdurch wird zukünftig die Versickerung des Oberflächenwassers zum Ist-Zustand nicht verändert. Das Oberflächenwasser wird bereits jetzt aus dem Plangebiet abgeführt. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

**Boden:**

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Das Vorhaben führt zu keinen weiteren Flächenversiegelungen, da die Erweiterungsfläche ebenfalls bereits versiegelt ist. Vor und nach der Erweiterung wird ein Versiegelungsgrad von ca. 90 % der Fläche erreicht.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

**Natur und Landschaft:**

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

**Bewertung:**

**Da das Vorhaben innerhalb eines bereits durch Einzelhandel und sonstigem Gewerbe geprägtem Gebiet liegt, ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu keiner zusätzlichen Versiegelung führen, da die Erweiterungsfläche bereits versiegelt ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher un bebauter Landschaft vermieden wird. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.**

**3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

**3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

**3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Die Auswirkungen beziehen sich in erste Linie auf den neu entstehenden Kunden- und Anlieferverkehr sowie auf die vorhandenen Altlasten. Schützenswerte nachbarliche Interessen könnten unter Immissionsgesichtspunkten betroffen sein, da es sich bei der nächstgelegenen Bebauung auch um Wohngebäude handelt. Da ein abgesenkter Betrieb der Integralanlagen auf dem Dach der Ladezone zu einer reduzierten Schalleistung führt und der Discounter spätestens um 22.00 Uhr schließt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Bereich der Altlastenfläche wird die Gebäudeerweiterung - nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg - auf Pfähle gestützt, die wiederum versiegelt werden. So wird die Einkapselung der Altlasten auch nach der Erweiterung gewährleistet. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

**3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

### **3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die Auswirkungen am Standort finden einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort inmitten des Siedlungsgebietes befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

### **3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung**

Das Vorhaben führt zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden, da die dafür genutzte Erweiterungsfläche bereits vollständig versiegelt ist. Im Altlastenbereich wird das Gebäude auf Pfähle gestützt, sodass eine Einkapselung der Altlast gewährleistet bleibt. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und der Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die Versiegelung wurde bereits im Jahr 2011 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand ergeben. Das Vorhaben birgt keine Risiken für die Umwelt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## **4. Inhalte des Bebauungsplans**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup>, wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Sondergebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt und die Stellplatzanlage mit ihren ca. 66 Stellplätzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Erweiterung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt auf die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, den erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch das Vordach, der Anlieferbereich und die Pappresse darin Platz finden.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Stadtbild auch weiterhin einfügt, wird eine Firsthöhe (FH) von 8,00 m über Oberkante des Zittschower Weges im Bereich der Gebäudemitte festgesetzt. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften als Mindestregelungen aufgenommen worden.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes montiert sind. Aufständerungen sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an der Fassade und auf dem Dach zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Werbeanlagen an der Südost- und Nordostseite des Gebäudes sind unzulässig. Hier befinden sich die am nächsten gelegenen baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für die im Bereich der privaten Grünflächen zulässigen freistehenden



Werbeträger an der Grundstückszufahrt und im Norden an der 'Schweriner Straße'. Diese dürfen eine Höhe von maximal 7,00 m über Fahrbahnmitte des 'Zittschower Weges' bzw. 'Schweriner Straße' erreichen.

#### **4.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dennoch bleibt es unbenommen, grünordnerische Gesichtspunkte durch Festsetzungen zu berücksichtigen.

Es werden nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 erstmalig an zwei Seiten des Plangebietes vollständig und an der Ostseite etwa zu 50 % private Grünflächen bzw. Pflanzflächen planerisch festgesetzt. Auf den Grünflächen entlang der 'Schweriner Straße' und im Bereich der Grundstückszufahrt sind je ein Werbepylon zulässig. Innerhalb der Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes werden die bereits vorhanden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Zusätzlich sind auf der Stellplatzanlage vier standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt, die neu anzupflanzen sind. Als anzupflanzende Bäume werden empfohlen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe. Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Norden an der Grundstücksgrenze zur Schweriner Straße (B 208) durch dichte Anpflanzung einer Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe gegenüber der Verkehrsfläche wirksam abzuschirmen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [*fagus silvatica*], in der Qualität als Heckenpflanze, 2x verpflanzt mit Ballen, 80-100 cm, zweireihig, im Abstand von 0,60 m versetzt gepflanzt, 3-4 Pflanzen/lfm). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 208 durch auf der Stellplatzanlage rangierende Kraftfahrzeuge nicht geblendet werden.

Der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Altlastenbereich, ist durch eine ehemalige Schlosserei entstanden. Beim Bau des Penny-Marktes im Jahr 2011 wurde dieser Bereich vollständig versiegelt, sodass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können, und die Grundwasser-Messstelle unter die Erde verlegt. Der Anbau des Gebäudes wird daher in diesem Bereich auf Pfähle gestützt, die im Anschluss daran wieder versiegelt werden, sodass die vorhandene Versiegelung der Fläche gewährleistet bleibt.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von

besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den sich teilweise in der Nähe befindenden Gehölzen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **4.3 Schallimmissionen**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ist eine 'Schallimmissionsprognose' eingeholt worden. Das Gutachten der LAIRM Consult GmbH vom 20. Juli 2011 gelangt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm während des Nachtzeitraums (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) die Integralanlagen auf dem Dach der Ladezone durch eine Lärmschutzwand entlang der Nordost- und Südostseite abgeschirmt werden müssen. Alternativ kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn ein abgesenkter Nachtbetrieb der Anlagen mit um mindestens 4 dB(A) reduzierter Schalleistungen möglich ist. Ebenfalls sind Nachtanlieferungen nicht zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Schallprognose zu aktualisieren und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

### **4.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

#### Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altlastenbereich, der beim Bau des Penny-Marktes versiegelt wurde. Der Anbau des Gebäudes wird in diesem Bereich auf Pfähle gestützt, sodass die vorhandene Versiegelung der Fläche gewährleistet bleibt.

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

#### **4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht.

#### **4.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

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

#### **5. Kosten**

Die Stadt Ratzeburg hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Penny-Markt GmbH geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Ratzeburg hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 in ihrer Sitzung am .....durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Ratzeburg, den**

**(Siegel)**

**Rainer Voß  
(Bürgermeister)**