

## STADT RATZEBURG

Stand: Entwurf gemäß § 3(2) + § 4 (2) BauBG  
09.04.2018



Bebauungsplan Nr. 43 – Teilbereich V  
„Gleisanschluss - nördlich Bahnhofsallee, westlich Bahngleise, südlich B 208“

---

## Begründung

- Anlage 1: Rechtskräftige Bebauungspläne
- Anlage 2a: Vorhabenübersicht
- Anlage 2b: Vorhaben
- Anlage 3: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG – Büro BBS
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Büro BBS

### Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
3.	Bisherige Rechtsverhältnisse	4
4.	Umweltbelange	6
5.	Begründung der Festsetzungen	9
6.	Erschließung	10
7.	Gesamtabwägung	11

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 der Verordnung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

### **1.6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

### **1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074)

### **1.8 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)**

in der Fassung vom 13. Mai 2003 (GVOBl. S. 246), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)

### **1.9 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)**

in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)

### **1.10 Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

in der Fassung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. S. 2)

## 2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Firma ATR Futtermittel GmbH & Co. KG beabsichtigt einen neuen Gleisanschluss für die Rohstoffversorgung des Mischfutterwerkes Ratzeburg zu errichten.

Zielsetzung ist es, Rohwaretransporte von der Straße auf die Schiene zu verlagern. Dazu werden im Gesamtprojekt Rangier- und Abstellgleise als Anschlussbahn nördlich des Bahnhofs Ratzeburg neben die bestehende Bahnstrecke 1121, Lübeck – Büchen errichtet und in das vorhandene elektronische Stellwerk eingebunden.

Im Vorfeld sind zur endgültigen Trassierung 3 Varianten untersucht worden. Die Prüfung der südlichen und östlichen Varianten 1 und 2 verlief negativ. In der ersten Variante sollte der Zug ungeteilt über der Schüttgasse entladen werden. Dazu sollten zwei ca. 600 m Gleise auf der Ostseite parallel zu den Bahnhofsgleisen in Richtung Norden geführt werden. Ein Gleis diente hierbei der Zugbereitstellung und das zweite zur Lokumfahrung. Diese Gleise wurden vor dem Bahnübergang / Bahnhofsallee wieder zum eigentlichen Entladegleis zusammengeführt. Die Schüttgasse zur Entladung war in dieser Variante im vorderen Bereich des Mischfutterwerkes zwischen ca. km 19,7 und 19,8 angeordnet. Das Entladegleis wurde entsprechend unter der Straßenüberführung der B 208 bis ca. km 19,2 geführt.

Die Problematik dieser Variante ist das Blockieren des Bahnüberganges für Fußgänger und Radfahrer während der Zugentladung.

In der zweiten Variante wurde eine Verkürzung der Ausziehlänge im Vergleich zur Variante 1 mit einem dritten Parallelgleis und mit geteiltem Zug vorgesehen, damit das Entladegleis schon vor der Straßenüberführung endet.

Die Problematik mit dem Blockieren des Bahnüberganges bleibt jedoch bestehen. Auch der Bedarf an angrenzender, privater Grundstücksfläche steigt bei der zweiten Variante noch.

Letztendlich wurde die Variante 3 ausgewählt und die beiden Varianten 1 und 2 verworfen, weil die notwendigen Grundstücke östlich des Bahnhofes nicht zur Verfügung stehen und weil schalltechnische Auswirkungen auf die Siedlung Gut Neuvorwerk zu befürchten waren.

Die Variante 3 erstreckt sich von km 19,0+69,567 bis km 19,8+75,904 der Strecke 1121 über 800 m, also vom Bahnübergang / Bahnhofsallee bis unter der neuen Straßenüberführung B 208 hindurch ca. 350m in Richtung Lübeck.

Hinter der Brücke teilt sich das Gleis in zwei 300m lange Abstellgleise.

Bei km 19,5 + 29,683 wird eine in einem Annahmegebäude befindliche Schüttgasse gebaut. Über eine Förderstrecke wird diese Schüttgasse technisch an das Mischfutterwerk und die zugehörigen Lagerhallen angebunden. Die bis zu 600 m langen Züge werden im Ganzen in den Anschluss geschoben, auf die beiden Abstellgleise verteilt und dann zur Entladung als Hälfte waggonweise über die Schüttgasse gezogen.

Bei einer möglichen Ganz-Zug-Länge von 600m ist von einer netto Anlieferungsmenge von 1.500 - 2.000 Tonnen pro Zug auszugehen. Um diesen inkl. Rangier- und Reinigungszeiten während einer Schicht (8-10 Stunden) zu entladen, wird die Förderkapazität auf 250 Tonnen die Stunde ausgelegt.

Alternativ können auch LKW beladen werden. Dafür wird ein neuer Verladepunkt zwischen den Bahngleisen und dem Bestandsgebäude geschaffen, an dem mit einem teleskopierbaren und aspirierten Verladebalg die Beladung erfolgt. Die Anlage ist ebenfalls geeignet um Waggons mit Getreide/ Ölsaaten zu beladen.

Die geplante Jahresmenge soll ca. 70.000 Tonnen betragen, das bedeutet durchschnittlich 0,8 Zugentladungen pro Woche. Die Ankunfts- und Abfahrtszeiten der Züge hängen von externen logistischen Einflüssen ab und können sich zeitlich variabel an allen Wochentagen ereignen.

Die Stadt Ratzeburg will durch den Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich V den Gewerbestandort stärken und einen Beitrag zur weiteren gewerblichen Entwicklung dieses Bereiches leisten. Die Planung soll dazu beitragen, den Standort des vorhandenen Betriebes durch die Einrichtung eines Gleisanschlusses langfristig zu sichern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Gleisanschluss innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne zu schaffen, sind die Bebauungspläne Nr. 43 in den Teilbereichen I und IV zu ändern.

### **3. Bisherige Rechtsverhältnisse**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen**

##### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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

##### Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998

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

In dem Regionalplan für den Planungsraum I ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Unter Punkt 5.5 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Ratzeburg unter anderem:

*„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und der touristische Sektor weiter zu stärken. 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.“*

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 im Teilbereich V „Gleisanschluss“ ist die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg seit 1994 rechtswirksam.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 für den Teilbereich V „gewerbliche Baufläche“ dar.

Das dargestellte Landschaftsschutzgebiet ist bereits seit 1992 nicht mehr existent.

Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und ist nicht durch Übernahme geänderter Inhalte gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 zu berichtigen.

Der Bereich der neuen Straßenquerung B 208 und nördlich davon ist die bestehende Bahnstrecke 1121, Lübeck – Büchen, im Flächennutzungsplan von 1966 als Bahnanlage dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellengenau und sind damit auch für die parallel verlaufenden Anschlussbahnen wirksam.

### **3.3 Bebauungsplan**

Für den Plangeltungsbereich gelten der Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I aus dem Jahre 1998 sowie für einen Teilbereich im Norden der Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich IV aus dem Jahre 2015. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 Teilbereich V liegt entlang der Bahnlinie und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 162, Flur 7, Gemarkung Neu-Vorwerk.

In diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gleisanschluss der ATR Futtermittel GmbH & Co KG, geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich V „Gleisanschluss“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche fest im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) ist für den genannten Gleisanschluss eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage Nr. 1, Ziffer 2.6 LUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Gleisanschluss) gemäß LUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien nach Anlage 2 zum LUVPG hat ergeben, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Daher ist eine UVP-Pflicht für den Gleisanschluss im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

### **3.4 Planfeststellungsbeschluss B 208 in der Stadt Ratzeburg**

Für die neue Straßenüberquerung B 208 ist am 19. Mai 2010 unter der Nummer LS 405-553.32-B 208-08/09 ein Planfeststellungsbeschluss für die Beseitigung des Bahnüberganges bei Ratzeburg an der B 208 (Teil A) und den Anschluss der Robert-Bosch-Straße an die B 208n bei Ratzeburg (Teil B) gefasst worden.

Nördlich der Biogasanlage ist die Vorrangfläche für die künftige B 208 des Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I als Maßnahmenfläche A/E3 planfestgestellt worden. In einem Teilbereich dieser Maßnahmenfläche wird das geplante ATR - Anschlussgleis verlaufen. Um planungsrechtlich eindeutige Verhältnisse zu schaffen, wird dieser Bereich aus dem Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I aufgehoben (Aufhebungssatzung) und für den Änderungsbereich ein Planfeststellungsverfahren mit Plangenehmigung durchgeführt.

Ähnliches gilt auch für das Schüttgossengebäude, das nicht auf zwei verschiedenen Flurstücken platziert werden kann. In diesem Bereich wird ebenfalls ein kleiner Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I aufgehoben und dem Bahngelände angegliedert.

## 4. Umweltbelange

Bearbeitung: Büro BBS Greuner-Pönicke in 24111 Kiel.

### 4.1 Bestand

#### Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Randbereich der Stadt Ratzeburg auf dem Betriebsgelände der ATR Futtermittel GmbH & Co KG sowie zum Teil auf einer Betriebsanlage (einer Biogasanlage). Durch den Betrieb und An- und Abtransport ist der Geltungsbereich durch Lärm vorbelastet. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen. Westlich und nördlich verlaufen die Bundesstraßen B207 und B208. Der Untersuchungsraum hat keine Bedeutung für Wohngebiete oder Naherholung. Es verlaufen mehrere Rohrleitungen (Entwässerung, Stadtwerke) durch den Geltungsbereich.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Der Geltungsbereich ist Teil einer größeren Industrie- und Gewerbefläche (ATR Betriebsgelände) und einer Betriebsanlage (Biogasanlage, z.T. Ruderale Staudenflur). Er wird durch einen Gehölzstreifen aus heimischen Laubgehölzen und einer Rasenfläche (Straßenbankette) von der Eisenbahnlinie Lübeck – Büchen abgetrennt. Teile dieser Grünflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Auf der Betriebsanlage befinden sich ein kleines Regenrückhaltebecken sowie ein Wall ohne Bewuchs. Nördlich des Geltungsbereichs sowie östlich der Bahnlinie befinden sich Ausgleichsflächen des LBV-SH, auf denen Gehölzpflanzungen stattgefunden haben. Nördlich und östlich daran anschließend findet sich die Bundesstraße B208.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind Tierarten der Siedlungs- und Siedlungsrandbiotope zu erwarten. Im Gehölzstreifen ist mit ungefährdeten Brutvogelarten der Gehölze sowie bodennahbrütende Vogelarten, hier insbesondere Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Zilpzalp u.a. zu rechnen, welche in den Gehölzen geeignete Bruthabitate finden können. Die Gebäude auf dem Betriebsgelände bieten Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten wie z. B. Hausrotschwanz, Bachstelze, verschiedene Meisenarten, Feld- und Haussperling und auch Mehlschwalbe, Rauchschwalbe können angenommen werden. Die Gehölze weisen aufgrund des Alters und der geringen Größe keine Quartierseignung für Fledermäuse auf. Fledermausarten der Gebäude werden als unwahrscheinlich erachtet, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das linienhafte Gehölz parallel zum Bahngleis kann als Leitlinie für Fledermäuse fungieren, sodass Fledermäuse zumindest zeitweise am Rande des Geltungsbereichs auftreten können.

Die Rasenfläche (Straßenbankette) im Geltungsbereich sowie die Verkehrsflächen des Industriegebiets stellen aufgrund der intensiven Pflege keine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dar. Artenschutzrechtlich relevante Arten des Anhangs IV der FFH-RL, wie Haselmaus oder Zauneidechse u.a. werden aufgrund mangelnder Habitatbedingungen ausgeschlossen. Auch ein potenzielles Vorkommen von Amphibien innerhalb des Regenrückhaltbeckens wird aufgrund der intensiven Nutzung im direkten Umfeld ausgeschlossen. Laichhabitate sowie terrestrische (Teil-)Habitate sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Als Bodentyp findet man nach Bodenübersichtskarte BÜK 250 (MELUND o.J.) im Untersuchungsraum Parabraunerde als Leitbodentyp mit Pseudogley-Parabraunerde, Pseudogley-Kolluvisol und Pseudogley.

Die Böden des Planungsraumes wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung untersucht (Baukontor Dümcke GmbH 2017). Im Geltungsbereich finden sich Auffüllungen, die bis 1,30 m und z.T. 5,90 m unter GOK reichen. Es folgen unterhalb der Auffüllungen überwiegend Geschiebelehm-/mergel, ehe bis zu einer Tiefe zwischen 7,50 m und 8,50 m Sande anstehen.

Es sind keine schützenswerte Böden im Geltungsbereich vorhanden. Die Böden sind durch Auffüllungen sowie durch Versiegelung und das künstliche Regenrückhaltebecken vorbelastet.

Die Einbau-/Zuordnungsklasse nach LAGA für Mischproben ist die Klasse Z 0.

Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Bohrung bei bis zu ca. 10 m unter Flur (NN +26,19 bei einer GOK von NN+36,20). Oberflächengewässer sind abgesehen von dem kleinen Regenrückhaltebecken nicht vorhanden. Auch in der näheren Umgebung finden sich keine Oberflächengewässer.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Wälder und Seen besitzen aufgrund der luftverbessernden Wirkung eine besondere Bedeutung für Klima und Luft. Diese sind weiter östlich vorhanden (Ratzeburger See und angrenzende Wälder).

Der Verkehr auf der B 207 und B 208 sowie der Bahnverkehr führen zu Emissionen durch Abgase. Weitere Emissionen sind durch Industrie und Siedlung anzunehmen.

#### Landschaftsbild/Kulturgüter:

Das Landschaftsbild ist im Untersuchungsraum geprägt durch das Betriebsgelände der ATR Futtermittel GmbH & Co KG sowie durch die vorhandenen Straßen und die Bahnlinie. Das Gelände ist wellig, durch die Umgehungsstraße B 208 mit Dammlage findet sich eine Zäsur.

Die Naturnähe ist aufgrund der Überprägung durch Straßen, Siedlung, Industrie, Bahn und intensive ackerbauliche Nutzung in der Umgebung des Geltungsbereichs überwiegend gering. Die landschaftliche Vielfalt ist im größeren Umfeld vielfältig.

Das im Südosten liegende Bahnhofsgebäude stellt ein Kulturdenkmal dar.

## **4.2 Bewertung der Auswirkungen**

#### Schutzgut Mensch:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich erachtet. Nutzungsänderungen im Vergleich zur Vornutzung werden gering ausfallen. Eine Bedeutung für die Naherholung hat der Untersuchungsraum nicht. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

Inwieweit Lärmbelastungen durch eine angrenzende Schüttgasse außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten sind, wird in einem gesonderten Gutachten bewertet.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Etwa die Hälfte des Geltungsbereichs sind Rasenfläche (Straßenbankette) sowie Ruderalfläche (auf einer Biogas - Betriebsanlage). Von der Gehölzfläche sind ca. 100 m<sup>2</sup> betroffen. Die Grünflächen erfüllen aufgrund ihrer direkten Lage innerhalb eines vorbelasteten Raums (zwischen Eisenbahnlinie, ATR Betriebsgelände mit Verkehrsflächen und Lagerhallen und Biogas - Betriebsanlage) eine untergeordnete Funktion im Naturhaushalt. Aufgrund mangelnder Habitatbedingungen besitzen diese Flächen nur eine geringe Lebensraumfunktion. Störungen durch den Transportverkehr auf dem ATR Betriebsgelände sowie durch die Eisenbahn und den Straßenverkehr sind bereits im größeren Umfang vorhanden. Mit Brutvogelarten der Gehölze und bodennahbrütende Vogelarten können artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Geltungsbereich im Gehölzstreifen vorkommen. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-RL können ausgeschlossen werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben liegt vor, durch den artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinsichtlich der

Brutvögel vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht erwartet.

Die Erweiterung der Industrie- bzw. Gewerbefläche geht mit einem Verlust von o.g. Biotopflächen mit allgemeiner Bedeutung einher. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wird die Eingriffsregelung mit Verlust und Versiegelung von Biotopflächen nicht wirksam.

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Eine zusätzliche Versiegelung stellt eine erhebliche Veränderung für den Boden mit Verlust aller Bodenfunktionen sowie Verringerung der Grundwasserneubildung dar. Eine Neuversiegelung durch die Erweiterung der Industrie- bzw. Gewerbefläche findet auf ca. der Hälfte des Geltungsbereichs statt (auf ca. 950 m<sup>2</sup> von 1850 m<sup>2</sup>). Die andere Hälfte ist durch Verkehrsflächen und Auffüllungen bereits vorbelastet. Es handelt sich um Böden von allgemeiner Bedeutung. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wird nicht erwartet. Gemäß § 13a BauGB erfolgt kein Ausgleich für die entstehenden Versiegelungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind nicht zu erwarten. Gehölzpflanzungen im nahen Umfeld mit positiver Wirkung für Luft bleiben erhalten.

#### Landschaftsbild / Kulturgüter:

Das Landschaftsbild wird durch die Neuversiegelung von Rasenfläche, Ruderalfläche und Gehölzfläche auf ca. 950 m<sup>2</sup> verändert. Der Geltungsbereich befindet sich auf privaten Flächen und sind von öffentlichen Flächen, der Bundesstraße und der Eisenbahnlinie kaum einsehbar (Abschirmung durch Betriebsgebäude, Gehölze der Ausgleichsfläche LBV-SH). Der Verlust von Grünflächen mit geringer Bedeutung stellt keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Vorhandene Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt, da sie in ausreichender Entfernung liegen.

### **4.3 Fazit**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 – Teilbereich V der Stadt Ratzeburg führen nur zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen. Wertvolle Strukturen und Lebensräume sind nicht vorhanden und werden somit nicht erheblich beeinträchtigt. Mögliche Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgehandelt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.



## **5. Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird wie bisher für den gesamten Plangeltungsbereich ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen zur Art der Nutzung werden unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 4 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I übernommen.

So wird als textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass mit Ausnahme der Anlagen, die gemäß §3 Abs.1 UVPG1 einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig sind.

Für das Industriegebiet wird die textliche Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 43 Teilbereich I geändert, sodass Gleisanlagen mit allen technischen Infrastruktureinrichtungen, sowie Förderanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig sind.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus den Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I + IV übernommen.

Aufgrund der Nutzung als Industriegebiet mit erheblichem LKW-Verkehr ist heute der überwiegende Teil der Flächen versiegelt, so dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,8 zugunsten versiegelter Flächen nicht ausreichend ist. Deshalb wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 für das Industriegebiet bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 0,9 zulässig ist.

Eine maximal zulässige Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt, da keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

### **5.3 Bauweise**

Für das Industriegebiet wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich IV eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 des Bebauungsplans Nr. 43 Teilbereich V wird geregelt, dass abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist sinnvoll und erforderlich, da bei gewerblich genutzten Bauten Gebäudelängen von mehr als 50 m nicht ungewöhnlich sind, auch wenn zurzeit im Plangebiet selber keine entsprechenden Gebäudelängen vorhanden sind, wohl aber in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 Teilbereich I südlich angrenzend.

### **5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Gewährleistung einer entsprechenden Eingrünung des Bauvorhabens wird die textliche Festsetzung Nr. 5.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 – IV für das Anpflanzen einer standortgerechten Begrünung übernommen. Die festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Bahntrasse werden wegen der Errichtung des Anschlussgleises und des Schüttgossengebäudes nicht erhalten werden können. Die Eingrünung des Vorhabens wird in der Zukunft wesentlich wirkungsvoller durch die bereits planfestgestellten Maßnahmenflächen östlich der Bahnlinie erreicht.

## **5.5 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

Mit der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 2014 ist in § 12 (1) Nr. 3. der Umgebungsschutz differenzierter geregelt. Einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen Veränderungen der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Und eine Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde bedürfen alle Maßnahmen in Denkmalbereichen und in deren Umgebung, die geeignet sind, die Denkmalbereiche wesentlich zu beeinträchtigen.

Dies ist bei dem vorgesehenen Gleisanschluss nicht gegeben, daher ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nicht mehr erforderlich. Die geplanten baulichen Anlagen sind so weit entfernt, dass sie das Erscheinungsbild des Bahnhofs als Baudenkmal nicht beeinträchtigt.

## **5.6 Auswirkung auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet und südlich angrenzende Wohngebiet**

Negative Auswirkungen auf das angrenzende Gewerbegebiet sind durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten, da die Umlegung der Bundesstraße B 208 mit Bodenmodellierungen und Maßnahmenflächen bereits eine Schutzfunktion erfüllt.

Die Lärmbelastung für die Wohnbebauung wird sich durch das Bauvorhaben nicht verändern.

## **5.7 Aufhebungssatzung**

Nördlich und östlich des Plangeltungsbereiches sind zwei Geltungsbereiche für die Aufhebungssatzung des Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I dargestellt. Die Aufhebung betrifft eine Vorrangfläche für die künftige B 208 und einen kleinen Teil der grünordnerischen Maßnahmenfläche „Landschaftsrassen“ aus dem Bebauungsplan Nr. 43 Teilbereich I. Die Vorrangfläche ist bereits in eine Maßnahmenfläche (A/E3) im Planfeststellungsverfahren umgewandelt worden. Da über einen Teilbereich dieser Maßnahmenfläche das geplante ATR - Anschlussgleis verlaufen wird und da auf dem kleinen Teil des „Landschaftsrassens“ das Schüttgossengebäude errichtet werden soll, werden die Bereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst und aufgehoben.

Die Aufgabe der Grünflächen entlang der Bahnlinie führt nur zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen. Wertvolle Strukturen und Lebensräume sind nicht vorhanden und werden somit nicht erheblich beeinträchtigt. Nutzungsänderungen im Vergleich zur Vornutzung werden gering ausfallen. Aufgrund mangelnder Habitatbedingungen besitzen diese Flächen nur eine geringe Lebensraumfunktion. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht erwartet. Der Verlust von Grünflächen mit geringer Bedeutung stellt keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Es ergibt sich keine Veränderung gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Der Plangeltungsbereich wird über die Straße "Am Rackerschlag" erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich. Eine zusätzliche Erschließung besteht über das Firmengelände des Landhandels von der Bahnhofsallee.

## 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist gesichert.

Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation bestehen auf dem Baugrundstück – nur geringfügige Veränderungen im Bereich der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind erforderlich.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH sichergestellt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Herzogtum Lauenburg geregelt.

## 7. Gesamtabwägung

(Wird im nächsten Verfahrensabschnitt ergänzt.)

## Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg am ..... gebilligt.

Ratzeburg, den

Bürgermeister







