

# STADT RATZEBURG



## SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 54 "WC-Anlage Reeperbahn"

für das Gebiet "nordöstlich Jugendherberge, nordwestlich Reeperbahn/ Kleine Kreuzstraße, südwestlich Ruderakademie"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## BEGRÜNDUNG



Luftbild mit Lage des Plangeltungsbereiches mit überlagerter Flurkarte  
Quelle: Kreis Herzogtum Lauenburg - geografisches Informationssystem (GIS)

**Entwurf - Vorlage für den Satzungsbeschluss**

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung B-Planes Nr. 54</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	2
1.3 Planvorgaben	2
1.3.1 Regionalplanung und städtebaulicher Rahmenplan	2
1.3.2 Flächennutzungsplan	2
1.3.3 Landschaftsplan	3
1.3.4 Bestehendes Planungsrecht	3
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	3
1.5 Denkmalschutz	3
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>4</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	5
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>5</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	6
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Gestalterische Festsetzungen	6
<b>5. Erschließung</b>	<b>6</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	6
5.2 Ver- und Entsorgung	6
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	7
<b>7. Beschluss über die Begründung</b>	<b>10</b>

## 1. Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 54

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, (GVOBl. S. 425)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert Ges. v. 01.10.2019, (GVOBl. S. 398)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Die Stadt wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes nicht begründet. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Abstandes von schutzwürdigen Nutzungen zu einem im Westen der Stadt liegenden Störfallbetrieb.

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung.

## **1.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 500 wurde vom Vermessungsbüro Schneider aus Berkenthin erstellt und beglaubigt.

## **1.3 Planvorgaben**

### **1.3.1 Regionalplanung und städtebaulicher Rahmenplan <sup>1</sup>**

Gemäß Vorgabe des Regionalplans für den Planungsraum I vom 16. Juli 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seien. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. In Bezug auf die Stadt Ratzeburg wird konkret ausgeführt:

„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und touristische Sektor weiter zu stärken. Die reizvolle Insel-lage und die zentrale Lage im „Naturpark Lauenburgische Seen“ bietet gute Voraussetzungen, die Funktion als Luftkurort, Wassersportzentrum und Tourismusort auszubauen.“

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 führt als Grundsatz der Raumordnung aus, dass das touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen usw.), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden sollen.

Der städtebauliche Rahmenplan für die Inselstadt Ratzeburg in der Fassung seiner 2. Fortschreibung aus dem Jahr 2010 stellt für das Plangebiet einen Entwicklungsschwerpunkt für „Freizeit + Erholung/Tourismus“ dar und nennt als städtebauliche Ziele die Umgestaltung des Uferweges zur Seepromenade und den Neubau einer Jugendherberge.

### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

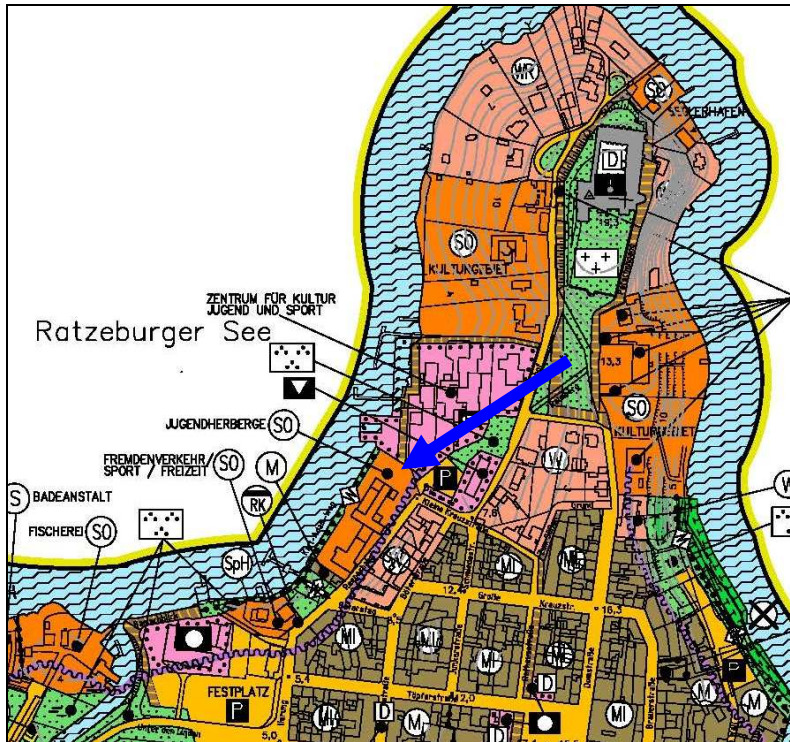
Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1966 wurde zuletzt im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 54 geändert und weist den Plangeltungsbereich als Sondergebiet Jugendherberge aus. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Ein Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan ist auf der folgenden Seite abgebildet.

---

<sup>1</sup> Dieses Kapitel wurde überwiegend aus der Begründung des 1. Änderung des B-Planes 54 übernommen, da die Rahmenbedingungen nach wie vor gelten.





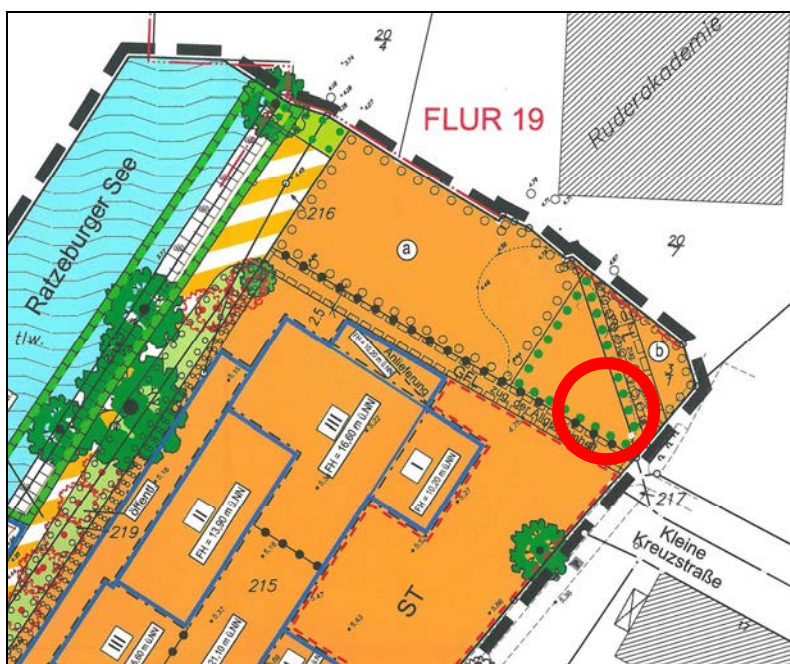
**Abbildung 1:**  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt mit Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 54

**1.3.3 Landschaftsplan**

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg ist der Geltungsbereich dieser B-Planänderung als zukünftige Siedlungsfläche dargestellt.

**1.3.4 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Plangeltungsbereich gilt zur Zeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, die seit dem 26.11.2010 rechtskräftig ist. Ein Auszug dieser 1. Änderung des B-Planes kann der folgenden Abbildung entnommen werden.



**Abbildung 2:**  
Ausschnitt der Planzeichnung der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes Nr. 54 mit Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 54 wurde zugunsten der Jugendherberge aufgestellt und weist den Plangeltungsbereich als Sondergebiet "Jugendherberge" aus. Für den Bereich dieser 2. B-Planänderung unmittelbar an einer Fußwegverbindung zwischen der Straße Reeperbahn und der Promenade am Ratzeburger See besteht eine Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 a + b BauGB, die für den Bereich dieser B-Planänderung durch die neuen Festsetzungen entfallen. Das Leitungsrecht zugunsten der bestehenden Regenwasserleitung wird übernommen. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB der Stadt Ratzeburg vom 01. März 1989.

#### **1.4 Altlasten/ Altablagerungen**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden im September 2010 Baugrunderkundungen vorgenommen. Hierbei wurden allerdings umfangreiche Bauschuttvorkommen, die einen Bodenaustausch notwendig machen, vorgefunden. Altablagerungen hingegen wurden nicht ermittelt. Unabhängig davon gilt generell, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, verpflichtet ist.

#### **1.5 Denkmalschutz**

Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des als Kulturdenkmal eingetragenen "Haus Mecklenburg". Aus diesem Grund ist die Gestaltung der baulichen Anlage mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar an der Straße "Reeperbahn" und zwar dort am vorhandenen Fußweg zur Promenade zwischen der Ruderakademie im Norden und der Jugendherberge im Süden. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von lediglich ca. 60 m<sup>2</sup>.

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich stellt sich als Grünfläche dar, die gemäß Festsetzung in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 54 auch für eine temporäre Nutzung zur Lagerung von Booten und Trailern genutzt werden kann.

Die folgenden Fotos veranschaulichen die vorhandene Situation.





**Abbildung 3:** Luftbild mit überlagerter Flurkarte und Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Quelle Stadt Ratzeburg)



**Abbildung 4** Fußweg zur Promenade



**Abbildung 5** Blick von der Jugendherberge auf das "Haus Mecklenburg"



**Abbildung 6** Blick auf die Jugendherberge



**Abbildung 7** Blick auf die Ruderakademie

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

An der von Touristen, Besuchern der Jugendherberge und der Ruderakademie stark frequentierten Straße Reeperbahn fehlt eine öffentliche WC-Anlage, die jetzt unmittelbar in der Verlängerung der Kleinen Kreuzstraße an der Fußwegverbindung zur

Promenade vorgesehen ist. Eine vorhandene öffentliche WC-Anlage im Bereich der Ruderakademie wird in Kürze abgebrochen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, die seit dem 26.11.2010 rechtskräftig ist, weist diesen Standort jedoch als Fläche mit einer Bindung für Bepflanzung aus. Nach Rücksprache mit der Planungsabteilung des Kreises ist hier eine bauliche Nutzung nur auf der Grundlage einer weiteren Änderung des B-Planes Nr. 54 zulässig.

Aus diesem Grund hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hierfür am 15.03.2021 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Durch diese B-Planänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer WC-Anlage geschaffen werden.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet "Jugendherberge" bleibt bestehen. Hierfür gilt weiterhin die textliche Festsetzung Nr. 1 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 54, wonach u.a. auch Infrastruktureinrichtungen allgemein zulässig sind. Es bedarf deshalb keiner besonderen Regelung zugunsten einer Zulassung der geplanten Toilettenanlage.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche (**GR**) von 25 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese ist größer als die tatsächliche Grundfläche der geplanten WC-Anlage mit ca. 11 m<sup>2</sup> Grundfläche, um hier auch ausreichend große befestigte Flächen für die Zuwegung und Wartung der Anlage vorhalten zu können.

### **4.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Auf eine Vorgabe von gestalterischen Festsetzungen wird aufgrund der Lage innerhalb des Umgebungsschutzbereiches des eingetragenen Kulturdenkmales "Haus Mecklenburg" verzichtet. Die Details der Gestaltung sind später auf Bauantragsebene ohnehin zwischen der Stadt, der Bauaufsichtsbehörde und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist aufgrund der vorhandenen guten Anbindung an das vorhandene Straßen- und Wegenetz gesichert.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Trinkwasserversorgung**



Eine Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die vereinigte Stadtwerke Netz GmbH gewährleistet.

### **Schmutzwasser und Oberflächenwasser**

In der Kleinen Kreuzstraße wie auch an der Reeperbahn sind Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen vorhanden. Somit kann die Schmutzwasserentsorgung und die Straßentwässerung durch die Stadt Ratzeburg sichergestellt werden.

### **Erdgas- und Stromversorgung**

Eine Versorgung des geplanten Gebäudes im Plangeltungsbereich mit Erdgas und Elektrizität durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist problemlos möglich.

## **6. Auswirkungen der Planung Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes <sup>2</sup>**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Im folgenden Abschnitt werden die potenziell zu erwartenden Auswirkungen beschrieben und bewertet.

### **Fläche, Boden und Wasser**

Im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans ist die Versiegelung von lediglich 25 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Planbereich befinden sich unversiegelte Böden allgemeiner Bedeutung. Die vorhandene anthropogene Nutzung durch die angrenzenden Bereiche (Jugendherberge, Ruderakademie, Busparkplatz) sind als Vorbelastung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf Boden und Wasser sind als gering und als nicht erheblich einzustufen.

### **Luft und Klima**

Aufgrund der geplanten geringen versiegelten Fläche und der Lage im urbanen Raum ist nicht von Auswirkungen auf Luft und Klima auszugehen.

### **Landschaft**

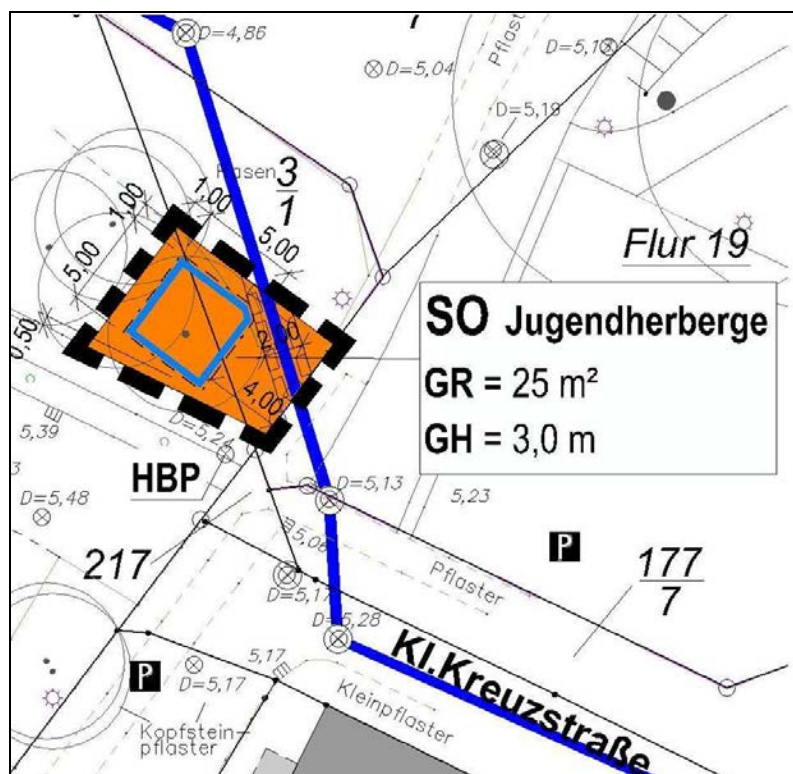
Das geplante Toilettenhaus fügt sich in die städtisch geprägte Landschaft mit Verkehrswegen, Jugendherberge und Ruderakademie ein, sodass von keinen negativen Auswirkungen auf die Landschaft auszugehen ist. Zwei Großbäume entfallen.

Die übrigen vorhandenen Bäume, die als Gruppe wirken, bleiben erhalten.

Eine Verschiebung der geplanten WC-Anlage weiter nach Osten, durch die eine der Weiden erhalten werden könnte, ist aufgrund einer hier verlaufenden Leitungstrasse nicht möglich. Siehe hierzu die folgende Abbildung 8.

---

<sup>2</sup> Verfasser dieses Kapitels: Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17



**Abbildung 8:** Planzeichnung mit Darstellung der vorhandenen Leitungstrasse (Hauptsammler Regenwasser)

**Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

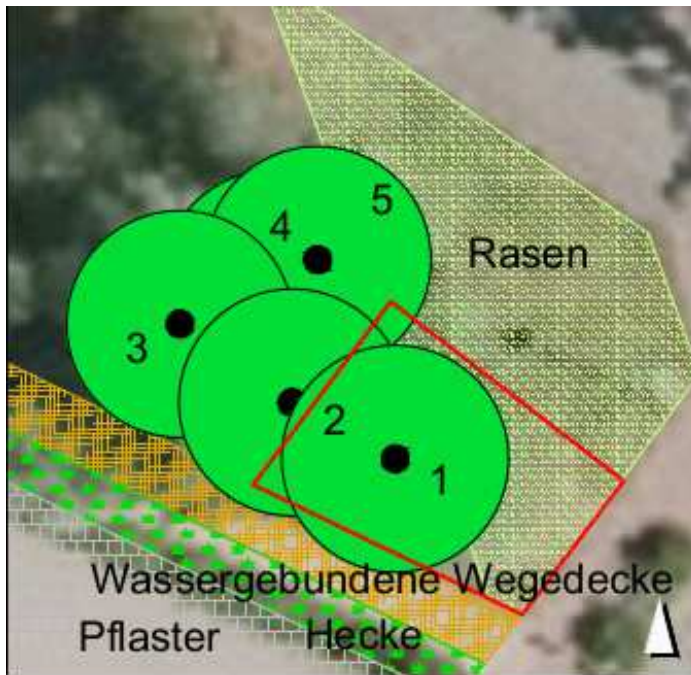
Im Bereich des geplanten Toilettenhauses befinden sich Weiden-Hybriden (*Salix spec.*), die im unteren Bereich mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen sind. In der aktuellen Vermessung werden folgende Höhen und Durchmesser der Bäume angegeben:

**Tabelle 1: Bäume im Plangebiet**

Nr. gem. Abbildung	Dt. Name	Wissenschaftl. Name	Höhe	Stammdurchmesser	Anmerkungen
1	Weiden-Hybriden	<i>Salix spec.</i>	8 m	0,4 m	wird in der Planung entfallen
2	Weiden-Hybriden	<i>Salix spec.</i>	8 m	0,3 m	wird in der Planung entfallen
3	Weiden-Hybriden	<i>Salix spec.</i>	8 m	0,3 m	-
4	Weiden-Hybriden	<i>Salix spec.</i>	8 m	0,3 m und 0,3 m	zweistämmig
5	Weiden-Hybriden	<i>Salix spec.</i>	8 m	0,3 m	-

Die Gehölze weisen insbesondere eine Funktion als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel auf. Durch die Lage des Plangebietes am Ratzeburger See ist anzunehmen, dass es an den Ufergehölzen zeitweilig zu Konzentrationen von schlüpfenden Insekten kommt (GGV 2010), welche eine Nahrungsquelle für die angeführten Arten darstellen können. Größere Quartiere von Fledermäusen treten nicht auf.

Neben den Gehölzen sind eine Rasenfläche und ein Weg in wassergebundener Bauweise im unmittelbaren Planbereiches vorhanden. Der Weg wird beidseits durch eine niedrige Hecke begrenzt (vgl. Abbildung 9).



**Abbildung 9:** Bäume mit Nummerierung gem. Tabelle im Plangebiet und unmittelbar außerhalb des Plangebietes (rote Linie – Lage des B-Plan Gebietes)



**Abbildung 10:** Blick auf Weg mit begleitender Hecke und Gehölzgruppe

Das Plangebiet spielt für die Biologische Vielfalt eine untergeordnete Rolle. Verändert wird ein sehr kleiner Bereich (ca. 25 m<sup>2</sup>) in einem urban geprägten Raum. Aus diesem Grund sind durch die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes unter Berücksichtigung der Aussagen für Pflanzen und Tiere keine Beeinträchtigung zu erwarten.

#### Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 54 in der Stadt Ratzeburg wurde 2010 ein Fachbeitrag zum Artenschutz durch das Biologenbüro GGV erarbeitet. In diesem Fachbeitrag wird die Relevanz folgender Arten ausgeschlossen:

- Haselmaus
- Fischotter
- Amphibien und Reptilien
- Eremit
- Sonstige Tierarten (z.B. Wirbellose)
- Seltene, gefährdete Pflanzenarten

Dieser Ausschluss lässt sich auf das aktuelle Vorhaben übertragen, da die Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung des Plans Nr. 54 bereits erfolgt sind und seitdem keine Entwicklung des Gebietes erfolgt ist, die eine Relevanz der o.a. Arten ändern würde.

Für Vögel und Fledermäuse wird eine artenschutzrechtliche Relevanz in 2010 beschrieben. Die vorhandenen Gehölze bieten einen potentiellen Lebensraum. Im Rahmen Umsetzung der Festsetzungen ist ein Baumverlust nicht auszuschließen. Unter Berücksichtigung der u.a. artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden Verstöße gegen die Vorgaben des § 44 BNatSchG vermieden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Fledermäuse gemäß § 44 BNatSchG Durchführung der Baumentnahme im Winterhalbjahr (01.12. bis 28.02.) bzw. vorhergehende Inaugenscheinnahme.
- Durchführung von Gehölzrodungen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. Oktober bis 28. Februar) gem. der gesetzlichen Vorgabe in § 39 BNatSchG.

## 7. Beschluss über die Begründung

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

Ratzeburg, den .....

.....

(Siegel)

(Bürgermeister)

### Bearbeitungsvermerk:

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276  
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de  
in Zusammenarbeit mit dem Büro Trüper, Gondesens Partner aus Lübeck

Stand: 31.08.2021 - Entwurf - Vorlage für den Satzungsbeschluss