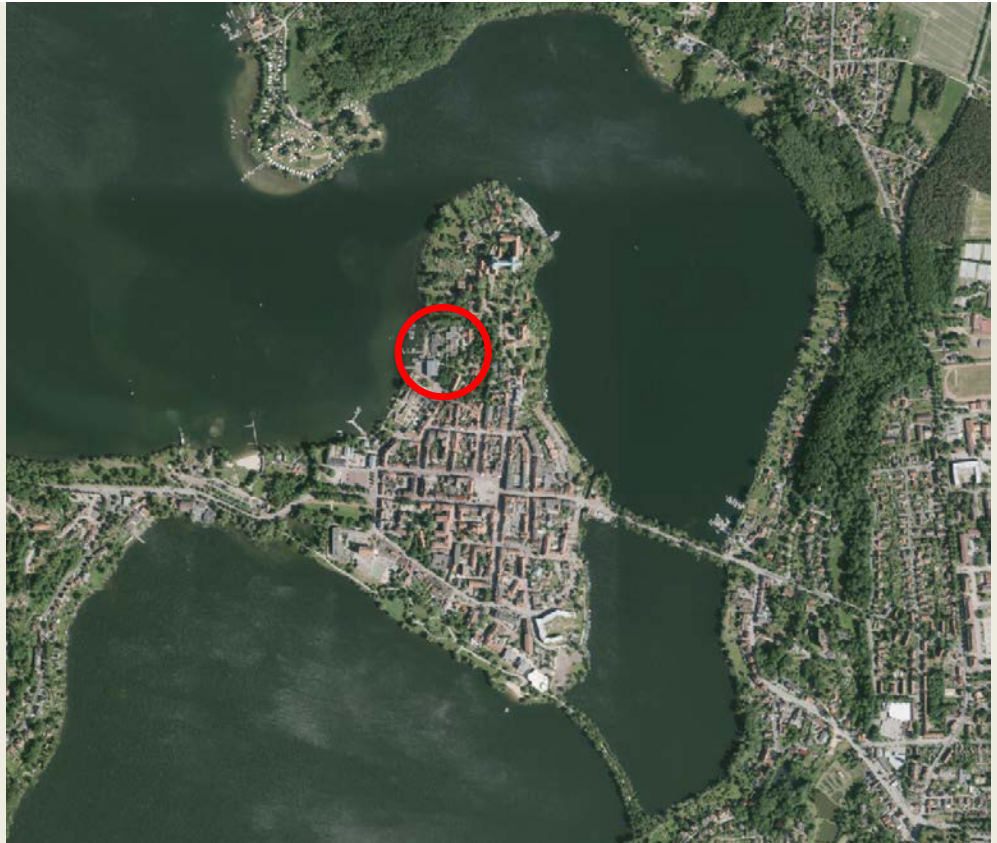


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Ratzeburg

für den Bereich:
„Ruderakademie – westlich Domhof, östlich Ratzeburger See“



Endgültige Planfassung

15.02.2021 (Planungs-, Bau- und Umweltausschuss)

22.03.2021 (Stadtvertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen	5
4 Städtebauliche Begründung.....	7
4.1 Vorhaben.....	7
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf.....	8
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5 Nebenanlagen	9
4.6 Gestaltung.....	10
5 Verkehr	10
6 Artenschutz und Grünordnung	11
7 Wasserflächen und Gewässerschutz	14
8 Emissionen und Immissionen	15
9 Ver- und Entsorgung.....	15
10 Denkmalschutz	17
11 Boden	19
12 Kampfmittel / Altlasten	19
13 Bodenordnung	20
14 Flächenangaben	20
15 Kosten	20

Anlagen:

- Biotoptypen (Bestand und Bewertung), Brien Wessels Werning Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH, 28.01.2021 Lübeck
- Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich des Projektes „Umbau und Erweiterung der Ruderakademie Ratzeburg“, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, 23.11.2020, Heidmühlen
- Nachweisführung gemäß Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“, Brien-Wessels-Werning, 24.09.2020, Lübeck
- Vorbericht zur Baugrunduntersuchung, Baukontor Dümcke GmbH, 14.05.2020, Lübeck
- Umbau und Erweiterung Ruderakademie Ratzeburg Lageplan, Streich Grage Architekten, 30.06.2020, Ratzeburg
- Lageplan Entwässerung Entwurfsplanung, Wrage Herzog + Partner Ingenieure, 19.06.2020, Mölln
- Lageplan zum Fällantrag, Brien Wessels Werning Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH, 17.06.2020 Lübeck
- 83. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Stadt Ratzeburg

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 „Ruderakademie – westlich Domhof, östlich Ratzeburger See“ im Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 18.05.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss nochmals bekräftigt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan, bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Schneider, Berkenthin. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wird eine Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB beurteilt.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 82 wird gemäß Beschluss vom 20.06.2017 sowie erneuten Beschluss vom 18.05.2020 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ratzeburg in zentraler Lage zwischen Dom und Ratzeburger See und ist mit der Ruderakademie bebaut, einem Bundesleistungszentrum für den Rudersport. Mit Ausnahme der Seeseite ist das Plangebiet von allen Seiten von Bebauung umgeben. Der Geltungsbereich wird aufgrund der umliegenden, z.T. dichteren Bebauung dem Innenbereich zugeordnet, so dass die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Auf Grund der Größe des Plangeltungsbereiches von lediglich rd. 7.000 m² ist das beschleunigte Verfahren zulässig.

Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei dem Bebauungsplan Nr. 82 ebenfalls nicht.

Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 82 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden die artenschutzrechtlichen Belange abgearbeitet.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, des Vorhabens sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung:
Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB, Hamburg
- Artenschutz: Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen
- Beratung zur Ver-/ Entsorgung, Oberflächenentwässerung und Tiefbauplanung:
Wrage Herzog +Partner Ingenieure, Mölln
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept:
Brien Wessels Werning Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Lübeck

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,8 ha.

Das Plangebiet liegt zentral in Ratzeburg auf der Nordwestseite der Domhalbinsel. Das Plangebiet umfasst die derzeitigen Baukörper der Ruderakademie des deutschen Ruderverbands und die westlich davon liegenden Steganlagen, für die einzelne Flurstücke gebildet wurden. Ebenfalls sind Teilflächen im Osten aufgenommen, die die Hanglage und Wegeverbindungen umfassen.

Direkt nördlich grenzt als Teil des größeren Gebäudeensembles das Freizeit- und

Segelzentrum des CVJM an, das auf einem anderen Flurstück liegt. Da hier keine Bau-
maßnahmen geplant sind und zukünftige Baumaßnahmen nach § 34 BauGB beurteilt wür-
den wird dieser Fläche nicht mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Nordosten liegt ein Gebäude, das als öffentliche Kita genutzt wird, im Südosten befin-
det sich die sogenannte Domkaserne, ein denkmalgeschützter Backsteinbau. Im Süden
liegen mehrere Wohngebäude sowie der dem See zugewandte Bau der Jugendherberge
Ratzeburg. Im Westen grenzt die Fläche des Ratzeburger Sees an.

Nördlich und östlich, topographisch oberhalb des Plangebietes der Ruderakademie ge-
legen, befinden sich mit dem Palmberg und Domhof und den dort vorhandenen Bauwerken
zahlreiche eingetragene Kulturdenkmale.

Herauszustellen ist die topografische Situation im Plangebiet, dieses fällt um rund 5 m
von Osten nach Westen zum See ab, so dass ein Teil des Bestandsgebäudes wie auch der
Erweiterungsbau in das Gelände hineingeschoben ist.

Entlang des Hangs verläuft eine öffentliche Fußwegeverbindung, die im Südwesten vom
Rathaus entlang des Sees in Richtung des Palmbergs und des Ratzeburger Doms führt.

Östlich und südlich im Geltungsbereich stehen zahlreiche Laubbäume.

Der Plangeltungsbereich wird heute überwiegend intensiv genutzt. Dieser ist in großen
Teilen versiegelt, in ihm befinden sich die baulichen Anlagen der Ruderakademie sowie
deren Stellplatzflächen. Zum See orientiert existieren eine große Steganlage und eine
große Asphaltfläche, die zur Vorbereitung der Bootstrailer dient.

Die östliche Teilfläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Hanglage zur Domkaserne.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Ratzeburg strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 die Schaffung
der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des zentralen Standorts der
Schwerpunktsportart Rudern des Olympiastützpunkts Hamburg/Schleswig-Holstein, des
Bundesstützpunkts Ratzeburg/Hamburg des deutschen Ruderverbands und des Landes-
leistungszentrums des Ruderverbands S-H an. Mit der Schaffung des Planrechts werden
die projektierte städtebauliche Entwicklung und die städtebauliche Ordnung gem. § 1
Abs. 2 BauGB sichergestellt.

Der Standort ist seit den 1950/60 Jahren weltbekannt, da in dieser Zeit zahlreiche Titel
unter dem Trainer-Autodidakten Karl Adam errungen werden konnten, unter anderem
Goldmedaillen bei den Olympischen Spielen.

Da der Stützpunkt mit seinen rund 4.400 m² Bruttogrundfläche nicht mehr den heutigen
Anforderungen an den Hochleistungssport und modernen Trainingsanforderungen ge-
recht werden kann, wird seit einigen Jahren eine Erweiterung des Bestandes durch teil-
weisen Rückbau und eine Nachverdichtung projektiert. Im Herbst des Jahres 2019 wur-
den Fördermittel in Aussicht gestellt, so dass die Planung zur Erweiterung umgehend auf-
genommen wurde, um die Einreichung der vollständigen Antragsunterlagen bis zum
30.06.2020 sicherzustellen.

Gegenstand der abgeschlossenen Planungen ist die Erweiterung des Standortes auf rund
7.000 m² Bruttogrundfläche. Diese verteilen sich auf drei Geschosse, die sich von Westen
in die Hanglage hineinschieben. Es wurden in intensiven Vorgesprächen mehrere

Varianten mit den zuständigen Behörden diskutiert und die Planungen dadurch detailliert und konkretisiert.

Im Souterrain, welches auf der Ostseite unterhalb des Geländeniveaus liegt, werden ein hochmodernes Rudermessbecken mit Diagnostik und Physiotherapie sowie Behandlungsräume sowie die Bootshallen vorgesehen. Zwischen den Baukörpern werden Stellplätze und Fahrradabstellanlagen realisiert. Das Geschoss im Souterrain gilt als erstes Vollgeschoss

Im Erdgeschoss, dem zweiten Vollgeschoss, das ebenerdig vom Eingang im Osten betreten wird, werden neben einer Mensa neue Unterkünfte für die Sportlerinnen und Sportler sowie ein moderner Trainingsbereich um die Sporthalle errichtet. Die Nutzungen im Erdgeschoss überspannen die Stellplatzanlage im Souterrain.

Im Obergeschoss, dem dritten Vollgeschoss, werden Unterkünfte für die Sportlerinnen und Sportler errichtet. Diese wird auf den östlichen Gebäudekörper beschränkt.

Die östliche Hanglage zur Domkaserne wird überplant, um einen Lückenschluss zum geltenden Planrecht B 3, 15. Änderung herzustellen. In der 15. Änderung wurde für diese Fläche eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet getroffen, die durch die Stadtvertretung mit Beschluss vom 17.09.1985 als Satzung beschlossen wurden. Gemäß dem Anschreiben der Stadt vom 26.06.1986 an das Innenministerium mit Antrag auf Ausschluss dieses für eine Wohnbebauung vorgesehenen Teilbereichs von der Genehmigung und entsprechender Umsetzung durch das Land, ist für diesen Teilbereich nie ein Planrecht geschaffen worden. Diesen Lückenschluss setzt die Stadt durch entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nun planungsrechtlich um.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 82 die Umsetzbarkeit des Erweiterungsbaus der Ruderakademie planungsrechtlich zu sichern:

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie einer öffentlichen Grünfläche
- Berücksichtigung der besonderen Denkmalschutzbelange
- Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Ratzeburg sind die Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I aus der Fortschreibung es Jahres 1998 festgelegt.

Ratzeburg ist gemäß des Landesentwicklungsplanes ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums¹. Ebenso lautet die Festlegung im Regionalplan für den Planungsraum I vom 16. Juli 1998 als ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuordnung nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ bietet sich in Ratzeburg durch „die reizvolle Insellage und die zentrale Lage im „Naturpark

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Teil B, Kapitel 1.5, 1G, S. 30

Lauenburgische Seen“ eine gute Voraussetzung, die Funktion als Wassersportzentrum auszubauen².

Mit dem Ziel, die Ruderakademie zu modernisieren und durch entsprechende Erweiterung auch für die Zukunft des Rudersportes eine langfristige Trainings- und Anlaufstelle zu schaffen, werden die regionalplanerischen Vorgaben eingehalten.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Zentrum für Kultur, Jugend und Sport sowie eine Wohnbaufläche dar.

Da die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan Nr. 82 nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB durch die gem. § 13a Abs. 2 Nr BauGB erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes eingehalten.

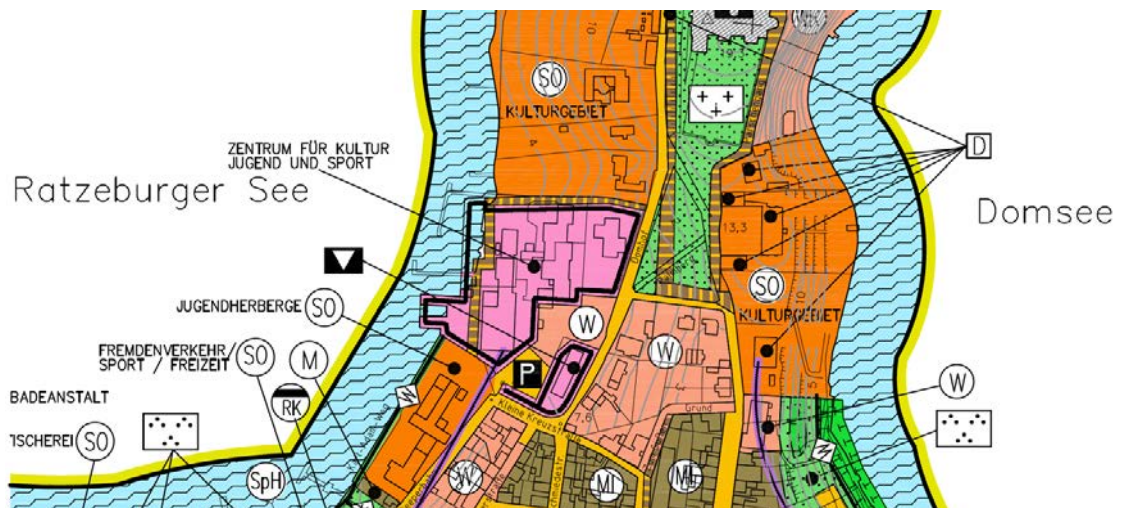


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg

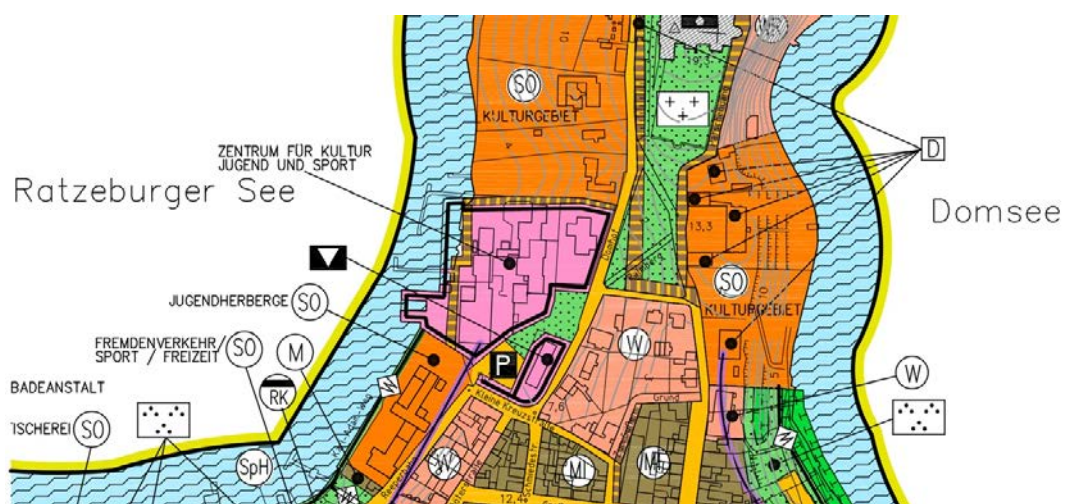


Abbildung 2: Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Ratzeburg

Durch die Berichtigung erfolgt die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg (siehe Anlage).

² Fortschreibung 1998 Regionalplan für den Planungsraum I, S. 39

Landschaftsplan

Der Plangeltungsbereich wird im Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg als eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Damit entspricht die Zielsetzung der Stadt den Darstellungen des Landschaftsplanes.

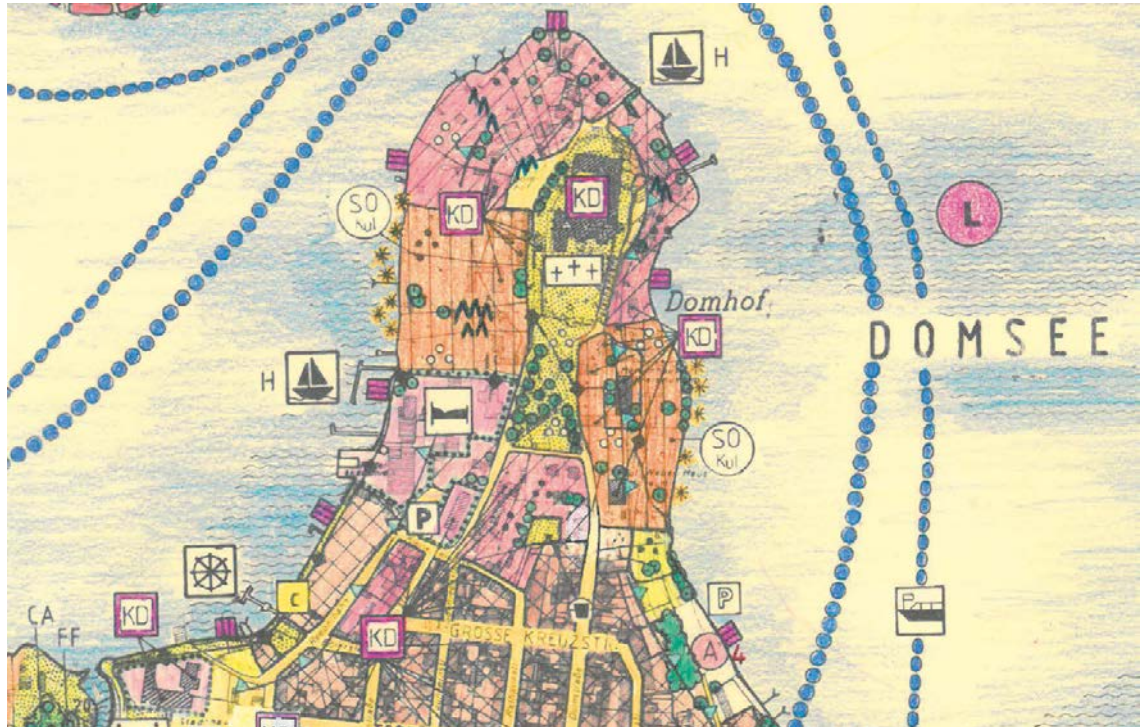


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Bestand der Stadt Ratzeburg

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Vorhaben

Das Vorhaben zur Erweiterung der Ruderakademie sieht die Erweiterung des Bestands um rd. 2.600 m² auf insgesamt 7.000 m² vor. Hierfür ist der Rückbau von einem Teil des Bestands erforderlich. Nachfolgend werden die Erweiterungen beschrieben, die zur Erächtigung des Standortes vorgesehen sind.

Im Souterrain als erstem Vollgeschoss, welches auf der Ostseite unterhalb des Geländeneiveaus liegt, werden im östlichen Baukörper ein hochmodernes Rudermessbecken mit Diagnostik und Physiotherapie sowie weiteren Behandlungsräumen errichtet. Im westlichen Baukörper werden unterhalb der vorhandenen Sporthalle im Erdgeschoss die Bootshallen ertüchtigt und modernisiert. Zwischen den Baukörpern werden Stellplätze und Fahrradabstellanlagen realisiert.

Im Erdgeschoss werden neben einer Mensa neue Unterkünfte für die Sportlerinnen und Sportler im Osten errichtet. Im westlichen Baukörper wird ein moderner Trainingsbereich um die Sporthalle errichtet, in dem neben einem Spinningraum ein Ergometerraum sowie ein Krafraum untergebracht werden, die sich um einen Sanitär- und Umkleibereich verteilen. Die Nutzungen im Erdgeschoss überspannen die Stellplatzanlage im Souterrain.

Im ersten Obergeschoss werden im Ostteil des Neubaus Unterkünfte mit Schlaf-, Sanitär-

und Aufenthaltsräumen für die Sportlerinnen und Sportler untergebracht. Diese verteilen sich auf einzelne Aufbauten, die jeweils versetzt auf dem östlichen Gebäudeteil angeordnet sind. Das Obergeschoss gilt als drittel Vollgeschoss.

In der Ausarbeitung der Unterlagen für die Erweiterung wurde seitens der Stadt als Vorhabenträgerin und den begleitenden Fachplanungsbüros ein besonderer Wert auf eine gute Einbindung in die Umgebung und den denkmalgeschützten Bestand gelegt.

Wenngleich die Bruttogrundfläche deutlich erhöht wurde, schafft es der Erweiterungsbau jedoch durch geschickte Anordnung der Erweiterungsflächen auf den einzelnen Geschossen eine vorwiegende Verdichtung im Innenbereich des Gebäudes vorzunehmen und Teile des Neubaus in die Hanglage unsichtbar zu integrieren, so dass diese von außen nur teilweise wahrnehmbar sein wird.

Die Erweiterung bleibt in ihrer Höhe unterhalb der maximalen Gebäudehöhe des Bestands, um dem Ziel der aus Denkmalschutzsicht erforderlichen Unterordnung gerecht zu werden. Auch die Farben und Materialitäten sind an den Bestand angepasst und damit als denkmalgerecht zu bewerten.



Abbildung 4: Lageplan des Bestands mit der in rot dargestellten Erweiterung (Streich Grage Architekten 06/20)

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen** festgesetzt.

Um die vorhandene Nutzung auch zukünftig zu sichern, wird ergänzend textlich festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sportliche Nutzungen zu Gunsten des Wassersports, Trainings- und Leistungszentren mit Beherbergungsfunktion, Sportakademien

und Internate sowie Sporthallen zulässig sind.

Durch die Festsetzung ermöglicht der Stadt die Realisierung des weit überwiegend durch Fördermittel mitfinanzierten Vorhabens, das eine besondere Bedeutung für den Ruder-sport in Deutschland hat.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

In einer Gemeinbedarfsfläche sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zwingend erforderlich.

Bedingt durch die besonderen Anforderungen an die Lage, die insbesondere mit dem Denkmalschutz und der mit diesem notwendigen Vereinbarkeit einhergeht, trifft die Stadt Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die die städtebauliche Ordnung hinreichend gesichert wird und somit das eng mit den Behörden vorabgestimmte Bauvorhaben planungsrechtlich umgesetzt werden kann .

Aus diesem Grund werden Festsetzungen zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen.

Die Geschossigkeiten werden zeichnerisch festgesetzt und orientieren sich eng an dem Vorhaben, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Bezug auf die zeichnerisch festgesetzten Geschossigkeiten als textliche Festsetzung formuliert. So werden den festgesetzten Geschossigkeiten einzelne maximale Gebäudehöhen zugeordnet, die zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt als unterem Bezugspunkt zu ermitteln sind. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt orientiert sich an dem bestehenden Geländeniveau, gemessen an der südwestlichen Ecke des heutigen Gebäudebestandes.

Die maximalen Gebäudehöhen sind so begrenzt, dass diese dem vorabgestimmten Vorhaben entsprechen, jedoch noch eine geringe Flexibilität im Hinblick auf die Ausführungsplanung und zukünftige technische Ergänzungen zulassen. Für letztere wird festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe für untergeordnete technische Gebäudeeinrichtungen wie Fahrstühle und deren Betriebseinrichtungen, Schornsteine, Lüftungen oder Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien um bis zu einem Meter überschritten werden dürfen. Diese Überschreitung erachtet die Stadt vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes auf der einen und der Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen oder zukünftig notwendiger Anpassungen auf der anderen Seite als städtebaulich verträglich.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist in einer Gemeinbedarfsfläche ebenfalls nicht zwingend notwendig. Die Stadt trifft jedoch aus vorgenannten Gründen entsprechende Festsetzungen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich eng an der Ausdehnung des bisherigen Bestands und der im Rahmen der vorabgestimmten Planungsunterlagen und berücksichtigen ebenfalls den Bestandsbau nördlich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

4.5 Nebenanlagen

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Fläche festgesetzt, in der Nebenanlagen

unzulässig sind. Diese liegt im Bereich östlich der überbaubaren Flächen. Damit sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen diesen und im südwestlichen Plangebiet zwischen Baukörper und Gewässer zulässig.

Im Uferbereich stehen derzeit zwei Schuppen/Lager die als Nebenanlagen gelten, die für den Betrieb der Ruderakademie notwendig sind. Diese dienen der Nutzung des Hauptgebäude und widersprechen damit nicht der Eigenart der Gemeinbedarfsfläche. Die Nebenanlagen werden auch zukünftig bestehen bleiben. Weitere bauliche Maßnahmen durch Realisierung weiterer Nebenanlagen oder Veränderungen am Bestand sind derzeit nicht geplant und grundsätzlich mit dem Kreis abzustimmen.

Ziel der Stadt ist es, die Nebenanlagen aus dem Hangbereich, in dem auch auf Nachbargrundstücken zahlreiche Großbäume stehen, herauszuhalten, um den Baumbestand zu schützen. Auf Grund der südlich und östlich im und entlang des Plangebietes verlaufenden Wegeverbindung sollen aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich keine Nebenanlagen entstehen. Zulässig sind in diesem Bereich jedoch die benannte Wegeverbindung mit entsprechend notwendigen Einbauten wie Stufen oder Absätzen sowie die Installation von Stadtmobiliar wie beispielsweise Bänken oder Abfalleimern sowie Beleuchtungen, die einer üblichen Nutzung der öffentlichen Grünfläche dienen.

4.6 Gestaltung

Die Stadt Ratzeburg nimmt nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde keine gesonderten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO auf, da sämtliche Maßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes der denkmalrechtlichen Genehmigung unterliegen. Dies ist durch die Lage des Geltungsbereiches im Umfeld zahlreicher Denkmäler zu begründen (siehe Kapitel 10).

Die Stadt Ratzeburg hat im Jahr 1998 eine Ortsgestaltungssatzung beschlossen, die üblicherweise auch für den Geltungsbereich Anwendung finden würde. Deren Anwendung wird durch eine textliche Festsetzung explizit ausgeschlossen, da der Bestand der Ruderakademie nicht durch die Satzung abgedeckt ist und sich der projektierte Erweiterungsbau eng am Bestand orientieren soll. Diese Vorgehensweise ist ebenfalls mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

5 Verkehr

Übergeordnete Erschließung

Der Geltungsbereich liegt zentral in Ratzeburg auf der Inselstadt und wird von der Straße Kleine Kreuzstraße erschlossen. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die Bundesstraße 208, die das Stadtzentrum querend in östlicher Richtung an die Schmilauer Straße (L202) anbindet, die südlich nach Mölln führt. In westlicher Richtung bindet die Bundesstraße 208 an die B 207 an, die in nördlicher Richtung an die BAB 20 anknüpft und in südlicher Richtung an Mölln vorbei zur BAB 24 führt.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt von Süden über die *Kleine Kreuzstraße* sowie die Straße *Reeperbahn*, von denen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 82 heranführt. Innerhalb des

Plangeltungsbereiches ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Regenfall zwischen den Baukörpern der Ruderakademie vorgesehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches gibt es an der Zufahrt zum Grundstück einen Parkplatzfläche ausschließlich für Busse direkt an der *Kleine Kreuzstraße*. Anhänger und Gespanne können darüber hinaus auch vor der Boothalle zwischen Ufer und Gebäude abgestellt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich an der Bundesstraße 208 zwei Bushaltestellen, von denen mit zahlreichen Linien Fahrten in östlicher und westlicher Richtung vorgenommen werden können. Unter anderen verkehren hier die Linien 8501, 8502, 8750 und 875,1 die zum Bahnhof Ratzeburg und zum ZOB Mölln verkehren.

6 Artenschutz und Grünordnung

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Dipl.-Biologen Björn Leupolt, Heidmühlen eine Erfassung artenschutzrechtlicher Arten mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, für Details wird auf den Bericht verwiesen.

Durch den zuvor beschriebenen Gebäudeteilabriss zu Gunsten des Erweiterungsbaus, für den ebenfalls die Fällung einiger Bäume notwendig ist, können Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten entstehen. Dies sind Fledermäuse, Vögel sowie baumbewohnende Käferarten.

Die Fledermäuse wurden durch drei nächtliche Detektorbegehungen von Mai bis Oktober erfasst. Durch drei Begehungen von Mai bis Juni wurden die vorkommenden Brutvögel erfasst.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden bei den durchgeführten Begehungen mit der Zwerg-, Mücken-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus sowie dem großen Abendsegler, dem Braunen Langohr und der Wasserfledermaus sieben Fledermausarten beobachtet. Die Rauhautfledermaus gilt in Schleswig-Holstein als gefährdet, Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler besitzen aktuell einen ungünstigen Erhaltungszustand, die anderen Arten hingegen einen günstigen Erhaltungszustand in der kontinentalen Region. Grundsätzlich ist das Untersuchungsgebiet am Ratzeburger See als überdurchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum zu charakterisieren. Bei der Begehung wurde im unteren Geschoss zur Seeseite ein Wochenstubenquartier der Mückenfledermaus ermittelt. Der Gebäudeteil, an dem das Quartier entdeckt wurde, ist jedoch nicht von der Vorhabenplanung betroffen und wird deshalb nicht abgerissen.

Untersucht wurden ebenfalls vorhandene Jagdhabitats der Fledermäuse. Diese befinden sich östlich im Hangbereich und westlich auf im Bereich der Uferkante. Vor allem das Jagdhabitat über dem Ratzeburger See hat eine besondere Bedeutung, da in diesem fünf Arten beobachtet werden konnten. Gleichzeitig hat dieses Jagrevier auch als Teillebensraum eine besondere Bedeutung.

Im Untersuchungsgebiet wurden 12 Vogelarten ermittelt, davon vier mit Brutrevieren. Die aufgenommenen Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt, da es sich um europäische Vogelarten handelt. In Deutschland sind die vorkommenden Arten ungefährdet.

Die Käferarten Eremit und Großer Eichenbock konnten im Gebiet nicht vorgefunden werden, so dass durch das Fällen von Bäumen keine Beeinträchtigung der Arten entsteht.

Um negative Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden als artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Auf Grund des Vorkommens eines Fledermausquartieres in der Nähe des abzureißendes Gebäudes ist zum Schutz der Population ein Abriss nur außerhalb der Fledermaussommerquartierzeit zulässig, also zwischen 01.12. bis 28.02. eines Jahres. Innerhalb der Sommerquartierzeit ist ein Abriss nur dann zulässig, wenn dieser ausschließlich zur Tageszeit erfolgt und dabei die Ein- und Ausflughöfning nicht mit Licht angestrahlt wird und der Anflugbereich des Quartiers freigelassen wird.

Eine weitere Maßnahme ist die ausschließliche Verwendung fledermausfreundlicher Leuchtmittel und die Vermeidung von Lichtimmissionen. Die Ausrichtung der Leuchten hat dabei so zu erfolgen, dass diese nicht in Richtung des Fledermaushabitats abstrahlen. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass von diesen ein möglichst geringe Lockwirkung auf Insekten ausgeht.

Zum Artenschutz sind vorzunehmende Baumfällungen nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Fällung nur dann zulässig, wenn durch Kontrolle ein aktueller Besatz ausgeschlossen werden kann.

Zum Artenschutz sind auch Maßnahmen an den Fassaden zu treffen, wenn diese größere Glasanteile aufweisen. So sind auf transparenten Glasflächen flächige Markierungen zur Reduzierung der Durchsicht aufzubringen, was beispielsweise durch Streifen oder Punktraster erfolgen kann. Ebenfalls ist die Verwendung halbtransparenter Materialien möglich. Um für die Arten schädliche Spiegelwirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Gläser zu verwenden (beispielsweise ORNILUX® - Glas).

Zum Schutz der Vogelarten sind als **vorgezogene Maßnahme** bis zum 1.03. des Jahres vor Baubeginn, also vor Beginn der Vogelbrutzeit, in örtlicher Nähe mindestens fünf Vogelnisthöhlen zu installieren.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die fachgerechte und qualifizierte Umsetzung der artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen der Stadt Ratzeburg obliegt. Diese sind durch eine sachkundige Fachperson zu begleiten. Ein Ergebnisbericht der umgesetzten Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die betroffenen Arten vermieden werden. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Planung ermöglichte Eingriffe in als Quartiere geeignete Bäume ausgeglichen.

Biotoptypen

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch das Büro Brien Wessels Werning, Lübeck eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen vorgenommen. Die Ergebnisse werden nachfolgen zusammengefasst, für Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Festgestellt wurden im Plangebiet Einzelbäume und ein urbanes Gehölz mit den einheimischen Laubarten Birke und Weide. Des Weiteren wurden urbane Gebüsch nicht-heimischer Arten vorgefunden, teilweise bestehen diese ausschließlich aus Ziergehölzen. Ein weiterer Biotoptyp der vorgefunden wurde ist das urbane Ziergehölz/Staudenbeet. Den größten Anteil nimmt der Biotoptyp arten- und strukturarme Rasenfläche ein.

Der Ratzeburger See ist als eutrophes Stillgewässer bzw. See einzuordnen. Im Geltungsbereich ist der Uferbereich vollständig durch bauliche Anlagen, Befestigungen und Stege überformt. Eine Ufervegetation ist nicht vorhanden.

Insgesamt handelt es sich mit Ausnahme der älteren Einzelbäume und der angrenzenden Seefläche ausnahmslos um relativ geringwertige, leicht ersetzbare Biotoptypen.

Grünordnung

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird kein gesonderter Umweltbericht erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, die zur Realisierung des Bauvorhabens zur Erweiterung der Ruderakademie durchgeführt werden müssen.

Der Plangeltungsbereich und die direkte Umgebung sind heute von zahlreichen Bäumen bestanden. Vorhanden sind vorwiegend Linden, Eichen, Birken sowie Ulmen. Die Bäume weisen Kronendurchmesser von 8 m bis zu 22 m auf. Wenngleich es das Ziel der Stadt ist, zur Realisierung des Vorhabens den Baumbestand möglichst umfassend zu erhalten, müssen einige Bäume für die Baumaßnahme gefällt werden. Ein entsprechender Fällantrag wurde bereits gestellt (siehe Anlage Lageplan zum Fällantrag).

Von 28 aufgenommenen Bäumen im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld müssen 11 Bäume zur Realisierung der Baumaßnahme gefällt werden. Dies sind im Hangbereich östlich und südlich des Bestands insgesamt 9 Bäume. Betroffen sind hier je eine Eiche, Ulme und Fichte, zwei Birken sowie vier Linden. Zwischen dem Gebäudebestand sind zwei weitere Linden bei Umsetzung des Bauvorhabens betroffen, von denen eine einen Schaden an der Zwiesel aufweist.

Innerhalb des Plangebietes setzt die Stadt die größten, ortsbildprägenden Bäume zum Erhalt fest. Diese sind bei natürlichem Abgang durch geeignete Ersatzpflanzungen entsprechend zu ersetzen. Zur Verwendung empfohlen sind hier klimatolerante, zukunftsfähige Bäume der Art *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ oder standortgerechte, heimische Baumarten, die als Teil des Naturhaushalts einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum bieten können:

- *Fagus sylvatica* / Rot-Buche
- *Quercus robur* / Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* / Winter-Linde
- *Acer pseudoplatanus* / Berg-Ahorn
- *Carpinus betulus* / Hainbuche

Festgesetzt werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zwei Ulmen mit 12 m Kronendurchmesser, eine Buche mit 10 m Kronendurchmesser und eine Eiche mit 12 m Kronendurchmesser. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die das in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte allgemeine Wohngebiet überlagert, werden drei prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Dies sind eine Eiche mit 12 m Kronendurchmesser und zwei Birken mit 12 m und 18 m Kronendurchmesser. Da die weiteren Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches deutlich kleiner sind und deren Festsetzung im Hinblick auf den Platzbedarf eines wachsenden Einzelbaumes nicht sinnvoll ist, verzichtet die Stadt

auf die Festsetzung weiterer Einzelbäume.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage von Wegen zulässig. Ebenfalls ist das Aufstellen von Stadtmobiliar zulässig. Beispiele hierfür sind Bänke und Bänke in Kombination mit Tischen, Mülleimer, aber auch Spielanlagen für Kinder. Die Auflistung ist nicht abschließend.

Dem Fachdienst Denkmalschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg obliegt im Hinblick auf die Gestaltung ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Die zulässigen Eingriffe werden durch die städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Ein Ausgleich ist auf Grund der Verfahrenswahl nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Zum Schutz der festgesetzten Gehölze sind die DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. Zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen sind diese vor Baubeginn mit Schutzzäunen und Stammschutzvorrichtungen gegen Baubeeinträchtigungen zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist auch im Text Teil B aufgenommen.

7 Wasserflächen und Gewässerschutz

Der Plangeltungsbereich liegt direkt am Ratzeburger See. Aus diesem Grund werden die tatsächlich vorhandenen Wasserflächen im Bebauungsplan als solche dargestellt, die Gemeinbedarfsfläche umfasst die Uferkante einschließlich der vorhandenen Steganlagen innerhalb der städtischen Flurstücke.

Derzeit gibt es im Plangebiet zwei Steganlagen, die auch zukünftig in der vorhandenen Größe für den Betrieb der Ruderakademie erhalten werden müssen. An der nördlichen Steganlage stehen zwei leicht gegeneinander versetzte Nebenanlagen sowie ein Kran direkt am Ufer. Diese werden auch zukünftig erhalten, da auch die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Ruderakademie unabdingbar sind. Weitere Installationen an der Wasserkante zum Betrieb der Ruderakademie sind derzeit nicht projektiert. Eine Erweiterung der vorhandenen Steganlagen ist mit der der Abteilung Landschaftsplanung und Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

Im Regenfall ist bei Planungen an Gewässern gem. § 61 BNatSchG ein Gewässerschutzstreifen von 50 m Breite einzuhalten. Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3c des Landesnaturschutzgesetzes ist ein Gewässerschutzstreifen nicht für Vorhaben einzuhalten, die sich im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB befinden. Dies trifft auf den vorliegenden Fall zu, auch wenn eine Teilfläche des Plangebietes für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan noch abweichend als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind demnach mit dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz verträglich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die überwiegende Gemeinbedarfsfläche durch den Flächennutzungsplan abgedeckt wird.

8 Emissionen und Immissionen

Da das Plangebiet bereits heute umfassend genutzt und die Anlage durch Vergrößerung zwar erweitert wird, von dieser jedoch keine relevanten Veränderungen von Verkehren oder Nutzungen im Außenraum ausgeht, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausschluss von Emissionen oder Immissionen erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

Grundwasser

Für gegebenenfalls erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist ebenfalls bei der Nutzung von Erdwärme erforderlich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird wie im Bestand durch den Anschluss an das Rohrleitungsnetz der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH sichergestellt. Bei Umsetzung der Baumaßnahme und der damit verbundenen Versorgungserschließung sind die Stadtwerke rechtzeitig in das Realisierungsverfahren einzubeziehen, da Bestandsleitungen umgelegt werden müssen.

Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Entsorgungssysteme, die innerhalb des Plangebietes bei Umsetzung des Vorhabens ergänzt werden müssen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung DN 200 nach Süden in Richtung der Kleine Kreuzstraße geführt. Dort befindet sich ein Anschlussschacht über den das Schmutzwasser abgeleitet wird.

Gemäß dem Erlass vom 10. Oktober 2019 wurden die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ eingeführt. Ziel ist es zukünftig, den Fokus auf eine naturverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung zu legen. Hierzu wurde ein entsprechendes Gutachten durch das Büro Brien Wessels Werning, Lübeck erstellt, auf das für Details verwiesen wird.

Im Vergleich von bestehender Bebauung und potenziell naturnahem Referenzzustand stellt der heutige Bestand im Plangebiet eine „extreme“ Schädigung der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz dar. Dies ist damit zu begründen, dass der Niederschlagswasserabfluss von 3,0 % im naturnahen Zustand auf 39,8 % im Bestand erhöht ist, da rund 0,25 ha Dachflächen im Plangebiet vorhanden sind, die einen vollständigen Abfluss bedingen. Dieser wird durch weitere Teilversiegelungen wie Pflasterungen erhöht. Das anfallende und abfließende Niederschlagswasser wird heute direkt in den Ratzeburger See geleitet.

Grundsätzlich ist gem. der Paragraphen 5 und 6 des Wasserhaushaltsgesetzes eine Vergrößerung und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses zu vermeiden. Durch die Neuplanung ist allerdings davon auszugehen, dass durch die Neuplanung eine geringfügige Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses auf 43,9 % erfolgt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planung eine zusätzliche geringfügige

Verschlechterung des Wasserhaushaltes begünstigt wird. Eine deutliche Verbesserung der Situation kann auf Grund der spezifischen Lage am Seeufer nicht durch entsprechende Verwendung von offenporigem Pflaster oder Pflaster mit offenen Fugen erfolgen, da auf Grund des hoch anstehenden Grundwasserstandes die Tragfähigkeit des Bodens negativ beeinflusst werden könnte.

Durch das Ingenieurbüro wrage herzog + partner wurde ein Niederschlagswassermanagementkonzept erstellt, dass mit der Stadtentwässerung abgestimmt wurde. Im Ergebnis wird an der bisherigen Einleitung in den See festgehalten. Zu diesem Zweck wird das in Grundleitungen aus den Fallrohren abgeleitete Niederschlagswasser in zwei Hauptleitungen gesammelt und über Auslauf-Bauwerke in den See geleitet. Die im Bereich der überbaubaren Flächen vorhandenen Leitungen werden aufgenommen und zur Regelung der Oberflächenentwässerung neu verlegt. Auch die zu Gunsten der Stellplatzanlagen und Zuwegungen versiegelten Flächen werden Anschlüsse an die Hauptleitungen angeschlossen.

Wärme- und Stromversorgung

Der Geltungsbereich ist vollständig an das Stromnetz angeschlossen. Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Leitungen im Umfeld des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Plangebietes das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Elektrizität durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist möglich. Bei Umsetzung der Baumaßnahme und der damit verbundenen Versorgungerschließung sind die Stadtwerke rechtzeitig in das Realisierungsverfahren einzubeziehen, da Bestandsleitungen umgelegt werden müssen.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH). Die AWSH erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger fungiert, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Telekommunikation

Der Plangeltungsbereich ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Breitband durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist gewährleistet.

Belange des Brandschutzes

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Stadt für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der derzeit gültigen Fassung herangezogen werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die

Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Ergänzende Informationen bietet hier das Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“.

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen.

Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann in der Regel derzeit im Straßenbereich unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig 96 m³/h Trinkwasser bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden aus dem Versorgungsnetz bereitstellen.

Diese Angabe basiert auf der aktuellen Rohrnetzrechnung und bezieht sich auf störungsfreie, nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Wasserversorgungsanlagen. Erfolgt die Trinkwasserentnahme zur Löschwasserversorgung, gilt dies für die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht für mehrere, gleichzeitig auftretende Großbrände.

Der Kreis weist darauf hin, dass die Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung hinsichtlich des Brandschutzes zu beachten sind.

10 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Domhofs der Stadt Ratzeburg in einem sehr sensiblen Umgebungsschutzbereich. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche eingetragene Kulturdenkmale, die in ihrer Gesamtheit eine hohe geschichtliche Bedeutung haben. Zu nennen sind hier das ehemalige Direktorenhaus (Domschule) am Domhof 40, das „ehemalige Pfarrwitwenhaus“ am Domhof 42, die beiden Wohnhäuser Domhof 44 und 46, die sog. „Domkaserne (Haus Mecklenburg) am Domhof 41.

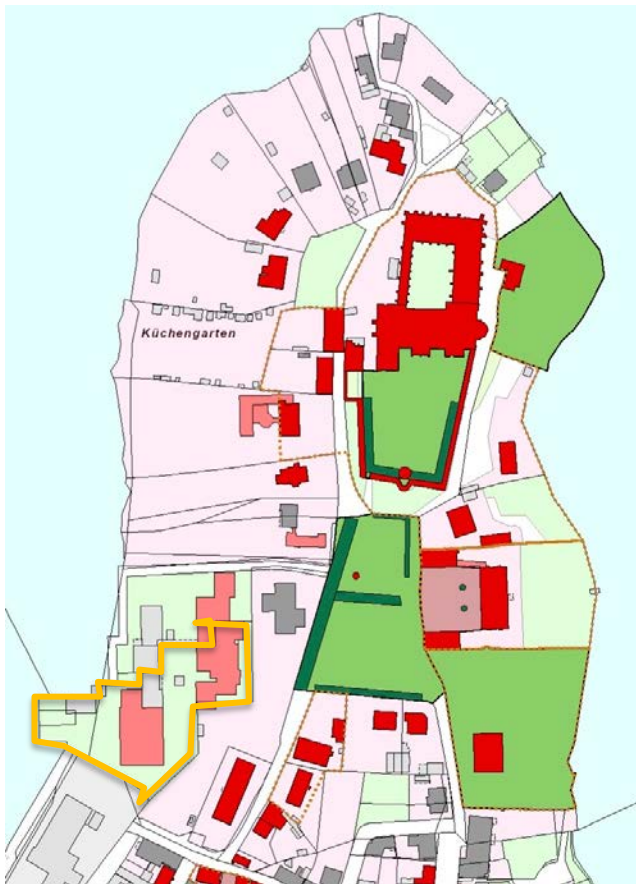


Abbildung 5: Übersichtplan Domhof, Stadt Ratzeburg, 2014 mit gelb dargestelltem Geltungsbereich

Direkt südöstlich angrenzend liegt das eingetragene Kulturdenkmal „Domkaserne“. Dahinter liegen weitere eingetragene Kulturdenkmäler wie z.B. das „Predigerwitwenhaus“. Östlich liegt hinter dem Palmberg das „Herrenhaus“, das ebenfalls ein eingetragenes Kulturdenkmal darstellt.

In geringer Entfernung liegen nördlich das „Pastoralkolleg“ sowie „Steintor“, „Küsterhaus“ und die ehemalige „Bischofskaserne“. Nordöstlich befindet sich die „Domkirche“.

Sämtliche Veränderungen im Umfeld der eingetragenen Kulturdenkmale sind potenziell geeignet, deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurde im Teil B der Planzeichnung ein Hinweis auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich die Stadt oder die obere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

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 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 nach der Mitteilung.

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

11 Boden

Die Baukontor Dümcke GmbH hat auf Basis von Sondierbohrungen aus dem April 2020 und Altaufschlüssen von 1965 ein Vorbericht zu den Bodenverhältnissen erstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass humosen Sandauffüllungen mit Bauschuttresten unterhalb humose Sande anstehen. Zur Seeseite folgt eine Organschicht die bis ca. 6 m Tiefe abtaucht. Darunter stehen erneut Sande an, die wiederum von einer Schluff- bzw. Grobschluff-Feinsandschicht unterlagert werden. Das Grundwasser steht auf der Seeseite etwa auf Höhe des Wasserspieles an, auf der Ostseite liegt dieser etwa rd. 30 cm höher.

Die Bodenverhältnisse erfordern tiefe Pfahlgründungen, da die humosen Auffüllungen, Sande und Organschichten nicht als Gründungsträger dienen können. Es sind Maßnahmen zur Trockenhaltung durch wasserdichten Beton in druckwasserhaltender Ausführung empfohlen. Eine Drainage nach DIN 4095 kann zur Begrenzung des Wasserspiegels eingesetzt werden. Deren Funktion ist im Bau- und Endzustand dauerhaft sicherzustellen, die Vorflutverhältnisse sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem TGA-Planer abzustimmen.

12 Kampfmittel / Altlasten

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Die Stadt Ratzeburg wurde im Jahr 2015 aus der Liste der Kommunen mit erhöhtem Kampfmittelverdacht zur Kampfmittelverordnung gestrichen.

Dennoch sind Zufallsfunde von Munition bei Bauarbeiten nie gänzlich auszuschließen. Bei Munitionsfunden ist unverzüglich die Arbeit einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Die Fundobjekte sind am Fundort zu belassen.

Im Jahr 1946 stellte die Ratzeburger Kraftverkehrsgesellschaft, die das Gebiet um die heutige Ruderakademie lange Jahre als Betriebshof nutzte, einen Antrag auf Genehmigung zur Errichtung eines Behälters für Dieselkraftstoffe für die Adresse Domhof 36-37. Diese Tankstelle für Dieselkraftstoffe wurde genehmigt. Eine ungefähre Verortung dieser Tankstelle ist unter Berücksichtigung der Dokumente des Altstandortes möglich. Diese liegt nach Auswertung des Bild- und Kartenmaterials nördlich der ehemaligen Domkaserne auf dem Flurstück 53, welches im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 im betroffenen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wird. Diese Eigenbedarfstankstelle wurde durch die Ratzeburger Kraftverkehrsgesellschaft bis 1966 genutzt. Danach wurden die Anlagen zurückgebaut und verlagert.

Im Rahmen der Vorbereitung der Erweiterung der Ruderakademie wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, für die 11 Sondierbohrungen im April 2020 durchgeführt wurden. Hierbei wurden auch chemische Analysen gemäß LAGA TR-Boden an drei Mischproben durchgeführt. Die Zusammenstellung der Mischproben wurde anhand der zur

Vorhabenrealisierung erforderlichen Tiefen der auszuhebenden Bodenmassen orientiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Mischproben 1 einen erhöhten PAK-Gehalt aufwies (westlicher Geltungsbereich), die Mischprobe 2 einen erhöhten Zinkgehalt im Eluat (Bereich zwischen den überbaubaren Flächen) und die Mischprobe 3 durch einen leicht erhöhten TOC-Gehalt charakterisiert ist. Im Ergebnis kann der Aushub grundsätzlich wiederverwertet werden. Das Material der Mischproben 1 und 2, das gem. LAGA der Einbauklasse Z2 zugeordnet wurde, darf nur unter einer wasserdichten Oberfläche verbaut werden. Die Untersuchung von Baukontor Dümcke kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Materialien um nicht gefährlichen Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes handelt.

Aus diesem Grund erachtet die Stadt keine weiteren Maßnahmen für erforderlich, da das Gutachten eine Ungefährlichkeit des Bodens bestätigt.

13 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

14 Flächenangaben

	Fläche in ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,7
Grünfläche „Parkanlage“	0,1
Geltungsbereich gesamt	0,8

15 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Kosten für das Planverfahren. Das Vorhaben zum Umbau und zur Erweiterung wird im Wesentlichen durch Bundes- und Landesfördermittel finanziert.

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

Ratzeburg, den ___.__.____

Siegel

()

Bürgermeister

STADT RATZEBURG

83. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

PLANZEICHNUNG M 1 : 2.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

