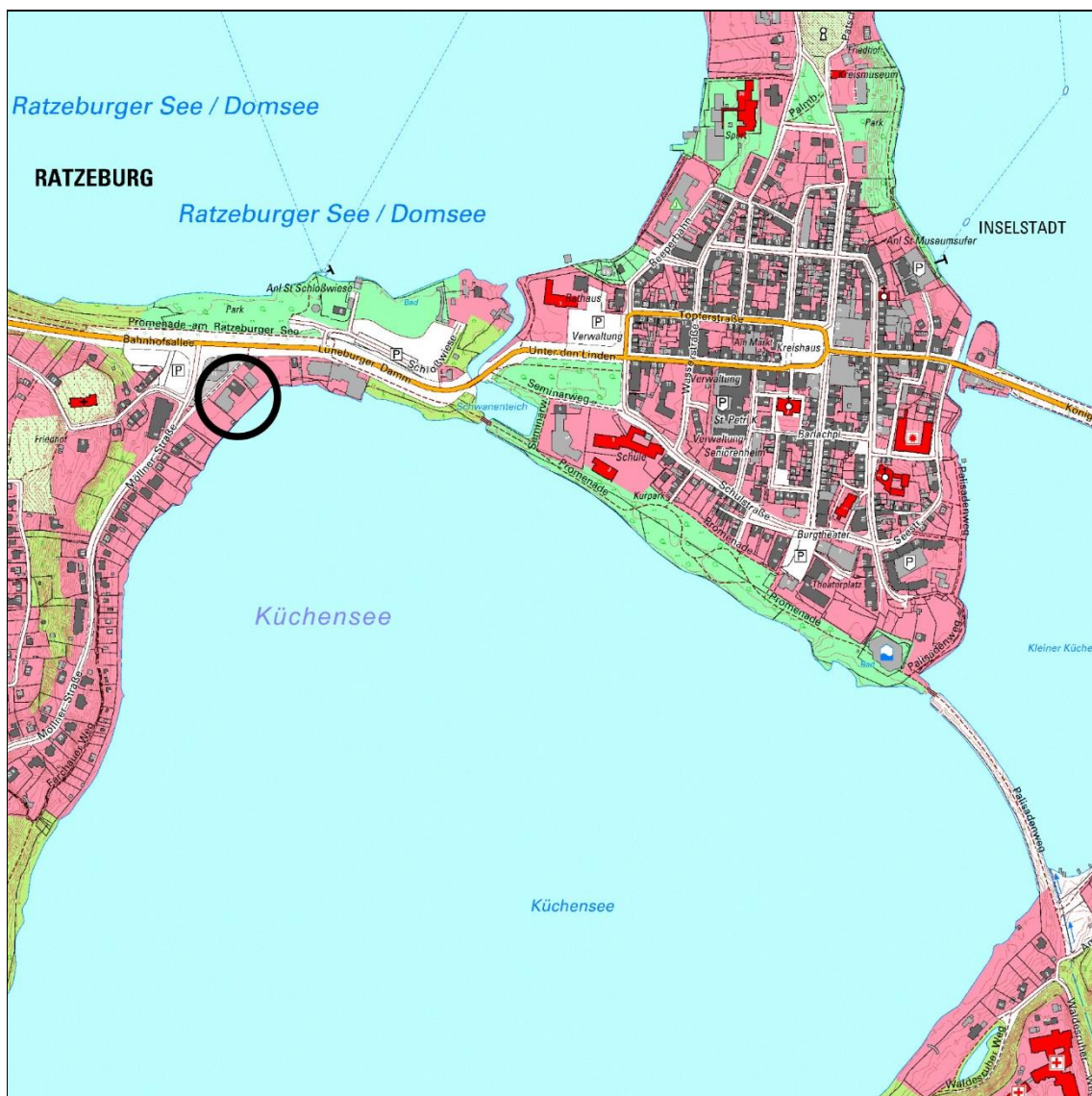




## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub"

für das Gebiet südlich der Dr.-Alfred-Block-Allee, westlich des Kanuclubs  
und nördlich des Kuchensees



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998) .....	6
2.3	Landschaftsprogramm.....	6
2.4	Landschaftsrahmenplan .....	6
2.5	NATURA 2000-Gebiete .....	7
2.6	Seveso III-Richtlinie .....	7
2.7	Flächennutzungsplan .....	8
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	8
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>9</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	9
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	9
3.3	Natur und Umwelt .....	10
3.3.1	Vegetationsbestand .....	10
3.3.2	Topografie.....	10
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen .....	10
3.3.4	Altlasten .....	10
3.3.5	Natur- und Artenschutz .....	11
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild .....	11
3.4	Denkmalschutz .....	11
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	11
3.6	Ver- und Entsorgung .....	12
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>12</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	12
4.2	Flächenbilanz .....	13

4.3	Städtebauliches Konzept.....	13
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	14
4.5	Ver- und Entsorgung.....	14
4.6	Immissionsschutz.....	14
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
5.3	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung.....	15
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>16</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Grundlegendes Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Entwicklung auf dem Gelände des Ratzeburger Ruderclubs. Hierbei soll im Speziellen das bestehende Hauptgebäude durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.33 setzt die in Rede stehenden Flächen als Sondergebiet „Wassersport und Fremdenverkehr“ mit einzelnen Baufeldern, einer zugeordneten Grundfläche (GR) und maximal einem Vollgeschoss fest. Ergänzend ist die Traufhöhe der baulichen Entwicklung derzeit auf maximal 2,7 m begrenzt. Der geplante Neubau überschreitet diese Höhenfestsetzung, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich südlich des Lüneburger Dammes und östlich der Dr. Alfred-Block-Allee und der Möllner Straße direkt am Küchensee in Ratzeburg gelegen. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen des Ratzeburger Ruderclubs e.V. und wird gebildet durch die Flurstücke 4/6 und 4/12 der Flur 13 auf der Gemarkung Ratzeburg.

Das so abgegrenzte Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.435 m<sup>2</sup>.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung innerstädtischer Flächen. Bereits allein durch die Plangebietsgröße von lediglich 2.435 m<sup>2</sup> ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung im Kapitel Umweltbelange beschrieben.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398).

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

Im Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 liegen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des "Ländlichen Raumes" als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt. Die Stadt Ratzeburg ist selbst als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums klassifiziert. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark "Lauenburgische Seen".

### **2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)**

Der Regionalplan 1998 für den Planungsraum I übernimmt im Wesentlichen die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

### **2.3 Landschaftsprogramm**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Lauenburgische Seen" und in einem Schwerpunkttraum des Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein.

### **2.4 Landschaftsrahmenplan**

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine

Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

## **2.5 NATURA 2000-Gebiete**

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2331-491 Schaalsee-Gebiet,
- FFH-Gebiet DE 2331-394 Schaalsee mit angrenzenden Wäldern und Seen und

Die geplante Erhöhung des Vereinsgebäudes des Ratzeburger Ruderclubs e.V. ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes, deren Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung und von Bedeutung, deren Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie sowie der Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen treten nicht in Erscheinung.

## **2.6 Seveso III-Richtlinie**

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, Bahnhofsallee 46, befindet sich ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs.1 S. 2 StörfallV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" erfolgte eine Begutachtung des

Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf die Konvention der StörfallIV mindestens 550 m beträgt. Entsprechend sind innerhalb dieses Abstandes bestimmte Nutzungen zum Schutz der Allgemeinbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor schweren Unfällen eines Betriebsbereiches nicht zulässig.

Die Entfernung des Betriebes zur geplanten Sondergebietsnutzung beträgt > 1.500 m. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes bildet die planungsrechtliche Grundlage für geplante bauliche Erhöhung des Vereinsgebäudes des Ratzeburger Ruderclubs e.V. . Durch die vorliegende Planung wird somit keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher keine Auswirkungen auf bestehende Betriebe, welche unter die Seveso-III-Richtlinie fallen, zu erwarten.

## **2.7 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg stellt das Plangebiet entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Sonderbaufläche für Wassersportliche Zwecke einschließlich Beherbergungsbetrieb dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den Zielen der hier in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## **2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen**

### Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.33 aus dem Jahre 1991. Dieser setzt die in Rede stehenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wassersport und Fremdenverkehr" fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> sowie eine Traufhöhe von 2,7 m (über Gelände) sowie eine Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Die geplante Entwicklung widerspricht somit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage und der Dachgestaltung, so dass die vorliegende Änderung des Planungsrechtliches erforderlich wurde.

### Erhaltungssatzung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg.

Die Stadt Ratzeburg bezeichnet in dieser Satzung ein Gebiet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung



sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Abbruch, die die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Diese Satzung gilt unbeschadet der bestehenden Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmälern und baulichen Ensembles nach den Vorschriften des Denkmalschutzrechts.

Auch nach Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 gelten daher weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes.

### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

##### Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit durch seine aktuelle und künftige Nutzung durch den Ratzeburger Ruderclub e.V. geprägt. Neben dem eingeschossigen Vereinsgebäude bestehen zu großen Teilen Rasenfläche und versiegelte Flächen. Nordwestlich, z.T. auch innerhalb des Plangebietes, verläuft die Dr. Alfred-Block-Allee, welche von einer massiven, jedoch unregelmäßig bestückten Kastanienallee gesäumt ist.

##### Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet selbst befindet sich direkt an der Wasserfläche des Ratzeburger Küchensees. Der außerhalb des Plangebietes befindliche Bootssteg wird gemeinsam durch den Ratzeburger Ruderclub und den ebenfalls am Standort angesiedelten Ratzeburger Kanu Club e.V. genutzt.

Nördlich angrenzend, im Kreuzungsbereich des Lüneburger Dammes mit der Möllner Straße befindet sich eine Tankstelle, welche von beiden genannten Straßen erschlossen wird. Ergänzend zur Nutzung durch den Ruderclub werden die Flächen südwestlich des Plangebietes als Minigolfplatz genutzt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden durch den Ratzeburger Kanu Club e.V. genutzt.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

##### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet selbst ist zunächst nicht durch motorisierten Individualverkehr (Pkw/Lkw) erreichbar. Über die Dr. Alfred-Block-Allee erfolgt eine fußläufige Anbindung des Standortes. Die Andienung zum An- und Abtransport der Boot erfolgt über die eigentliche Grundstückszufahrt an den Lüneburger Damm. Diese Zufahrt ist über ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht planungsrechtlich im Bestandsbebauungsplan gesichert.

Die nördlich angrenzenden Stellplatzflächen (außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes) werden über die Dr. Alfred-Block-Allee und das Grundstück der Tankstelle erschlossen.

#### Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist fußläufig über die Dr. Alfred-Block-Allee angebunden. Die Nutzung des Weges ist für Radfahrer freigegeben.

#### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Stadt Ratzeburg. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt am Lüneburger Damm auf Höhe des Plangebietes. Der Ratzeburger Bahnhof befindet sich ca. 1.400 m westlich des Plangebietes.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Das Plangebiet wird derzeit durch seine aktuelle und künftige Nutzung durch den Ratzeburger Ruderclub e.V. geprägt. Neben dem eingeschossigen Vereinsgebäude bestehen zu großen Teilen intensiv genutzte Rasenfläche und (teil-) versiegelte Flächen (Rasengittersteine und Pflaster). Nordwestlich, z.T. auch innerhalb des Plangebietes, verläuft die Dr. Alfred-Block-Allee, welche von einer massiven, jedoch unregelmäßig bestückten Kastanienallee gesäumt ist.

#### **3.3.2 Topografie**

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und fällt nur geringfügig in südöstliche Richtung von ca. 4,5 m ü.NHN auf 3,5 m ü.NHN zum Kuchensee ab.

#### **3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen**

Große Teile des Plangebietes sind bereits heute durch das Vereinsgebäude oder Pflasterflächen versiegelt. Die weiteren Flächen sind durch Rasen und Rasengittersteine nicht versiegelt, jedoch durch die intensive Nutzung bereits heute in ihrer Durchlässigkeit beeinträchtigt.

#### **3.3.4 Altlasten**

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen vorausgehenden Nutzung, ist davon auszugehen, dass keine Altlasten im Plangeltungsbereich vorhanden sind.

### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

Die geplante Änderung des Bebauungsplans sieht eine bauliche Aufstockung des Vereinsgebäudes unter Beibehaltung der bestehenden Grundfläche vor. Aufgrund der direkten Lage am Küchensee erfolgt im weiteren Verfahren eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist derzeit geprägt durch den Küchensee mit angrenzenden wohnbaulichen, touristischen sowie Sport- und Freizeitnutzungen. Hierbei bestehen südlich angrenzend zumeist kleinteiligere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit (eigenem) Wasserzugang. Entlang der östlichen Uferlinie verdichtet sich die Bebauung zur eigentlichen Altstadtinsel Ratzeburg mit größeren, zumeist zwei- bis dreigeschossigen touristischen und gemeinbedarflichen Nutzungen.

## **3.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschätzten Kulturdenkmale.

Nordwestlich und somit im Wirkungskreis des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Georg auf dem Berge. Diese Kirche wurde vermutlich erstmalig als Holzkirche um 1040 erbaut. Sie ist die älteste Kirche des Lauenburger Landes, von hier aus wurden die umliegenden Kirchen und auch der Dom begründet.

Die Kirche wird im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal geführt.

Im Zuge der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises. Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Erhöhung der Ausnutzung des Grundstückes und einer baulichen Erhöhung des Gebäudes sind zunächst nicht zu erwarten.

Gleichwohl bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG "die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen" der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Demgemäß ist ein Hinweis auf der Planurkunde enthalten.

## **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in städtischem Eigentum. Der Ratzeburger Ruderclub e.V. ist durch Erbbaurechtsvertrag berechtigt diese Grundstücke (baulich) zu nutzen.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

## **4 Planung**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Entwicklung auf dem Gelände des Ratzeburger Ruderclubs.

Die Entwicklung des Ratzeburger Ruderclubs bedingt eine Anpassung des Clubgebäudes an die aktuellen Anforderungen, die an Sportvereine gestellt werden. Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes sind diese Modernisierungen nicht möglich.

Seit Bestehen des Clubs hat sich die Anzahl der Boote vervielfacht. Das wertvolle Bootsmaterial muss heute teilweise im Freien zu Lasten der Qualität gelagert werden, die Hallenkapazitäten und die überbaubare Grundfläche genügen bei weitem nicht mehr den Anforderungen. Das Angebot der den Rudersport ergänzenden Indooraktivitäten benötigt eine Erweiterung der Kraftsport- und Ergometermöglichkeiten, die im derzeitigen baulichen Rahmen nicht dargestellt werden können.

Zu den traditionellen Regatten sind zusätzliche Zuschauerplätze wünschenswert, die auf einer seeseitigen Dachterrasse möglich wären. Damit würde das jährliche Ratzeburger Großereignis erheblich aufgewertet.

Um Wander- und Regattarudernden auswärtiger Vereine eine einfache Unterkunftsmöglichkeit bieten zu können, sollen Gästezimmer mit insgesamt max. 12 Betten geschaffen werden. Damit wird der Ruderstandort Ratzeburg auch touristisch erheblich verbessert. Alle Erweiterungsmaßnahmen verstehen sich unter Berücksichtigung der barrierefreien Erreichbarkeit, die zurzeit nicht gegeben ist.

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet sollen u.a. Änderungen in Bezug auf die festgesetzte Grundfläche, die Traufhöhe und auf gestalterische Festsetzungen vorgenommen werden.

## 4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	2.435 m <sup>2</sup>
Sondergebiet "Wassersport und Fremdenverkehr" (SO)		2.423 m <sup>2</sup>
Wasserfläche		12 m <sup>2</sup>

## 4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen Neubau des Vereinsgebäudes durch einen zweigeschossigen Baukörper vor. Das Obergeschoss nimmt sich hierbei bewusst zurück und schafft hieraus eine Gliederung der Kubatur. Wenngleich die geplante Bebauung nunmehr eine Zweigeschossigkeit aufweisen soll, wird durch das geplante Flach- bzw. flachgeneigte Dach wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Die ersten Entwürfe sehen beispielsweise im Erdgeschoss Bootshallen, Fitnessräume und Umkleidebereiche vor. Das Obergeschoss würde durch unterschiedliche Clubräume, die Küche und Verwaltungsräume sowie Gästezimmer genutzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Angebotsbebauungsplan, so dass sich die tatsächliche baulichen Nutzung sich an den planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplanes definiert. Das gezeigte Konzept soll hierbei zunächst nur die geplante Entwicklung, welche durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht werden soll, beispielhaft aufzeigen.

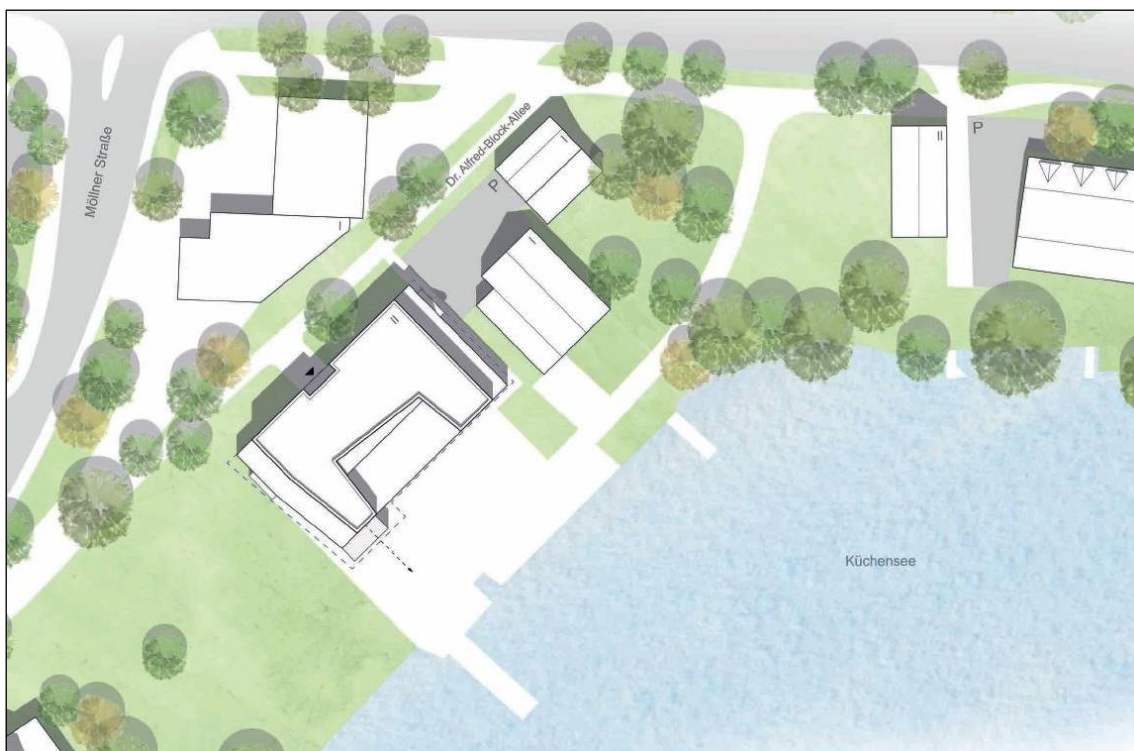


Abb. 1: Städtebauliches Konzept, Streich Grage Architekten, März 2020

#### **4.4 Erschließung und Stellplätze**

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin keine klassische Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr vor. Lediglich der An- und Abtransport der Boot erfolgt weiterhin über die eigentliche Grundstückszufahrt an den Lüneburger Damm. Die weitere Erschließung erfolgt fußläufig über die Dr. Alfred-Block-Allee. Insbesondere im Bereich der Großparkplätze nördlich des Lüneburger Dammes stehen eine Vielzahl möglicher Besucherstellplätze zur Verfügung, so dass die Flächen am Küchensee nicht durch Stellplätze belastet werden müssen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Nachverdichtung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

##### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend genutzt. Wenngleich die Nutzung zwar erweitert wird, gehen von dieser jedoch keine relevanten Veränderungen von Verkehren oder Nutzungen im Außenraum aus. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausschluss von Emissionen oder Immissionen erforderlich.

### **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Plangebietes werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wassersport und Fremdenverkehr" festgesetzt. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept erfolgt eine Festsetzung der maximalen Grundfläche von 1.100 m<sup>2</sup>. Hieraus ist eine verträgliche Entwicklung der Flächen sichergestellt. Ergänzt wird dies durch eine Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,25 m ü.NHN. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 6,75 m über Gelände unter Bezug zur Dr. Alfred-Block-Allee.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzung von alternativen Energien - wie beispielsweise Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen - ermöglicht werden. Gleichwohl sollen diese Anlagen möglichst Orts- und Landschaftsbildverträglich gestaltet werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden darf, soweit diese

ein Mindestmaß an Abstand von der Gebäudeseite zurückspringen. Ergänzend kann bei Flach- und flachgeneigten Dächern die Attika die festgesetzte Gebäudehöhe ebenfalls um 1,5 m überschritten, so dass die technischen Anlagen zudem verdeckt werden können.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan übernimmt weitestgehend die festgesetzten Baugrenzen und die Festsetzung einer offenen Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 3.33. Mit einer maximalen Gebäudelänge von ca. 45 m, begrenzt durch die festgesetzten Baugrenzen, wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und keine unverhältnismäßigen Baustrukturen entstehen.

## **5.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nördliche verlaufende Dr. Alfred-Block-Allee ist beidseitig von großen Kastanien geprägt. Diese Bäume befinden sich zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes. Zur Sicherung des Erhalts dieser raumprägenden Allee werden die Bäume mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Die Gehölzbestände sind demgemäß dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. zum Erhalt festgesetzt.

# **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

## **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 der LBO S-H festgesetzt.

Wie zuvor beschreiben dient der Bebauungsplan der baulichen Erneuerung und Erhöhung des bestehenden Vereinsgebäudes. Hierbei folgende die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dem aufgezeigten städtebaulichen Konzept. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Übernahme der bislang bestehenden Festsetzung von geneigten Dächern mit einer Neigung von 30° bis 40°. Die Festsetzung von Dachflächen in roten, rot-braunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls die Dachlandschaft der Umgebung und das vorhandenen Farbspektrum auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung

und Ausrichtung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

## **7 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **8 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Die durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten werden durch den Ratzeburger Ruderclub e.V. getragen, so dass eine weitestgehende Kostenneutralität für die Stadt Ratzeburg gegeben ist.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt ausschließlich zu privaten Herstellungs- und Unterhaltungskosten für Gebäude und Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

## **9 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Ratzeburg, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
(Gunnar Koech)