

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.01.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing	20.02.2023	Ö

Verfasser: Koop, Kim

FB/Az: 6/ 61

## Evaluierung von Standorten für Wohnmobilstellplätze

**Zusammenfassung:** Die Verwaltung wurde beauftragt mögliche Standorte für Stellplätze für Wohnmobile zu evaluieren.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 20.01.2023

Wolf, Michael am 19.01.2023

**Sachverhalt:**

Auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing vom 23.11.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, fünf Standorte für Wohnmobile zu evaluieren.

Die Zuständigkeit des AWTS nach der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb betrifft Grundsatzfragen der Tourismusförderung. Diese wurde mit der Frage, ob neue Wohnmobilstandorte in Ratzeburg entstehen werden sollen, beantwortet. Für die weitere Planung und Beurteilung ist der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss durch die Aufstellung von B-Plänen oder die Stellung einer Bauvoranfrage zuständig.

Von der Verwaltung wurde bereits am 22.09.2022 eine Bauvoranfrage über die Bereitstellung von 31 Wohnmobilstellplätzen Am Güterbahnhof gestellt. Die Voranfrage wurde am 13.12.2022 vom Kreis Herzogtum Lauenburg versagt. Die Begründung der Versagung ist, dass das Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegt. Demnach befindet sich das Vorhaben im Außenbereich (35 BauGB). Nach Prüfung des Kreises werden bei Zulassung des Vorhabens öffentliche Belange im Sinne des § 35 BauGB beeinträchtigt. Zum einen widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des F-Plans, außerdem wird mit dem Vorhaben ein Planungsbedürfnis (Aufstellung eines B-Planes) ausgelöst und zum anderen werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt.

Der Standort Am Güterbahnhof sollte mit der Aufstellung eines B-Planes weiter in Betracht gezogen werden.

Weitere vorgeschlagene Standorte für Wohnmobilstellplätze:

### **Sedanwiese**

#### Städtebauliche Aspekte:

Im F-Plan ist die Fläche als Straßenverkehrsfläche, sowie als Spielplatz und Grünfläche festgesetzt. Demnach würde eine Planung als Wohnmobilstellplatz zumindest den Festsetzungen als Grünfläche entgegenstehen. Da es für diesen Standort keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, wäre eine Aufstellung eines B-Planes unumgänglich. Im Bereich des jetzigen Parkplatzes wurde ein Standort für Wohnmobile den örtlichen Charakter für die Öffentlichkeit kaum verändern. Allerdings würden öffentliche/ private Belange berührt werden (z.B. Mehrfamilienhaus Am Steindamm).

#### Freiraumplanerische Aspekte:

Die Sedanwiese mit ihren nördlich sowie südlich gelegenen Biotopkomplexen ist in der Gestalt zu differenzieren. Der nördliche Teil ist ein nach § 21 LNatSchG geschütztes Feuchtbiotop und der südliche Teil ein wertvolles Biotop in direkter Verbindung zum gesetzlich geschützten Bereich. Zudem wird auf die besondere Situation der Hydrologie in diesem Bereich hingewiesen (siehe Landschaftsplan). Eine freiraumplanerische Einschätzung gab es bereits in einer Vorlage zum Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 15.06.2020.

#### Verkehrliche Aspekte:

Ein Wendekreis für Wohnmobile beträgt ca. 20 Meter. Dementsprechend würde ein Großteil der Fläche bereits für die verkehrliche Erschließung entfallen. Zudem ist anzumerken, dass einige Parkplätze von den Bewohnern des Mehrfamilienhauses am Steindamm genutzt werden. Würde der öffentliche Parkplatz entfallen, würde der Parkdruck vermutlich an den umliegenden Straßen steigen. Zudem wird die Fläche derzeit als Zwischenlager für größere Straßenbauvorhaben in der Stadt genutzt, welche dann entfallen würde.

Eigentümer: Stadt Ratzeburg

### **Abwägungsvorschlag:**

Aufgrund der freiraumplanerischen Aspekte käme ausschließlich die Parkplatzfläche als Standort für Wohnmobilstellplätze in Frage. Der große Flächenbedarf für die Erschließung, sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes stehen der Schaffung von ein paar wenigen Wohnmobilstellplätzen entgegen.

### **Am Wall**

#### Städtebauliche Aspekte:

Im F-Plan ist die Fläche als Straßenverkehrsfläche Parkplatz festgesetzt. Zudem gibt es für diesen Bereich einen rechtskräftigen B-Plan Nr. 59. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche – Festwiese festgesetzt. Demnach wäre eine B-Plan Änderung zwingend erforderlich, da Grundzüge der Planung betroffen sind (Art der Nutzung). Zudem sind im Laufe eines Bebauungsplanverfahrens mit massiven Einwänden von Anwohnern zu rechnen. Außerdem würde die Ansicht auf die Domhalbinsel vom Königsdamm und vom Ostufer des Domsees durch Wohnmobile stark beeinträchtigt werden.

#### Freiraumplanerische Aspekte:

Es würde eine neue Flächenversiegelung stattfinden.

Verkehrliche Aspekte:

Die Zuwegung über die Langenbrücker Straße ist mit 3,50 Meter Durchfahrtsbreite sehr knapp bemessen. Ebenso ist ein Begegnungsverkehr von zwei Wohnmobilen in der Straße am Wall nicht bis kaum möglich. Die angrenzende Parkplatzfläche ist im privaten Eigentum, demnach müsste ein Überwegerecht eingeräumt werden.

Eigentümer: Stadt Ratzeburg

**Abwägungsvorschlag:**

Vor allem aufgrund der Zufahrtssituation und der städtebaulichen Beeinträchtigung ist an diesem Standort von Wohnmobilstellplätzen abzuraten.

**Parkplatz Wedenberg/Bahnhofsallee**

Städtebauliche Aspekte:

Im F-Plan ist die Fläche als Straßenverkehrsfläche Parkplatz festgesetzt. Für den Bereich ist kein rechtskräftiger B-Plan vorhanden. Demnach müsste das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Für diese Fläche wäre die Stellung einer Bauvoranfrage eine Option, da den Darstellungen des F-Plans gefolgt wird und die vorhandene städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigt wird, weil bereits ein Busparkplatz vorhanden ist. Demnach ist es fraglich ob öffentliche Belange beeinträchtigt werden, die in einem B-Plan Verfahren abgearbeitet werden müssten.

Allerdings würde der Busparkplatz entfallen.

Verkehrliche Aspekte:

Die verkehrliche Infrastruktur ist im großen Maße bereits vorhanden. Sowohl die Stellplätze für Busse könnten von den Abmessungen direkt umgenutzt werden, wie auch die Umfahrt würde von den Abmessungen ausreichen. Allerdings würde der Busparkplatz entfallen.

Eigentümer: Stadt Ratzeburg. In dem Bereich sind einige Stellplätze vermietet. Die Mietverträge müssten rechtzeitig gekündigt werden.

**Abwägungsvorschlag:**

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation und der vorhandenen Struktur ist dieser Standort für einen Wohnmobilstandort durchaus geeignet. Ca. 10 Wohnmobilstellplätze könnten ohne Baumaßnahmen genutzt werden (ausgenommen Versorgungseinrichtungen).

**Kanu-Club – Hotel Seehof**

Städtebauliche Aspekte:

Im F-Plan ist die Fläche als Grünfläche/ Parkanlage dargestellt und befindet sich im Bereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 3.33. Dort ist die Fläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Zudem läuft quer über die Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ratzeburger Ruder Clubs und Ratzeburger Kanu Clubs. Demnach wäre eine B-Plan Änderung zwingend erforderlich, da Grundzüge der Planung betroffen sind (Art der Nutzung) und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umverlegt werden müsste.

Freiraumplanerische Aspekte:

Im südlichen Bereich der Fläche ist ein großer alter Baumbestand vorzufinden, der erhalten werden sollte. Für bauliche Maßnahmen müssten zusätzlich 1,50 Meter vom Kronentraufbereich freigehalten werden, um die Bäume langfristig zu erhalten. Zudem ist im Bereich des Gewässerschutzstreifens eine Bebauung nicht zulässig bzw. nicht ohne

weiteres möglich (UNB). Demnach würde sich die vorgeschlagene Fläche, wenn überhaupt auf den nördlichen Bereich reduzieren.

Verkehrliche Aspekte:

Nur im nördlichen Bereich der Fläche ist eine Erschließung (Wendemöglichkeiten für Wohnmobile) nicht realisierbar.

**Abwägungsvorschlag:**

Auf der Fläche ist ein Wohnmobilstellplatz aus allen Aspekten nicht zu realisieren.

**Schlosswiese DLRG-Gebäude – Turmfundament**

Städtebauliche Aspekte:

Im F-Plan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt und befindet sich im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 75. Dort ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zudem grenzt die Fläche direkt an ein archäologisches Denkmal (Turmfundament). Die Aufstellung eines B-Planes wäre unumgänglich. Der ortsbildprägende Charakter würde durch einen Wohnmobilstellplatz massiv verändert werden. Der Bereich sollte als Naherholungsbereich Grünfläche und Seebadestelle erhalten bleiben.

Freiraumplanerische Aspekte:

Im B-Plan Nr. 75 sind in dem Bereich Bäume zum Erhalt festgesetzt und sechs weitere große Bestandsbäume vorhanden, die das Ortsbild prägen. Für bauliche Maßnahmen müssten zudem zusätzlich 1,50 Meter vom Kronentraufbereich jedes Baumes freigehalten werden.

Verkehrliche Aspekte:

Durch den vorhandenen Baumbestand ist eine verkehrliche Erschließung nicht möglich.

**Abwägungsvorschlag:**

Auf der Fläche ist ein Wohnmobilstellplatz aus allen Aspekten nicht zu realisieren.