



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 erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf
Grundlage des § 4a Abs. 3 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

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	6
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	Störfallbetriebe	7
2.7	Flächennutzungsplan	8
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	8
3	Bestandssituation	9
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.....	12
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	12
3.3.4	Altlasten	13
3.3.5	Natur- und Artenschutz	13
3.3.6	Gewässerschutzstreifen	13
3.3.7	Orts- und Landschaftsbild	13
3.4	Denkmalschutz	13
3.5	Eigentumsverhältnisse	14
3.6	Ver- und Entsorgung	14
4	Planung	14
4.1	Ziele und Zweck der Planung	14

4.2	Flächenbilanz.....	15
4.3	Städtebauliches Konzept.....	15
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	16
4.5	Ver- und Entsorgung.....	16
4.6	Immissionsschutz.....	17
4.7	Artenschutz.....	17
4.7.1	Artenschutzrechtlicher Bestand im Bereich des Vorhabens.....	17
4.7.2	Relevanzprüfung.....	18
4.7.3	Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote und Eingriffsregelung.....	18
4.7.4	Fazit.....	19
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.3	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung.....	20
7	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	21
8	Kosten/Finanzwirksamkeit.....	21
9	Beschluss.....	21

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH:
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 Bestand Biotop- und Nutzungstypen,
Stand: 09.08.2021
- BBS Büro Greuner-Pönicke: Stadt Ratzeburg,
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub", Stellungnahme Artenschutz, Stand: 11.10.2021.

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 2 auf der Gemarkung St. Georgsberg.

Das so abgegrenzte Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.435 m².

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 durch die Plangebietsgröße von lediglich 2.435 m² ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², 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 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 ist 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 2230-391 Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees
- FFH-Gebiet DE 2330-391 Salemer Moor und angrenzende Wälder und Seen

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 Störfallbetriebe

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).

In dieser Richtlinie ist u.a. 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 befindet sich in der Bahnhofsallee 46 ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs.1 S. 2 StörfallIV 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 m² 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 wird die Fläche südwestlich des Plangebietes als Minigolfplatz genutzt. Die nördlich angrenzende Fläche wird durch den Ratzeburger Kanu Club e.V. genutzt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet selbst ist zunächst nicht für den 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 Fahrradfahrer 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

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese wurde im August 2021 aktualisiert¹. Der Bestand wurde anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) aufgenommen.

Die vorliegende Biotoptypenkartierung stellt eine aktuelle Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb und angrenzend an den Plangeltungsbereich der 1. Änderung der B-Plans Nr. 3.33 des Ruderclubs (Untersuchungsgebiet) dar.

Bestand

Der Ruderclub befindet sich am nordwestlichen Ufer des Kuchensees, welcher ein eutrophes Stillgewässer (FSe) ist. An den Ufern des Kuchensees kommen vereinzelt Röhrichtbestände vor. So ist z.B. auch südlich des Plangeltungsbereichs ein Bestand an Schilfröhricht (NRs) vorhanden.

Übergeordnet ist das Gelände des Ruderclubs dem Biotoptyp „Sonstige Sport- und Erholungsanlage“ (SEy) zuzuordnen. Dazu gehört sowohl das Gebäude des Ruderclubs mit Bootshalle sowie der Steg. Die Außenanlagen sind teilweise mit Betonplatten oder Pflastersteinen vollversiegelt (SVs), mit Rasengittersteinen, Sand und Kieselsteinen teilversiegelt (SVt) oder durch artenarmen Rasen geprägt (SGr). Die Rasenflächen dienen zum Rangieren und Lagern der Boote sowie im Sommer als Sitzplätze mit Holzbänken. Aufgrund der stetigen Nutzung und intensiven Pflege der Rasenflächen ist der Artenbestand relativ gering: Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Steifhaariger Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) und in großer Anzahl Breitwegerich (*Plantago major*). In ungenutzten Randbereichen

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 09.08.2021

kommen zusätzlich Brennnesseln (*Urtica dioica*) vor. Auf den teilversiegelten Flächen kommen innerhalb von Pflasterfugen teilweise Arten der Rasenflächen vor.

Südwestlich angrenzend an den Ruderclub befindet sich eine Minigolfanlage (SEg) ebenfalls mit artenarmen Rasen. An dem Zaun zwischen dem Ruderclub und der Minigolfanlage hat sich eine Brombeerflur (RHr) verbreitet.

Nordwestlich der Gebäude des Ruderclubs liegt die Dr. Alfred-Block-Allee, welche überwiegend durch die Kastanien beidseitig des Weges geprägt wird. Am nördlichen Wegrand, angrenzend an die nördlich vorhandene Tankstelle, befinden sich zudem urbane Gebüsche (SGg) aus Hunds-Rose, Liguster, Holunder und Hainbuche.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eutrophes Stillgewässer (FSe) ▪ Schilfröhricht (NRs) ▪ Einzelbäume 	§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
	Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz		§ 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanes Gebüsch (SGg) ▪ Brombeerflur (RHr) ▪ Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr) ▪ Minigolfplatz (SEg) 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilversiegelte Flächen (SVt) 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Andere Sport- und Erholungsanlage (Gebäude, Bootsstege) (SEy) ▪ Vollversiegelte Flächen (SVs) 	

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. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Artenschutz². Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.7 Artenschutz dargestellt.

3.3.6 Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt im Schutzstreifen am Kuchensee nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Gleichwohl können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die Erteilung der Ausnahme erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Ratzeburg und der zuständigen Fachbehörde des Kreises.

3.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist derzeit geprägt durch den Kuchensee 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.

² BBS Büro Greuner-Pönicke: Stadt Ratzeburg, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub", Stellungnahme Artenschutz, Stand: 11.10.2021.

Die Kirche wird im Denkmalbuch 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 im Eigentum Dritter. 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 Medientnetze 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.

Eine Änderung des eigentlichen Uferbereiches ist derzeit nicht geplant.

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 ²
Sondergebiet "Wassersport und Fremdenverkehr" (SO)		2.423 m ²
Wasserfläche		12 m ²

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.

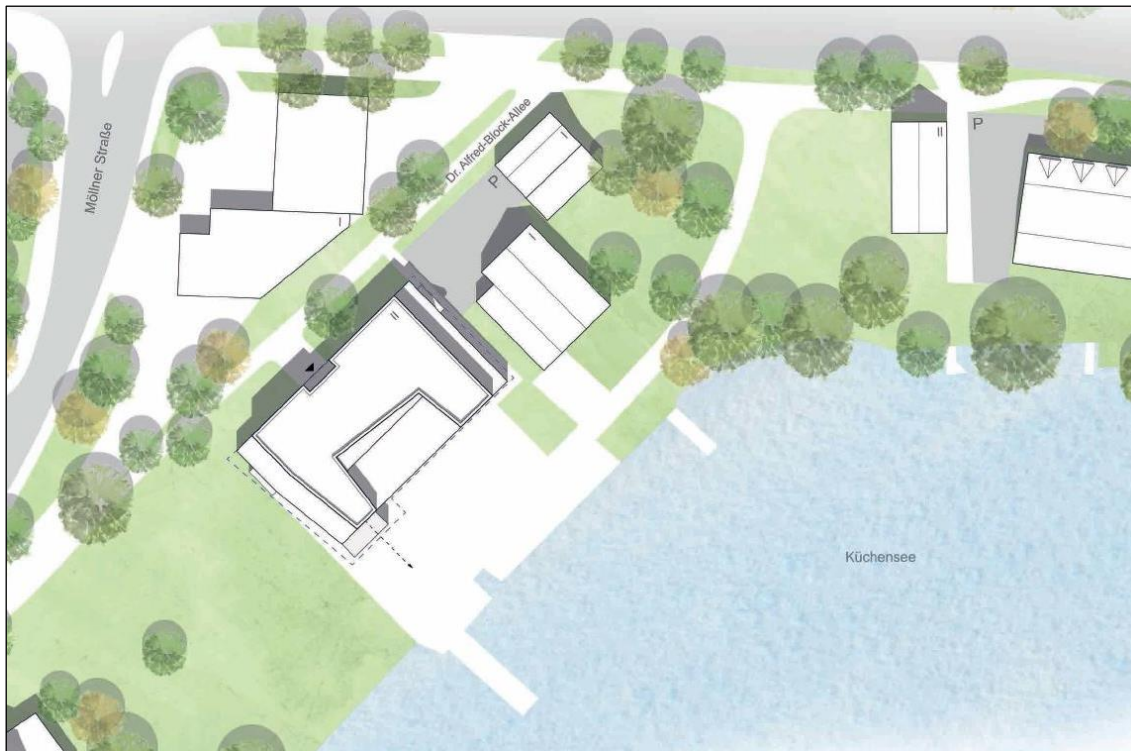


Abb. 1: Städtebauliches Konzept, Streich Grage Architekten, März 2020

4.4 Erschließung und Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin keine klassische Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr vor. Lediglich der An- und Abtransport der Boote 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 § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und den Arbeitsblättern W 331, W 400 und W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sicherzustellen. Eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden ist vorzuhalten.

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.

4.7 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Artenschutz³.

4.7.1 Artenschutzrechtlicher Bestand im Bereich des Vorhabens

Der Vorhabensbereich wurde im August 2021 zur Überprüfung der Lebensraumstrukturen aufgesucht und bezüglich geschützter Arten und Lebensstätten untersucht.

Das Gelände des Ruderclubs ist durch Gebäude und sportliche Nutzung dominiert.

Das Gebäude weist keine Möglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse für Lebensstätten im Gebäude auf. Dauerhafte Öffnungen wurden nicht festgestellt. Unter den Dachunterständen wurden Mehlschwalbennester gefunden, die hier sowohl aktuell genutzt als auch aus früherer Zeit erkennbar sind. Bei aktuell sechs genutzten Nestern ist von einer kleinen Kolonie auszugehen.

Die Außenanlagen als Rasenflächen sind für die Tierwelt nicht relevant. In den Randbereichen sind Gehölze vorhanden, die für Siedlungsarten Brutmöglichkeiten bieten.

Die Allee weist auch Höhlen in Stämmen auf, die für Höhlenbrüter oder Fledermäuse als Quartiere geeignet sind.

Die Wasser- und Röhrichtflächen außerhalb des Plangebietes sind zwar durch Sportbetrieb gestört, weisen aber eine gute Zonierung mit Röhricht, Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzen auf, auch wenn die Ufer hier selbst an der Wasserlinie verbaut sind. Die nicht heimische Dreikantmuschel kommt in großer Zahl vor, heimische Großmuscheln, Libellen und weitere Insekten, Fische und angrenzend Ringelnatter und Röhrichtbrutvögel sind hier ebenfalls zu finden. Die Flächen haben zudem eine Nahrungsfunktion für Vögel, Amphibien, Libellen und Fledermäuse.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Vögel und Fledermäuse sind Arten mit europäischem Schutzstatus, Arten mit nationalem Schutzstatus oder ohne Schutzstatus sind Libellen Ringelnatter, Großmuscheln, Wasserfrosch und Teichrose. Für Laufkäfer fehlen randliche Versteckmöglichkeiten, für die Weinbergschnecke die schattigen Flächen. Da keine Staudenfluren, Blühflächen o.ä. vorkommen, sind besondere Vorkommen von Heuschrecken oder Schmetterlingen nicht zu erwarten.

³ BBS Büro Greuner-Pönicke: Stadt Ratzeburg, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub", Stellungnahme Artenschutz, Stand: 11.10.2021.

4.7.2 Relevanzprüfung

Für die Allee und Bäume besteht keine Betroffenheit, ebenso für randliche Gehölze und den Wasserbereich. Baumaßnahmen werden nur am Gebäude ausgelöst.

Brutvögel: Im Gehölz insgesamt ist mit störungstoleranten Gehölzbrutvögeln der Gartenanlagen zu rechnen. In den Gehölzen sind Teilreviere von Gehölzfreibrütern und Teilreviere von Arten mit größeren Revieren, wie Ringeltauben zu erwarten. In der Allee mit Höhle sind Höhlenbrüter wie Kleinmeisen möglich.

Das Gebäude weist eine Kolonie mit Mehlschwalbe (gemäß Rote Liste Deutschland gefährdet - Kategorie 3, gemäß Roter Liste Schleswig-Holstein ungefährdet) auf. Nischenbrüter, wie die Bachstelze, Amsel, Rotkehlchen wurden nicht festgestellt, sind aber zu anderen Zeiten möglich.

Konfliktpotenzial: Keine Betroffenheit von Gehölzbrutvögeln, Konflikt für Gebäudebrutvögel.

Fledermäuse: Die Allee mit Höhlen bleibt erhalten, ebenso mögliche Flugrouten und Nahrungsflächen. Am Gebäude sind keine Quartierpotenziale festzustellen.

Konfliktpotenzial: Allee bleibt erhalten, Gebäude ohne Konfliktpotenzial

Amphibien und Reptilien: Der Vorhabenbereich ist nicht für gefährdete oder europäisch geschützte Arten geeignet. Auch Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch im Landlebensraum werden hier nicht angenommen, da keine Versteckmöglichkeiten oder ungestörte Bereiche vorkommen. Der Bereich des Wassers mit Potenzial für Teichfrosch ist nicht betroffen.

Konfliktpotenzial: nein

Haselmaus: Aufgrund der Artenzusammensetzung von Gehölzen und geringen Vernetzung zu geeigneten Gehölzen ist mit Haselmäusen nicht zu rechnen.

Weitere Kleinsäuger: Es werden aufgrund der prägenden Sportnutzung nur ungefährdete störungstolerante Arten ggf. in randlichen Gehölzen angenommen. Gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit besteht nicht.

Konfliktpotenzial Kleinsäuger: nein

Weitere Arten: Weitere streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Als besonders geschützte Arten werden auch Laufkäfer, Weinbergschnecken, Hornisse, Wildbienen oder Tagfalter nicht angenommen. Großmuscheln und Teichrose sind im Gewässer geschützt, hier besteht aber keine Betroffenheit. Für weitere besonders geschützte Arten ist keine Habitateignung festzustellen.

Konfliktpotenzial: nein

4.7.3 Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote und Eingriffsregelung

Tötung von geschützten Arten: Durch den Gebäudeabriss sind gemäß der Begehung geschützte Arten (Mehlschwalbe) betroffen. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Der Abriss kann zu Verbotstatbeständen bei Brutvögeln führen.

Vermeidungsmaßnahme Artenschutz Mehlschwalbe

In der Aktivitätszeit der Mehlschwalbe vom 1.3. bis 15.8. können Tiere in den Nestern betroffen sein. Der Abriss ist daher in der Brutzeit unzulässig. Außerhalb des Zeitraums oder mit Negativnachweis, d.h. keine Tiere in den Nestern, ist der Abriss möglich. Auch eine Vergrämung ist i.S. der Vermeidung des Tötens möglich, wenn eine vorgezogene Kompensation erfolgt (s.u.).

Störung von Tieren: Durch den Neubau oder Aktivitäten auf dem Gelände sind Lärm und optische Störungen zu erwarten. Für die Mehlschwalbe oder Arten in umgebenden Gehölzen oder dem Nachbargebäude wird eine Störung keine Erheblichkeit i.S. des Artenschutzes erreichen, da störungsempfindliche Arten im Siedlungsbereich nicht zu erwarten sind. Brutvögel in angrenzenden Röhrichten oder am Seeufer sind an die Sportnutzung hier gewöhnt, so dass auch hier eine erhebliche weitere Störung nicht erfolgt.

Zerstörung von Lebensstätten: Es werden Nester von Mehlschwalben im Umfang von mindestens 6 genutzten Nestern bei insgesamt 11 Standorten in den letzten Jahren entfernt. Es wird daher als vorgezogener Ausgleichsmaßnahme erforderlich:

Artenschutzrechtlicher Ausgleich Mehlschwalbe:

Es werden Kunstnester für Mehlschwalben erforderlich. Zuletzt lagen am Gebäude 6 genutzte Nester vor. Je Nest werden 2 Kunstnester vorgesehen, da die Akzeptanz für neue Nester nicht 1:1 gesichert ist. Da ein vorgezogener Ausgleich erforderlich wird, können Nester z.B. am benachbarten Ruderclubgebäude angebracht werden.

Am neuen Gebäude können ergänzend Nester angebracht werden, jedoch ist dies erst nach Abriss möglich und daher nicht für den erforderlichen Ausgleich geeignet, jedoch aus Naturschutzgründen wünschenswert.

Die Nester müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit auf Dauer gewährleisten zu können.

Weitere Gebäudebrutvögel: Für ein Potenzial weniger weiterer Gebäudebrüter ist die Bauzeitenregelung ebenfalls einzuhalten. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich, da keine Nester festgestellt wurden und daher nur ggf. kleinere Revieranteile betroffen sein können.

4.7.4 Fazit

Mit Umsetzung der Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahme sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Abriss des Gebäudes sind diese umzusetzen.

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 m². Hieraus ist eine verträgliche Entwicklung der Flächen sichergestellt. Ergänzt wird die Festsetzung durch eine Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,25 m ü.NHN. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 6,90 bis 7,25 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 0,8 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 0,8 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.

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 beschrieben, 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 rötlichen, rot-braunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls die Dachlandschaft der Umgebung und das vorhandene 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 Stadt Ratzeburg ist gemeinsam mit dem Ruderclub bestrebt, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen - soweit sinnvoll und technisch umsetzbar - bei der Realisierung einzuplanen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss bei geneigten Dächern der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

7 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

8 Kosten/Finanzwirksamkeit

Die durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes entstehenden 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 amgebilligt.

Ratzeburg, den

Bürgermeister
(Gunnar Koech)