

**STADT RATZEBURG**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

**ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUR  
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANES NR. 49  
„GEWERBEGEBIET NEUVORWERK“**

Stadt Ratzeburg, den 02.12.2019

## Auftraggeber



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

## Auftragnehmer



**IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel  
Tel.: 0431 / 64959 - 0  
Fax: 0431 / 64959 - 59  
E-Mail: [info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de)  
[www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

Bearbeitung:  
M.Sc. Mareike Zamzow  
Dipl. Ing. Heike Von Den Bulk  
Birgit Nitsch

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis .....	4
2. Planungsgrundlagen .....	4
2.1. Rechtsgrundlagen .....	4
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	4
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2.2. Regionalplan .....	5
2.2.3. Flächennutzungsplan .....	6
2.2.4. Landschaftsplan .....	7
2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne .....	8
3. Plangebiet .....	8
3.1. Lage .....	8
3.2. Geltungsbereich .....	8
3.3. Bestandssituation .....	9
3.4. Standortalternativen .....	9
4. Planinhalt und Festsetzungen .....	9
4.1. Nutzungskonzept .....	9
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
4.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m.§ 84 LBO).....	10
4.4. Erschließung .....	10
4.4.1. Verkehrliche Erschließung .....	10
4.4.2. Technische Infrastruktur .....	10
5. Auswirkungen der Planung.....	11
5.1. Immissionen und Emissionen.....	11
6. Hinweise .....	11
7. Anhang.....	12
7.1. Rechtsgrundlagen .....	12
7.2. Quellenverzeichnis .....	12

## **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS**

In dem Gewerbegebiet Neuvorwerk hat sich in den letzten Jahren der Wohnmobile Verkauf- & Verleihservice „Al-Car Technology“ angesiedelt und bereits erfolgreich etabliert. Aufgrund des speziellen Warenangebotes und dem damit verbundenen besonderen Flächenbedarf ist eine Erweiterung des Betriebes durch die derzeit geltenden Festsetzungen nicht mehr möglich. Die Stadt begrüßt jedoch die Nutzung an diesem Standort und möchte daher die Planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Fläche effizienter auszunutzen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg wird auch eine flächenintensiv Gewerbenutzung wie zum Beispiel die benötigten Anlagen und Stellplätze für Wohnmobile ermöglicht.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 49 der Stadt Ratzeburg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 13a BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Von einer frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) wird abgesehen.

Die vorliegende Planung lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, eine Änderung ist nicht erforderlich.

### **2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen**

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

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

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

- Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen

Bedarfs aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln (Ziffer 2.2.2 Abs. 2 LEP 2010).

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

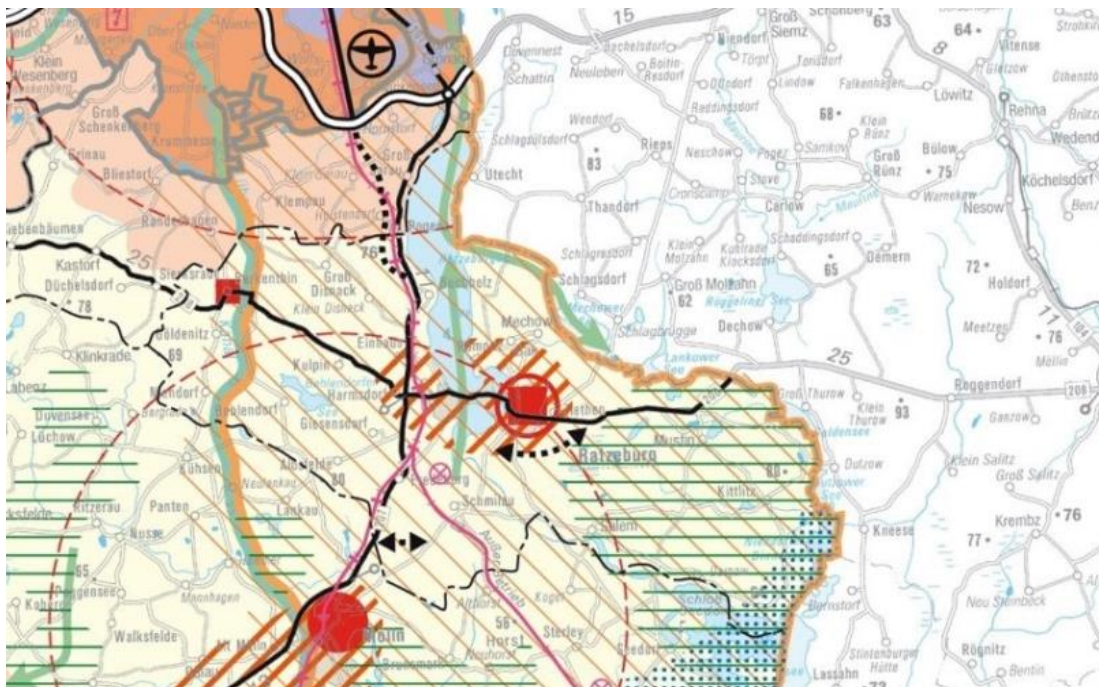


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

## 2.2.2. Regionalplan

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

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Es befindet sich östlich des Gebietes eine Bahnstrecke sowie westlich eine Bundesstraße. Das Gebiet ist umgeben von einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. In unmittelbarer Umgebung, ist zudem die Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seeplatte“, welches als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Tourismus und Erholung, sowie für Natur und Landschaft charakterisiert wird.

Die Stadt ist mit den Bundesautobahnen 207 und 208 an die überörtlichen Straßenverbindungen angeschlossen. Es bietet durch die reizvolle Insellage und die zentrale Lage im „Naturpark Lauenburgische Seen“ gute Voraussetzungen als Luftkurort, Wassersportzentrum und für den Tourismus.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan III

### 2.2.3. Flächennutzungsplan

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg wurde am 10.10.2016 wirksam und stellt für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 Gewerbliche Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Nr. 3 BauNVO dar. Damit kann die 1. Änderung des befindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan sind die Bundesstraße 207 im Westen und die Bahnhofsallee im Norden dargestellt. Das Plangebiet grenzt an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

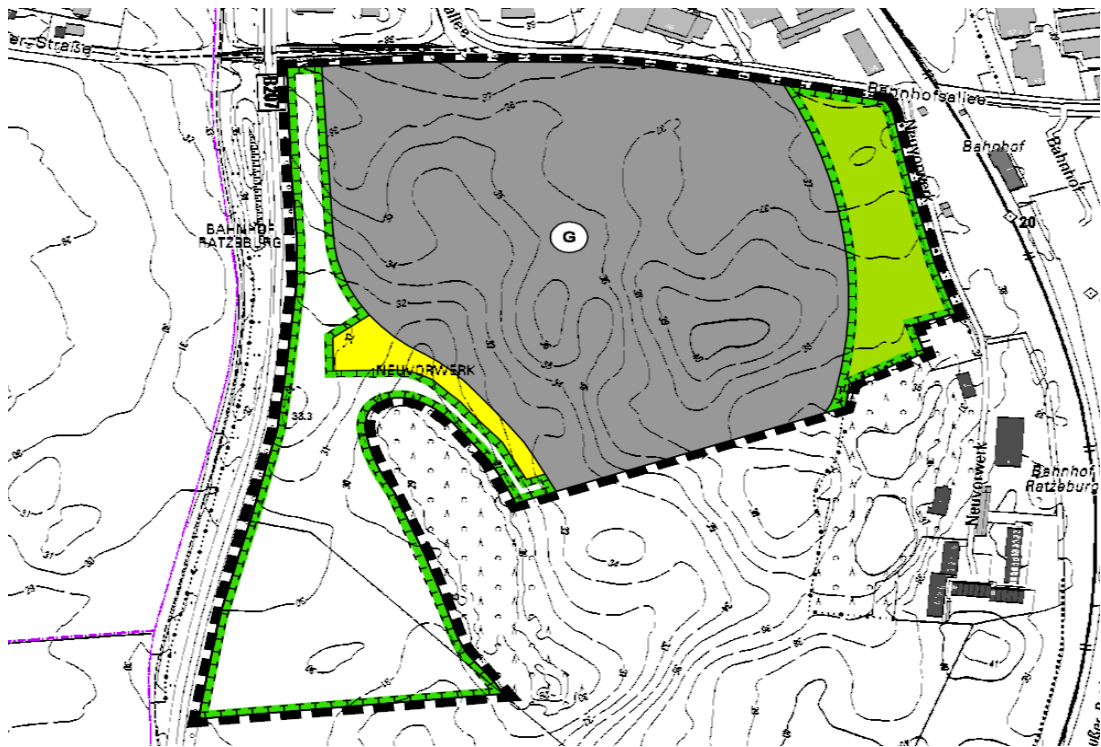


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg

## 2.2.4. Landschaftsplan

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

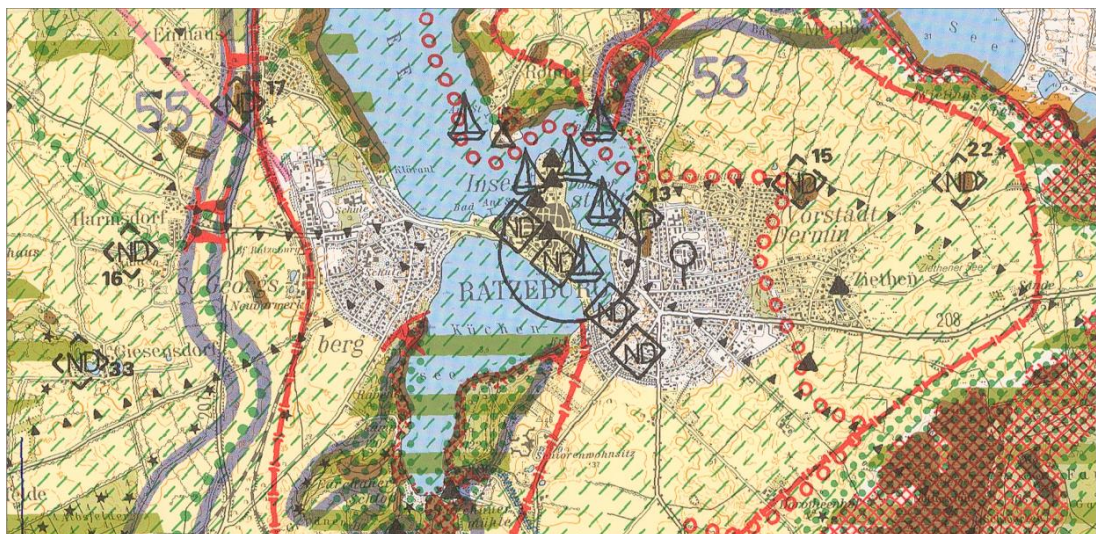


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan

Die vorliegende Planung widerspricht den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. Die betroffenen Belange wurden bereits bei der

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 sowie der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

### **2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“.

In näherer Umgebung ist nördlich des Planungsgebietes das Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“ verortet. Die B-Pläne Nr. 43 I bis 43 III mit ihren Änderungen weisen hauptsächlich Gewerbegebiete und Industriegebiete aus. Zusätzlich sind Versorgungsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zudem besteht östlich des Planungsgebietes das Gut Neuvorwerk. Durch den B-Plan Nr. 34 sind Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete festgelegt.

## **3. PLANGEBIET**

### **3.1. Lage**

Die Stadt Ratzeburg liegt etwa 60 km entfernt von Hamburg. Und ca. 20 km südlich von Lübeck. Die Stadt Ratzeburg ist an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Bundesstraßen 207 bzw. 208 angebunden.

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

### **3.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in einem Gewerbegebiet auf den Flurstücken 171 sowie 173. Im Süden grenzt es unmittelbar an das Flurstück 174, welches ebenso als Gewerbefläche genutzt wird. Im Westen und Norden grenzt es an Grünflächen. Östlich wird es begrenzt durch die Straße „An der Tongrube“ sowie durch das Flurstück 172.





Das Plangebiet weist eine Größe von 1,63 ha auf.

### 3.3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig mit Gewerbe bebaut, nach Westen und Norden wird er von öffentlichen Grünflächen umfasst. Im Süden grenzt es an Gewerbeflächen und an Flächen für Versorgungsanlagen. Das Gebiet wird durch die Straße „An der Tongrube“ von Osten erschlossen.

### 3.4. Standortalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Planung im Bestand handelt stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung. Die Nutzung ist am derzeitigen Standort gut etabliert und das Planungszieles an einem anderen Standort nicht umsetzbar.

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 4.1. Nutzungskonzept

Das im Gewerbegebiet angesiedelte Unternehmen „AI-Car Technology“ hat durch für den Verkauf und den Verleih von Wohnmobilen einen besonderen

Bedarf an Verkaufs- und Ausstellungsfläche. Zu der bisherigen Nutzung soll eine Waschanlage, eine größere Verkaufsfläche sowie Ausstellungsplätze für Wohnmobile hinzukommen.

Das Sortiment des Betriebes ist zwar spezifisch auf den Bedarf für Camping und Wohnmobile ausgelegt, nach der bisherigen Definition ergeben sich jedoch Überschneidungen mit dem als zentrenrelevant bewerteten Sortiment. Durch die Planung sollen auch Waren dieser Gruppe angeboten werden können, solange der spezifische Bezug zum Betrieb gegeben ist.

## **4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend der bisherigen und zukünftigen Nutzung wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Um dem besonderen Flächenbedarf von Betrieben des Kfz-Handels gerecht zu werden, sind für diese Art der Nutzung gesonderte Festsetzungen zur Verkaufs- und Ausstellungsfläche getroffen.

Für den Bereich des Campingbedarfs ist zusätzlich Verkaufsfläche des Einzelhandels zulässig. Die Stadt möchte das spezialisierte Angebot für diesen Bereich an diesem Standort sichern. Das angebotene Warensortiment hat einen direkten funktionalen Bezug zum Hauptangebot der Wohnmobile und Transporter aufzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass keine Konkurrenz zu Zentren relevantem Angebot geschaffen und keine Kaufkraft aus dem Stadtzentrum abgezogen wird.

### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl ermöglicht eine flächenintensive Nutzung des Gebietes durch Gewerbebetriebe.

## **4.3. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

Die Gestaltung des Stadtbildes ist für die Stadt Ratzeburg ein gewichtiger Grund von öffentlichem Interesse. Um ein einheitliches Bild des Gewerbegebietes zu sichern wurden die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes, die auch in dem angrenzenden Bereich gelten, vollständig übernommen.

Dazu gehören Festsetzungen zur Fassadengliederung, Dachgestaltung, zur Einsehbarkeit von Sammelflächen für Müll und Wertstoffe sowie die Steuerung von Werbeanlagen.

## **4.4. Erschließung**

### **4.4.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraßen 207 bzw. 208. Die direkte Erschließung ist bereits durch die Straße „An der Tongrube“ gegeben.

### **4.4.2. Technische Infrastruktur**

Für die zentrale Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 Flächen

ausgewiesen. Das Gebiet kann an die entsprechenden Leitungen angeschlossen werden.

Die Äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung etc.) sichergestellt.

## **5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1. Immissionen und Emissionen**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 49 wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Die Grundlagen dieser Festsetzungen sind auch bei der jetzigen Überplanung der Fläche noch aktuell und relevant. Die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen ist somit auch Bestandteil der vorliegenden Planung.

## **6. HINWEISE**

### Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DSchG der Grundstücks-/ Gewässereigentümer und der Leiter der Arbeiten. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Sofern keine erheblichen Nachteile oder Aufwendungen von Kosten entstehen, sind das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung erlischt diese Verpflichtung.

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

### Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

## 7. ANHANG

### 7.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 der Stadt Ratzeburg sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162).
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung vom 05.04.2017, GVOBl. S. 222)*  <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. S. 369).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 7.2. Quellenverzeichnis

- Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (Fortschreibung 1998): Regionalplan für den Planungsraum I.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein