



**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 .....	6
1.4	Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998) .....	8
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	8
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem .....	9
<b>2.5</b>	<b>NATURA 2000-Gebiete</b> .....	<b>9</b>
2.6	Landschaftsplan .....	10
2.7	Flächennutzungsplan .....	11
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	11
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>13</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	13
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	13
3.3	Natur und Umwelt .....	14
3.3.1	Vegetationsbestand .....	14
3.3.2	Topografie.....	17
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen .....	17
3.3.4	Altlasten .....	17
3.3.5	Natur- und Artenschutz .....	18
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild .....	18
3.4	Denkmalschutz .....	19
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	19
3.6	Ver- und Entsorgung .....	19
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung .....	20
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>20</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	20

4.2	Flächenbilanz.....	21
4.3	Städtebauliches Konzept.....	21
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	22
4.5	Grün- und Freiraumkonzept .....	22
4.6	Ver- und Entsorgung .....	23
4.7	Immissionsschutz.....	23
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	24
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	25
5.3	Garagen, gedeckte und offene Stellplätze.....	25
5.4	Verkehrsflächen .....	26
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	26
5.6	Öffentliche Grünflächen.....	26
5.7	Flächen für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	26
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>Beschluss.....</b>	<b>29</b>

## ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 31.08.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Stand: 31.08.2023
- Diplom-Biologe Florian Gloza-Rausch: Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermausquartieren an der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule in Ratzeburg, Stand: 27.02.2023

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Ratzeburg ist Kreisstadt des Herzogtums Lauenburg. Zusammen mit der Stadt Mölln ist sie als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums der einzige zentrale Ort innerhalb des Herzogtums Lauenburg. Somit obliegt der Stadt die Versorgung der umliegenden Orte mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Bedarfs.

Im Jahr 2014 hat die Stadt Ratzeburg eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 Bau-gesetzbuch (BauGB) mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ durchgeführt. In diesem Gebiet liegt u.a. auch das be-trachtete Plangebiet samt des Bestandsgebäudes der Ernst-Barlach-Schule. Aus dem Entwicklungskonzept geht Umnutzung der Ernst-Barlach-Schule als eine Handlungs-empfehlung hervor. Die Stadt beabsichtigt in dem historischen Gebäude ein Kultur- und Bildungszentrum zu realisieren.

Das geplante Kultur- und Bildungszentrum soll zukünftig verschiedene Nutzungen bieten und für eine möglichst breite Bevölkerungsgruppe offenstehen. So beabsichtigt die Stadt Ratzeburg in dem Gebäude etwa das Stadtarchiv, die Volkshochschule (VHS) und den Bereich Tourismus und Marketing unterzubringen. Auch die Pestalozzi-Förderschule, die unmittelbar südlich der Ernst-Barlach-Schule liegt (innerhalb des Plangebietes) und bereits aktuell Nutzer der Räumlichkeiten ist, soll zukünftig berücksichtigt werden. In Ergänzung dazu sollen Schulungs- und kulturelle Mehrzweckräume eingerichtet wer-den.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erfor-derlich. Hierzu hat der Planungs-, Bau- und Umweltbeschluss der Stadt Ratzeburg be-reits am 13.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees“ der Stadt Ratzeburg beschlossen.

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

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.1,0 ha und beinhaltet die Flurstü-cke Nr. 33/1, 33/2, 33/3, 60/10, 66, 102/8, 105/1, 119/33 und 122/44 auf der Flur 13 der Gemarkung Ratzeburg.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- den Seminarweg und die Schulstraße im Norden,
- anschließende Wohnbebauung der Schulstraße im Osten,
- die Promenade entlang des Kuchensees im Süden und
- die Bestandsbebauung „Hubertus am See“ im Westen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Der Planungs-, Bau- und Umweltbeschluss der Stadt Ratzeburg hat in seiner Sitzung am 13.09.2021 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Küchensees“ in der Stadt Ratzeburg als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird eine Umnutzung und Neustrukturierung im vorhandenen Innenbereich gemäß § 13 a BauGB ermöglicht. Eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO wird weit unterschritten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 – Gebiete) ist nicht zu erwarten.

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.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf darstellt.

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 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 30.03.2022 bereits stattgefunden.

### **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 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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 für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

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

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 wird die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 10 km Radius des Mittelzentrums Mölln dargestellt. Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übt Ratzeburg für den Nahbereich mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus. Die Orte sind entsprechend in ihrer Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln.

Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Ratzeburg und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Zudem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Der angrenzende Ratzeburger See stellt eine wichtige Biotopverbundachse auf Landesebene und damit einen Vorbehaltsraum bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- bzw. Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen.





Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

## 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus dem Jahr 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

Darüber hinaus stellt der Regionalplan nachrichtlich dar, dass die Stadt Ratzeburg zur Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“ zählt.

## 2.3 Landschaftsrahmenplan

Für Ratzeburg gilt der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020. Die Karte 1 des Landschaftsrahmenplan beinhaltet keine Darstellungen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Wohl aber das nähere Umfeld, denn der Ratzeburger See ist als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer als 20 ha dargestellt. Karte 2 weist nahezu das vollständige Stadtgebiet Ratzeburg als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion aus. Außerdem erfüllen große Teil der Stadt die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Die Karte 3 beinhaltet keine Darstellungen, die das Plangebiet oder das nähere Umfeld betreffen.



## 2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ufer des Ratzeburger Sees werden, das bebaute Stadtgebiet ausgenommen, als Schwerpunktbereiche des Biotopverbundes dargestellt.



Abb. 2: Darstellung des Biotopverbundsystems; Grüne Flächen = Schwerpunktbereiche Biotopverbund (Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

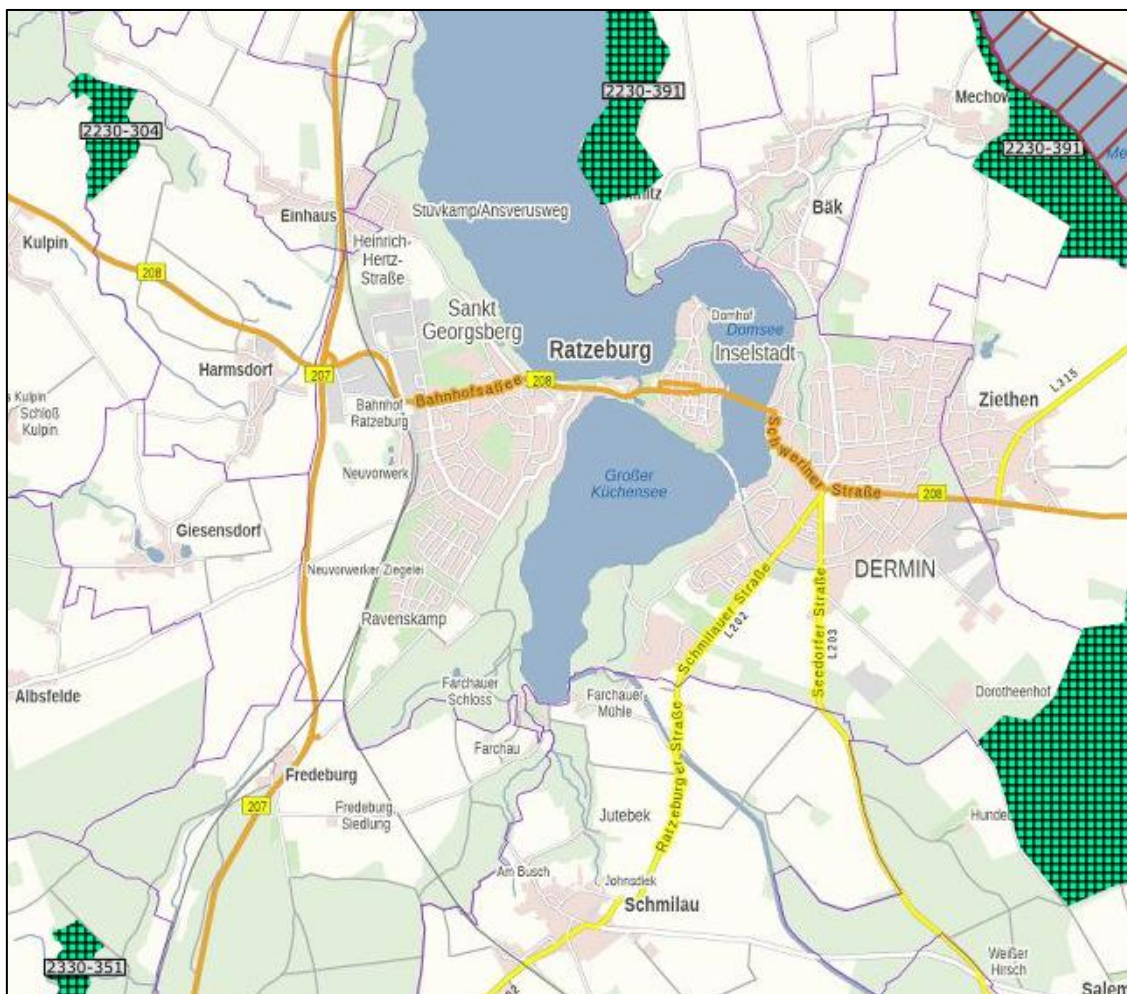
## 2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von der Altstadtinsel Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von ca. 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-391)“. Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von ca. 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-304)“. Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwäldern über.

In einem Abstand von ca. 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH- Gebiet „Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch (FFH DE 2330-351)“. Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.



**Abb. 3: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete**  
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

## 2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Stadtgebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft mit ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln. Das Plangebiet gehört hierbei zum Naturraum „östliches Hügelland“, einem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage festgelegt. Der östliche Uferbereich des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) wird als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung dargestellt. Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung zu.



## 2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 25. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das Plangebiet wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1973 abgedeckt. Dort ist es als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Bildungszentrum“ angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

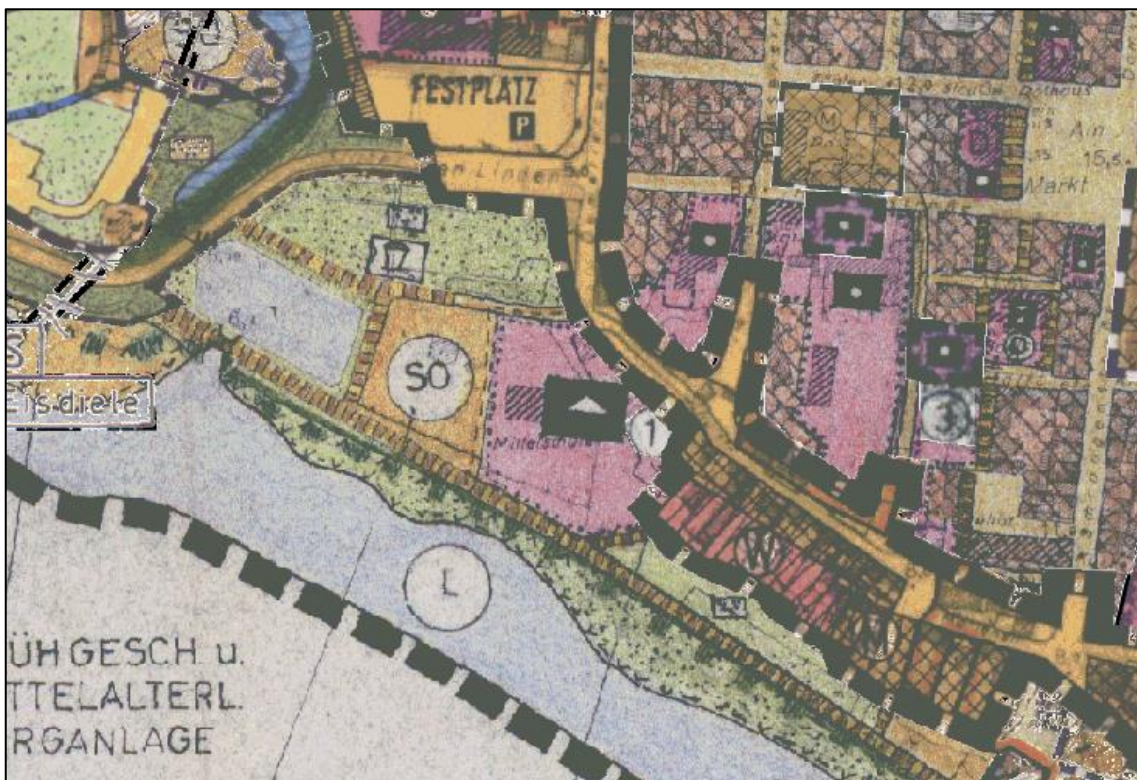


Abb. 4. Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg (1973)

## 2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

### Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 (1. Änderung), welcher die Flächen des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt. Demnach ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert die Bestandsbebauung ab und stellt im südlichen Bereich ein bis dahin unbebautes Baufenster dar. Für diesen Bereich gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist in

diesem Fall als offene Bauweise definiert, mit der Ausnahme, dass Baukörper auch eine Länge von mehr als 50,0 m aufweisen dürfen. Darüber hinaus ist dem Bebauungsplan zu entnehmen, dass der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegt.

Nördlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 gilt noch der Ursprungsplan Nr. 56 aus dem Jahr 1996. Dieser setzt u.a. den Kreuzungsbereich der Straße „Demolierung“ sowie der B 208 (Herrenstraße) fest. Zudem wurde östlich der „Demolierung“ und südlich der „Herrenstraße“ ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 56 umfasst weiter auch noch den Bereich des Amtsgerichtes. Hier ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und drei Vollgeschossen festgesetzt.

Weiter in Richtung Nordosten befindet sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, der vor allem das aktuelle Kreishaus und südlich daran anschließende Nutzungen umfasst. Aktuell befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, der den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (2. Änderung) betrifft, in der Aufstellung.

#### Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des hier behandelten Bauleitplanes 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.

Das von der Satzung betroffene Gebiet soll angesichts der städtebaulichen Eigenart, die das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung aufweist, erhalten werden. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll durch die Satzung auch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erhalten bleiben. Daher bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung einer Genehmigung seitens der Stadt Ratzeburg.

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 Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes gelten daher weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes.

#### Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) wurde am 12.12.2022 beschlossen und bekannt gemacht. Sie umfasst das vollständige Stadtgebiet der Stadt Ratzeburg und betrifft alle Stellplätze und Fahrradabstellanlagen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Sie

gilt bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von entsprechenden Anlagen und regelt die Anzahl und die Beschaffenheit sowie die Ablösung der Herstellerpflicht und die Höhe der Ablösungsbeiträge entsprechender Anlagen. Eine Herstellerpflicht tritt ein, wenn Anlagen errichtet werden bei dem ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist oder bei Änderungen bzw. Nutzungsänderungen entsprechender Anlagen. Nähere Regelungen sind der Satzung zu entnehmen.

### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

##### Innerhalb des Plangebietes

Im Zentrum des Plangebietes steht das historische und denkmalgeschützte Gebäude der Ernst-Barlach-Schule mit den anschließenden Anbauten und dem Gebäude des Kindergartens „Montessori-Inselhaus“. Zudem befindet sich südlich der Ernst-Barlach-Schule das Gebäude der Pestalozzi-Förderschule und der dazugehörige Schulhof. Nördlich der Ernst-Barlach-Schule befindet sich eine Stellplatzanlage für Besuchende sowie Mitarbeitende. Insgesamt ist das Plangebiet größtenteils versiegelt und weist keine größeren Grünstrukturen auf.

##### Außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Ratzeburg wird im Bereich der Altstadtinsel vor allem durch den historischen Gebäudebestand geprägt, der sich im nördlichen Bereich zum Domhof und allseitig zu den Uferbereichen auflockert. Markante Punkte im historischen Stadtgebiet sind der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Küchensees und das Burgtheater mit Theaterplatz. Die Stadtinsel ist eingebettet in den Ratzeburger See und die bewaldeten Ufer auf der gegenüberliegenden Seeseite.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

##### MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Schulstraße an die Bundesstraße B 208 angebunden. Diese bindet das Stadtgebiet von Ratzeburg an das überörtliche Straßennetz an, sodass über die Bundesstraßen B 207 und B 208 auch die Ostseeautobahn A 20 im Norden (Anschlussstelle Lübeck Süd) und die A 24 im Süden (Anschlussstelle Talkau) erreichbar sind.

##### Fuß- und Radwege

Durch seine Lage auf der Altstadtinsel ist das Plangebiet im Hinblick auf Fuß- und Radwege sehr gut erschlossen. Straßenbegleitend an der Schulstraße verläuft ein Fußweg, über den die weiteren Bereiche der Altstadtinsel zu erreichen sind. Darüber hinaus verläuft südlich des Plangebietes entlang des Küchensees die Promenade innerhalb des Kurparks, eine wichtige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung, die auch Bestandteil verschiedener regionaler Rundrouten ist.

## ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich mit der Haltestelle „Demolierung“ in einer Entfernung von weniger als 200 m gegenüber dem Rathaus von Ratzeburg. Die Haltestelle wird von diversen Linien bedient. So sind von hier Hamburg-Wandsbek (8700), Lübeck (8710), Mölln (8710 und 8750), Ahrensburg (8730), Bad Oldesloe (8740) und Schwerin (35) zu erreichen.

Außerdem ermöglichen die Buslinien den Anschluss an den ca. 2,2 km entfernten Bahnhof der Stadt Ratzeburg.

Der nächste regionale Flughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist ca. 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Hamburg-Fuhlsbüttel mit einer Entfernung von ca. 70 km zum Stadtgebiet.

## Ruhender Verkehr

Auf der Stadtinsel gibt es neben Parkplätzen im Straßenraum auch mehrere Parkplatzanlagen. So befindet sich in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet der öffentliche Parkplatz (gebührenpflichtig) „Unter den Linden“. Zudem befindet sich nördlich der Ernst-Barlach-Schule ein Beschäftigten- und Besucherparkplatz.

## **3.3 Natur und Umwelt**

### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Die Biotoptypenkartierung wurde Anfang Oktober 2022 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt<sup>1</sup>.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

### Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadtinsel von Ratzeburg, direkt zwischen der Schulstraße und der Uferpromenade des Kückensees. Der größte Flächenanteil im Plangebiet ist versiegelt und umfasst Gebäude, einen Schulhof mit Spielplatz und Kunstrasenplatz sowie Parkplätze.

Vegetationsbestände befinden sich zumeist nur in den Randbereichen des Plangebietes in Form von anthropogen überprägten und regelmäßig gepflegten Rasenflächen,

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 56 (2. Änderung), Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 21.07.2023

urbanen Gebüsch und Staudenrabatten. Zudem befinden sich verschiedene Einzelbäume im Plangebiet, die jedoch teilweise nicht heimisch und gebietseigen sind.

Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind innerhalb des Plangeltungsberichts nicht vorhanden und somit können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet ausschließlich den Siedlungsbiotopen, bzw. den Biotopen in Zusammenhang mit besiedelten Bereichen zugeordnet werden.

#### Urbane Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich sowohl einheimische Bäume aus Arten, wie z.B. Hänge-Birke, Winter-Linde, Berg-Ahorn und Schwarz-Erle als auch nichtheimische Gehölze aus z.B. Balsam-Pappel, Sumpf-Zypresse, Magnolie und Echte Mehlbeere als Zierbaum. Ein Großteil der Bäume steht einzeln im Plangebiet, es gibt jedoch im Untersuchungsgebiet nördlich und südöstlich des Plangebietes auch flächige Gehölze aus mehreren Bäumen, wie Rot-Buche, Stechpalme, Berg-Ahorn, Weiden, Vogelkirsche, Roter Hartriegel und Fichten.

Zusätzlich befinden sich im Plangebiet und dessen Umfeld auch urbane Gebüsche mit heimischen (SGg) und nicht heimischen Arten (SGf). Die Gebüsche sind häufig linear als Hecken angelegt und werden regelmäßig beschnitten. Zu den heimischen Arten zählen z.B. Feld-Ahorn in Strauchform, vereinzelt Hasel sowie Gewöhnlicher Schneeball und bei den nicht heimischen Arten sind Forsythie, Falscher Jasmin, Weiße Schneebere sowie ähnliche Ziersträucher zu nennen.

Flächen, die überwiegend mit Bodendeckern aber auch mit Stauden und Kräutern bewachsen sind, wie Efeu, Spindelsträucher und Zwergmispeln sind im Bestandsplan als Ziergehölze und Staudenbeete (SGs) aufgeführt.

#### Ruderales Gras- und Staudenfluren

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet wird durch regelmäßigen Rückschnitt und Mähen von Rasenflächen intensiv gepflegt. Lediglich auf dem teilversiegelten Bereich des Parkplatzes sowie nördlich der Gebäude entlang der Schulstraße und auf Wällen im Bereich der Uferpromenade befinden sich ruderales Vegetationsstrukturen. Von Brombeeren dominierte Bereiche sind dabei gemäß Biotopschlüssel als Brombeerflur (RHr) einzustufen. Krautige Bereiche aus Gräsern und Stauden sind hingegen als ruderales Staudenfluren frischer Standorte (RHm) aufgenommen. Zu den Gräsern und Stauden im Untersuchungsgebiet zählen Arten, wie z.B. Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elymus repens*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Spitz- und Breitwegerich (*Plantago lanceolata*, *Plantago major*) und Kanadischer Katzenschweif (*Erigeron canadensis*).

#### Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Große Flächenanteile im Untersuchungsgebiet bestehen neben den Gebäuden für Schule und Kita aus asphaltierten Flächen, gepflasterten Wegen und Treppen. Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden gemeinsam unter dem Biotoptyp vollversiegelte (Verkehrs-) flächen (SVs) geführt. Weiterhin bestehen im Untersuchungsgebiet Wege und Parkplatzflächen, welche durch Sand, Kies oder Grand teilversiegelt sind (SVt).



Das Plangebiet beinhaltet einen zur Schule gehörenden Kunstrasenplatz, welcher als sonstige Sportanlage/ vegetationsfreie Fläche (SXy) eingestuft wird. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet noch zwei Kinderspielplätze, die zum Großteil aus Sand bestehen (SXk).

Lediglich in den Randbereichen der Spielplätze, vor dem Eingangsbereich von der Schulstraße aus, sowie entlang der Uferpromenade sind Bestände von arten- und strukturalarmen Zierrasen (SGr) ausgeprägt. Im Bereich der Uferpromenade wird zusätzlich das Kürzel für eine öffentliche Grünfläche (SPi) vergeben. Im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich zudem eine Lagerfläche für Gartenabfälle (SLg), welche als Kompost genutzt wird.

**Bewertung**

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche 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 Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
<b>5</b>	<b>sehr hoher Biotopwert:</b> sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>hoher Biotopwert:</b> 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"> <li>• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>mittlerer Biotopwert:</b> relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelbäume (einheimisch)</li> <li>• Urbane Gehölze heimischer Baumarten</li> <li>• Urbane Gebüsche heimischer Arten</li> </ul>	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
2	<b>niedriger Biotopwert:</b> 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"> <li>• Einzelbäume (nicht einheimisch)</li> <li>• Ruderale Staudenflur frischer Standorte</li> <li>• Brombeerflur</li> <li>• Urbane Gebüsche mit nicht heimischen Arten</li> </ul>	
1	<b>sehr niedriger Biotopwert:</b> 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"> <li>• Urbane Ziergehölze und Staudenbeete</li> <li>• Arten- und strukturarmer Zierrasen</li> <li>• Lagerfläche für Gartenabfälle/Kompost</li> </ul>	
0	<b>ohne Biotopwert:</b> überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollversiegelte (Verkehrs-)fläche</li> <li>• Teilversiegelte Flächen und Wege</li> <li>• Sonstige Sportanlage/ vegetationsfreie Fläche</li> <li>• Kinderspielplatz aus Sand</li> </ul>	

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

### 3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist insgesamt eine ebene Topografie auf. Die Höhen bewegen sich auf dem ganzen Areal größtenteils zwischen 5,00 m und 5,75 m ü. NHN.

### 3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Plangebiet ist derzeit von mehreren Bestandsgebäuden, Stellplatzanlagen und einem Schulhof größtenteils versiegelt. Lediglich im vorgelagerten Bereich der Ernst-Barlach-Schule und im rückwärtigen Bereich der Pestalozzi-Schule befinden sich kleinere unversiegelte Bereiche.

### 3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung und Erweiterung eines Bildungs- und Kulturzentrums in dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule.

Zwar ist das Plangebiet bereits heute größtenteils bebaut, trotzdem erfolgte aufgrund der Abbrucharbeiten eine detaillierte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange, hier insbesondere eine Untersuchung von Fledermäusen. Die Ergebnisse der Betrachtung werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Das Gebäude der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule in Ratzeburg soll saniert werden. Insbesondere ist die Erneuerung des Daches geplant. Die Gebäude – vor allem der Dachstuhl und das Mauerwerk – können Wochenstuben- oder Balzquartiere von Fledermäusen beherbergen. Vor der Sanierung ist daher zu klären, ob und welche Fledermausarten in welchen Zeiträumen und mit welcher Motivation (Jungenaufzucht, Balz/Fortpflanzung oder Winterschlaf) das Gebäude nutzen.

Die Untersuchung der Fledermausvorkommen erfolgte im Zeitraum von Juni bis September 2022. Dabei konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Wochenstubenquartiere gefunden werden. Im Spätsommer wurde das Hauptgebäude intensiv von Arten der Pipistrellus-Gruppe als Balz- und Paarungsquartier genutzt, was durch die hohe Dichte von Sozillauten während der Begehungen im August und September belegt wurde. Erfahrungsgemäß werden Fassadenbereiche von großen Backsteingebäuden nicht selten zur Überwinterung genutzt. Hinweise auf ein Massenwinterquartier durch ausgeprägtes Schwärmen vieler Individuen konnten im Rahmen der zwei Geländebegehungen im August und September jedoch nicht gefunden werden. Dies schließt das Vorkommen überwinternder Fledermäuse allerdings nicht sicher aus. Mögliche Vorkommen überwinternder Fledermäuse sollten bei zukünftigen Sanierungen hinsichtlich des Bauzeitenplans berücksichtigt werden und ggf. unmittelbar vor Baubeginn geprüft und während der Bauarbeiten durch fachkundige Personen begleitet werden.

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

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Insellage mit dem Spannungsfeld aus der bebauten „steinernen“ historischen Altstadtinsel, den Wasserflächen des Großen Kuchensees, dem Stadtsee (Kleinen Kuchensee) dem Domsee und dem Ratzeburger See sowie den einrahmenden bewaldeten (naturnah wirkenden) Ufern. Durch diese verfügt das Orts- und Landschaftsbild über eine starke Relief- und Strukturvielfalt.

Der Plangeltungsbereich liegt am Rand der historischen Stadtstrukturen und zeichnet sich durch eine Mischung von Gebäuden aus unterschiedlichen Jahrzehnten aus. Ferner prägt die Lage unmittelbar am Kuchensee das Orts- und Landschaftsbild.

### **3.4 Denkmalschutz**

#### Kulturdenkmalschutz

Das Gebäude der Ernst-Barlach-Schule wurde bereits 1896 als dreigeschossiger, backsteinsichtiger Mauerwerksbau unter Schopfwalmdach mit seitlichem Querbau und Stufengiebeln in Gestaltung der neogotischen Formsprache errichtet. Das Besondere dabei ist, dass das Gebäude aufgrund der Bodenbeschaffenheit auf insgesamt 569 Eichenpfählen errichtet wurde, die in den Boden getrieben worden sind. Seit der Errichtung beherbergte das Gebäude immer bildungsnahe Nutzungen. Von der Errichtung bis 1926 war dort das „Königliche Lehrerseminar“ ansässig. Anschließend folgte die Gründung der „Ernst-Barlach-Realschule“, die noch heute namensgebend für das Gebäude ist. Heute wird der Bau u.a. von der Volkshochschule genutzt.

Durch seine charakteristische Gestaltung in der Formsprache der Neogotik ist das Objekt prägend für das Straßenbild der Ratzeburger Innenstadt. Deshalb und durch seine historische Funktion ist das Gebäude der Ernst-Barlach-Schule heute als unbewegliches Kulturdenkmal nach § 8 Abs. 1 DSchG SH geschützt.

Insbesondere bei baulichen Veränderungen an bzw. im näheren Umfeld der Kulturdenkmäler ist im Vorfeld zu prüfen, ob das Vorhaben der Genehmigung der Unteren oder Oberen Denkmalschutzbehörde bedarf (§ 12 Abs. 1 und 2 DSchG SH).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich mit dem Kreishaus und dem Rathaus zwei Gebäude im näheren Umfeld, die unter Denkmalschutz stehen. Aufgrund der Entfernung sind jedoch keine Auswirkungen im Sinne des Umgebungsschutzes zu erwarten.

#### Bodendenkmale

Die Altstadtinsel befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes mit der Gebietsnummer 1. Gebiete dieser Art sind Flächen, von denen bekannt ist oder die Vermutung nahe liegt, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwähnung in etwaigen Denkmallisten.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Ratzeburg.

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

#### Gas-, Wasser und Stromversorgung

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

### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg. Das Plangebiet ist an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg angeschlossen.

### Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

### Abfallbeseitigung

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".

## **3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung**

Auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg und den angrenzenden Stadtteilen finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher soziale und touristischer Infrastruktureinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung Ratzeburg und der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg finden sich Kindergärten, Bildungseinrichtungen, Kirchen und Museen.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

## **4 Planung**

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Kultur- und Bildungszentrums in dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule sowie die Absicherung des Bestandes der Pestalozzi-Förderschule.

Dazu gehört u.a. eine Freistellung des Solitärs und die Ergänzung durch einen untergeordneten Anbau der Ernst-Barlach-Schule, sowie eine Qualifizierung der Freiflächen rund um die Ernst-Barlach-Schule und die Pestalozzi-Förderschule unter Berücksichtigung des Denkmalschutzstatus des historischen Gebäudes.

Es ist angedacht ein Kultur- und Bildungszentrum mit u.a. Schulungsräumen für alle Generationen, eine Lehrküche, Werk- und Kunsträume sowie Besprechungs- und Multifunktionsräume zu etablieren. Untergeordnet und in begrenztem Umfang werden zudem

Verkaufsstätten im Zusammenhang mit der Touristeninformation der Stadt Ratzeburg geschaffen.

#### 4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	10.207 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Kultur- und Bildungszentrum“ (SO)		7.427 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche		2.192 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche		588 m <sup>2</sup>

#### 4.3 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die städtebauliche Neuordnung des südwestlichen Altstadtrandes von Ratzeburg. In diesem Zusammenhang sind die Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes der Ernst-Barlach-Schule und der umgebenden Freiflächen ein maßgeblicher Bestandteil. Dabei sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes, gleichzeitig aber auch die Anforderungen an die Erweiterung des Nutzungsspektrums als Kultur- und Bildungszentrum zu berücksichtigen.



**Abb. 5: Entwurf Ernst-Barlach-Schule und Ersatzneubau, Stadt+Haus Architekten, Wismar**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dem architektonischen Entwurf der Stadt+Haus Architekten und Ingenieure GmbH & Co KG. Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Architekten war eine Studie der Wege- und Blickbeziehungen von der Ernst-Barlach-Schule in Richtung Rathaus, See und Stadt. Der durch

den Abbruch der Gebäude aus der jüngeren Vergangenheit entstehende Raum soll mit dem Neubau eines, sich dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule unterordnenden Gebäudekörpers neue stadtypische Räume schaffen. Zudem ist eine Freistellung des Solitärs der Ernst-Barlach-Schule vorgesehen. Es ist geplant in dem Neubau zukünftig u.a. die Touristeninformation der Stadt Ratzeburg unterzubringen. Mit Hilfe des Neubaus wird vor der Ernst-Barlach-Schule ein neuer Vorplatz geschaffen, der sich an den historischen Gegebenheiten orientiert. Komplettiert wird diese neue Eingangssituation durch die Wiedereröffnung des historischen Eingangsportals an der Nordseite des Gebäudes. Neben den hochbaulichen Arbeiten, sind auch die Neugestaltungen der Freiflächen ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung an diesem Standort. Ergänzend kommt die Absicherung des Standortes der Pestalozzi-Förderschule im südlichen Planbereich hinzu.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße „Demolierung“ bzw. die Schulstraße. Für den Fuß- und Radverkehr bietet sich zudem die Nutzung des Seminarwegs nördlich des Plangebietes an. Im Rahmen der Überplanung der Außenanlagen rund um die Ernst-Barlach-Schule erfolgt eine Neuordnung der Stellplätze. Ein Großteil der Stellplätze die sich aktuell vor dem Gebäude befinden, werden zu Gunsten der Neuordnung der Eingangssituation zurückgebaut. Nur in der äußersten nordwestlichen Ecke bleiben einige Stellplätze erhalten. Um dennoch ausreichend Parkraum für den ruhenden Verkehr bereitzustellen, wird auf den Flächen im nordöstlichen Plangebiet, die durch den Abriss der Bestandsgebäude frei werden, eine neue Stellplatzanlage geschaffen.

#### **4.5 Grün- und Freiraumkonzept**

Die Neugestaltung der Freiflächen rund um die Ernst-Barlach-Schule nimmt vor allem zwei Flächen in den Fokus. Zum einen ist eine Qualifizierung des Platzes vor der Ernst-Barlach-Schule nach historischem Vorbild geplant. Dazu soll eine quadratische Rasenfläche mit Baumpflanzungen angelegt werden. Zusammen mit dem neuen Baukörper wird damit der vorgelagerte Platz eingerahmt, der ebenfalls mit Baumpflanzung und passenden Sitzelementen gestaltet werden soll. Unterstrichen wird die Anlehnung an das historische Vorbild durch die Öffnung des alten Eingangsportals der Ernst-Barlach-Schule an der Nordseite. Zweiter Schwerpunkt ist die Neugestaltung der Grünflächen im östlichen Plangebiet. Hier stehen zum einen die Schaffung einer neuen Stellplatzanlage und die Etablierung einer neuen Wegeverbindung im Vordergrund. Die Stellplatzanlage ist auf den Flächen der abgängigen Gebäude der Montessori-Kindertagesstätte vorgesehen. Sie wird eingerahmt von der Anlage einer parkähnlichen Grünanlage mit diversen Baumneupflanzungen und einem Kinderspielbereich. Die Grünanlage durchzieht ein ebenfalls neu anzulegendes Wegenetz, dass zum einen die Stellplatzanlage an die Ernst-Barlach-Schule anbindet und zum anderen aber auch einen neuen, weiteren Zugang von der Wasserstraße in Richtung Promenade und Küchensee herstellt.





**Abb. 6: Entwurf Freiflächen rund um die Ernst-Barlach-Schule**  
hannes hamann landschaftarchitekten GmbH, Rostock

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

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

#### 4.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes erfolgt eine Diversifizierung der Nutzungen am Standort der Ernst-Barlach-Schule. So soll insbesondere die Nutzung als Bildungseinrichtung gestärkt und die Verwendung als Kulturstandort etabliert werden. Damit wird insgesamt die Multifunktionalität der Nutzung erhöht. Daraus ergibt sich nicht unbedingt eine Steigerung der Intensität von Immissionen am Standort, voraussichtlich aber die regelmäßige Nutzungsdauer.

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird gutachterlich überprüft werden, wie sich die Nutzungsänderung im Plangebiet auswirken. Dabei werden zum einen die Einwirkungen*

*der Umgebung, insbesondere des Verkehrs auf das Plangebiet aber auch die Auswirkungen der geplanten Entwicklung auf die vorhandene Bebauung und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke untersucht. Sobald die Ergebnisse der Gutachten vorliegen, werden diese in den Bebauungsplan eingearbeitet, sofern sie relevant für die Planung sind.*

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Bildungszentrum“ festgesetzt. Die zukünftig angebotenen Dienstleistungen in den Räumlichkeiten der Ernst-Barlach-Schule sollen eine möglichst breite Bevölkerungsschicht ansprechen. Entsprechend der Zweckbestimmung sind im Sondergebiet Schulungsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sowie die Tourismusinformation zulässig. Dazu zählen Besprechungs- und Multifunktionsräume, Räumlichkeiten für Lehrküchen sowie Werk- und Kunsträume. Darüber hinaus sind Räume mit ergänzenden Nutzungen, wie Lager- und Materialräume, Sanitäreinrichtungen und Umkleieräume, Sozialräume, Räume für die Verwaltung und Räumlichkeiten für die Haustechnik sowie weitere Technik- oder Geräteräume zulässig. Ferner sind zudem Verkaufsstätten bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die Verkaufsflächen werden für die Touristeninformation für den Verkauf von Reiseführern, Souvenirs und ähnlichen Artikeln vorgehalten. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Ladeinfrastruktur zulässig. Darüber hinaus sind untergeordnete Anlagen und Nutzungen zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet zulässig. Um neben Kunst und Bildung auch sportliche Aktivitäten zu fördern sind zudem Sport- und Bewegungsräume zulässig.

Neben der Umnutzung der Ernst-Barlach-Schule soll die Pestalozzi-Förderschule mit Hilfe des Bebauungsplanes abgesichert werden. Aus diesem Grund ist auch die Schulanutzung mit allen dafür notwendigen Haupt- und Nebenräumen inklusive Schulhof und Schul-Sportplatz innerhalb des Sondergebietes weiterhin zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Basierend auf dem Bebauungskonzept des Architekturbüros Stadt+Haus erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies entspricht der bestehenden gesetzlichen Regelung des § 19 BauNVO, so dass hier keine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung der Grundfläche durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Meter ü. NHN. Um das historische Gebäude der Ernst-Barlach-Schule

abzusichern, wird in dem entsprechenden Baufenster eine Gebäudehöhe von maximal 30,0 m ü. NHN zugelassen. Das entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von ca. 25,0 m über Gelände aus Sicht des vorgelagerten Parkplatzes, der eine Geländehöhe von ca. 5,0 m ü. NHN aufweist. Für das Baufenster des neuen Anbaus östlich der Ernst-Barlach-Schule wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m ü. NHN festgesetzt. So wird gewährleistet, dass sich der neue Baukörper dem Solitär weiterhin unterordnet. Ergänzend wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Baufensters der Pestalozzi-Förderschule auf eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über NHN festgesetzt.

Technische notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten oder Lichtkuppeln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 0,8 m überschreiten. Dabei ist der höchstzulässige Anteil aller Überschreitungen auf insgesamt 20 von Hundert der zugehörigen Dachfläche beschränkt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) fallen jedoch nicht unter die Flächenbeschränkung. Die genannten Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan sieht eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vor. Dabei definiert sich die abweichende Bauweise nach der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 50,0 m überschreiten darf. Die Festsetzung beruht zum einen auf dem städtebaulichen Konzept, das einen neuen Anbau an die Ernst-Barlach-Schule vorsieht. Zum anderen sollen mit der Festsetzung aber auch zukünftige Erweiterung im Bereich der Pestalozzi-Förderschule ermöglicht werden. Insgesamt gibt der Bebauungsplan damit ausreichend Spielräume für aktuell geplante oder zukünftige Änderungen der Gebäude innerhalb des Plangebietes. Gleiches gilt für die Baugrenzen, die insgesamt großzügig gewählt sind. Um den aktuellen, wie auch zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen, ist es zulässig, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Dachvorstände oder sonstigen Anbauten um 1,5 m überschritten werden dürfen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Bereich des Denkmals im Vorfeld das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde herzustellen ist.

*Im weiteren Verfahren werden die hochbauplanerischen und freiraumplanerischen Entwürfe weiter konkretisiert. Dadurch können sich im Verfahren noch Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben.*

## **5.3 Garagen, gedeckte und offene Stellplätze**

Das Konzept für die Neuordnung des Plangebietes sieht eine klare Strukturierung aller Flächen innerhalb des Bebauungsplanes vor. Aus diesem Grund, und um eine großflächige Verteilung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind diese nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (St) sowie der, durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche zulässig.

Die für Stellplätze vorgesehene Flächen liegen zum Teil auf Blickachsen vor bzw. seitlich der Ernst-Barlach-Schule. Um den Blick auf das historische Gebäude so wenig wie möglich einzuschränken und um die Solitärwirkung zu unterstützen, sind innerhalb des Plangebietes keine Garagen oder gedeckte Stellplätze (Carports) zulässig.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Innerhalb der Altstadtinsel stellt die Straße Demolierung und die Schulstraße als ihre Verlängerung in Richtung Osten eine wichtige Straßenverbindung dar, um den motorisierten Individualverkehr aus dem Stadtzentrum herauszuhalten. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen der Schulstraße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße Demolierung bzw. auf der Schulstraße nicht zu gefährden, wird entlang der Straßenverkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt. Lediglich die beiden Zufahrten werden durch Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche für den Zugangsverkehr geöffnet.

#### **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Über das Plangebiet wird die Erschließung des westlich der Ernst-Barlach-Schule liegenden Gebäudes „Hubertus am See“ (Seminarweg 2/4) gewährleistet. Eine innere öffentliche Erschließung ist nicht geplant. Zur Sicherung einer geordneten Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Flächen setzt der Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest.

#### **5.6 Öffentliche Grünflächen**

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht für den Bereich südlich der Stellplatzanlage eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vor. Zudem wird innerhalb dieser Grünfläche eine neue Wegeverbindung zwischen der Schulstraße und der Promenade geschaffen. Die Fläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt.

#### **5.7 Flächen für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehenden Einzelbäume innerhalb des Plangebietes sollen auch langfristig erhalten werden. Die Standorte ergeben sich aus der vermessungstechnisch erstellten Plangrundlage. Ergänzt wird der Baumbestand durch eine Reihe Neupflanzungen. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus der Planzeichnung. Zu Gunsten einer nachfolgenden erschließungstechnischen Planung, können die tatsächlichen Baumstandort bis zu 2,0 m von den gekennzeichneten Stellungen abweichen. Durch die Anpflanzung und den Erhalt der Einzelbäume soll die Durchgrünung im Plangebiet und damit der Grünanteil insgesamt gesichert werden. Bäume sind durch ihre Ökosystemleistungen ein probates Mittel zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Dementsprechend werden diese mit einer Anpflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bzw. einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

festgesetzt. Die Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

*Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.*

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Die Ausarbeitung dieser Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.*

## **7 Nachrichtliche Übernahmen**

### Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Küchensees 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.

Die Grenze des 50,0 m Gewässerschutzstreifens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### Denkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das historische Gebäude der Ernst-Barlach-Schule als Einzelanlage gemäß DSchG SH geschützt.

## **8 Hinweise**

### Artenschutz

*Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.*

### Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bau-phase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

### Denkmalschutz § 15 DSchG

Mit dem Gebäude der historischen Ernst-Barlach-Schule befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals.

"Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

### Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

### Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstigen Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.08, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **9 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **10 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten für die Erarbeitung der Rechtspläne sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung der Planung führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Bebauung, die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Stadt Ratzeburg.

Die Gesamtmaßnahme ist Bestandteil des Bund-Länder-Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ und wird mit entsprechenden Fördermitteln zu großen Teilen gegenfinanziert.

## **11 Beschluss**

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

Ratzeburg, den .....

.....  
Bürgermeister  
(Graf)