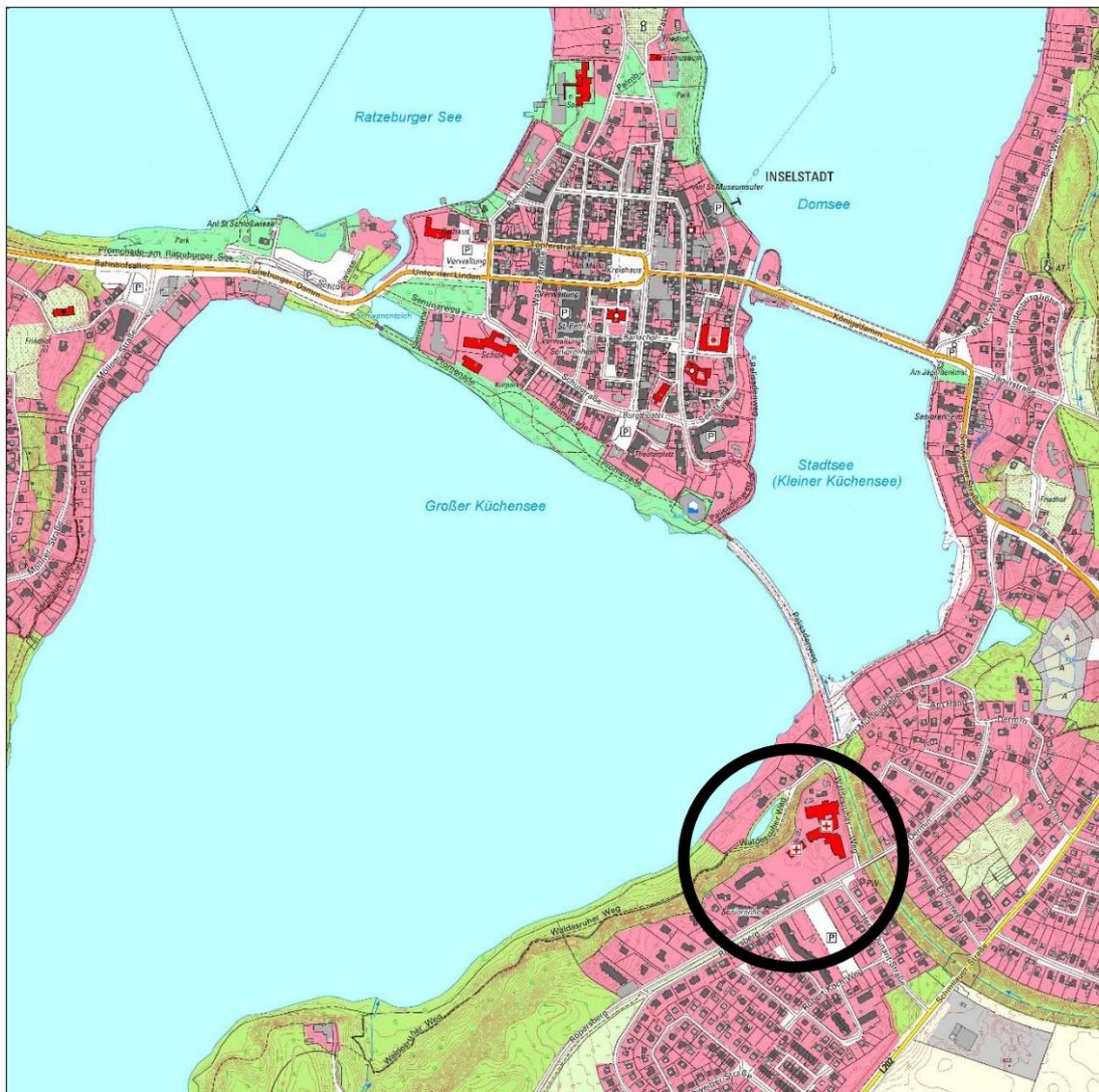


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“

für das Gebiet nördlich der Straße Röpertsberg, westlich und südlich des Waldesruher Weges in der Stadt Ratzeburg.



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	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	9
2.3	Landschaftsrahmenplan	10
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	11
2.5	NATURA 2000-Gebiete	12
2.6	Landschaftsplan	13
2.7	Flächennutzungsplan	13
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	14
3	Bestandssituation	15
3.1	Städtebauliche Situation.....	15
3.2	Verkehrliche Erschließung	16
3.3	Natur und Umwelt	17
3.3.1	Vegetationsbestand	17
3.3.2	Topografie.....	21
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	21
3.3.4	Altlasten	21
3.3.5	Natur- und Artenschutz	21
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	27
3.4	Denkmalschutz	27
3.5	Eigentumsverhältnisse	27
3.6	Ver- und Entsorgung	27
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung	28
3.8	Immissionsschutz.....	28
4	Planung	29
4.1	Ziele und Zweck der Planung	29
4.2	Flächenbilanz.....	29

4.3	Städtebauliches Konzept.....	30
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	30
4.5	Wald.....	31
4.6	Ver- und Entsorgung.....	32
4.7	Immissionsschutz.....	32
4.8	Natur- und Artenschutz.....	32
4.8.1	Naturschutz.....	32
4.8.2	Artenschutz.....	33
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	38
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	38
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	39
5.3	Verkehrsflächen.....	39
5.4	Grünflächen.....	40
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	40
5.6	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	40
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	41
7	Nachrichtliche Übernahmen.....	42
8	Hinweise.....	42
9	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	43
10	Kosten/Finanzwirksamkeit.....	43
11	Beschluss.....	44

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 03.02.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Baumkataster, Stand: 05.02.2024
- BBS Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84 „DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg“, Artenschutzprüfung, Stand: 01.02.2024

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Das DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg am Standort Ratzeburg ist das zentrale Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung im Norden des Kreises Herzogtum Lauenburg mit einem Einzugsbereich von rund 100.000 Einwohnern, der sich im Wesentlichen nördlich der Bundesautobahn 24 und über östlich angrenzende Teile des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstreckt. Um den Standort und das Krankenhaus in seiner Zukunft zu sichern, sind seitens der DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg gGmbH diverse bauliche Maßnahmen vorgesehen. Einige Funktionen des Krankenhauses werden ausgebaut oder neu geordnet. Hierfür sollen Gebäudeanbauten realisiert werden, welche u.a. die Notaufnahme mit KV-Notfallpraxis beinhalten. Zudem ist die Errichtung eines Ärztehauses unmittelbar an der Straße Röpertsberg geplant. Eine neue Rettungswache wurde bereits auf dem Krankenhausgelände errichtet. Ergänzend zu den Planungen des eigentlichen Krankenhauses ist auch von Seiten des DRK-Kreisverbandes Herzogtum Lauenburg e.V. eine Neustrukturierung der Flächen innerhalb des Plangebietes durch einen Neubau und die Erweiterung des sozialen Dienstleistungsangebotes geplant.

Derzeit besteht für große Teile des Plangebietes kein Bebauungsplan. Somit ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach Vorhaben zulässig sind, soweit sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Lediglich für einen kleinen Bereich im südwestlichen Plangebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „DRK - soziales Dienstleistungszentrum Röpertsberg“ aus dem Jahr 1999.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Entwicklung des Krankenhauses und der ergänzenden Nutzungen hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg in seiner Sitzung am 14.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“ beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,56 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 17/3, 17/5, 17/6, 19/6, 19/9, 19/10, 1521 und 1522 sowie Teile der Flurstücke Nr. 27/34, 46/1, 218 und 1100 jeweils auf der Flur 8 der Gemarkung Ratzeburg.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Straße Röpertsberg im Süden,
- den Waldesruher Weg im Osten und Norden,
- die Wohnbebauung Röpertsberg 14 im Westen.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

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 der Nachverdichtung und städtebaulichen Neuordnung des Krankenhausstandortes. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m², als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, eingehalten 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.

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. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar. Der Bebauungsplan sieht künftig die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus und soziale Dienstleistungen“ vor. Der Flächennutzungsplan wird demnach auf dem Wege der Berichtigung angepasst und soll künftig eine Sonderbaufläche darstellen.

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.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 64 LVO vom 27.10.2023 (GVOBl. 2023, 514)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 stellt die Stadt Ratzeburg ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 10 km Radius des Mittelzentrums Mölln dar.

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren nehmen in ländlichen Räumen ergänzend zu reinen Unterzentren Versorgungsaufgaben auf der mittelzentralen Ebene wahr. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren haben eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume. Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem von Mittelzentren.

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. 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 ist im Landesentwicklungsplan als Biotopverbundachse dargestellt. Das Plangebiet ist durch umfangreiche Waldflächen und wohnbaulichen Nutzungen rund 150 m vom Ratzeburger See getrennt. Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut und entsprechend genutzt. Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die Biotopverbundachse sind daher nicht abzuleiten.

Die Flächen weiter südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 1,5 km sind im Landesentwicklungsplan als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. 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- beziehungsweise 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.

Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf den Vorbehaltsraum sind mit einer Entfernung von rund 1,5 km daher nicht abzuleiten.



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

Das DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg am Standort Ratzeburg ist das zentrale Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung im Norden des Kreises Herzogtum Lauenburg mit einem Einzugsbereich von rund 100.000 Einwohnern, der sich im Wesentlichen

nördlich der Bundesautobahn 24 und über östlich angrenzende Teile des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstreckt. Um den Standort und das Krankenhaus in seiner Zukunft zu sichern, sind seitens der DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg gGmbH diverse bauliche Maßnahmen vorgesehen. Einige Funktionen des Krankenhauses werden ausgebaut oder neu geordnet. Hierfür sollen Gebäudeanbauten realisiert werden, welche u.a. die Notaufnahme mit KV-Notfallpraxis beinhalten. Zudem ist die Errichtung eines Ärztehauses unmittelbar an der Straße Röpersberg geplant. Eine neue Rettungswache wurde bereits auf dem Krankenhausgelände errichtet. Ergänzend zu den Planungen des eigentlichen Krankenhauses ist auch von Seiten des DRK-Kreisverbandes Herzogtum Lauenburg e.V. eine Neustrukturierung der Flächen innerhalb des Plangebietes durch einen Neubau und die Erweiterung des sozialen Dienstleistungsangebotes geplant.

Die Planung dient somit insbesondere der Sicherung der Daseinsvorsorge der Region, wodurch die Funktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch langfristig gesichert und gestärkt wird. Die Flächen des Krankenhauses sind bereits heute weitestgehend bebaut und der Nutzung als Krankenhaus zugeführt, so dass die vorliegende Planung der Darstellung des Landesentwicklungsplanes als Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ nicht entgegen steht. Nicht zuletzt steht das Krankenhaus im Ernstfall auch den Tourist:innen und erholungssuchenden Personen zur Verfügung.

Mit Schreiben vom 15.05.2023 wurde von Seiten des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Die Stadt Ratzeburg wird in dem Regionalplan für den Planungsraum I als „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ innerhalb eines Gebietes mit der Kennzeichnung „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt randlich - teilweise auch innerhalb - der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“. Angrenzend, außerhalb des Plangebietes ist im Regionalplan ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ dargestellt.

Weiter südlich des Plangebietes entlang des Ratzeburger Sees sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und Vorranggebiete für den Naturschutz dargestellt.

Die Planung dient somit insbesondere der Sicherung der Daseinsvorsorge der Region, wodurch die Funktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch langfristig gesichert und gestärkt wird. Die Flächen des Krankenhauses sind bereits heute weitestgehend bebaut und der Nutzung als Krankenhaus zugeführt, so dass die vorliegende Planung der Darstellung des Regionalplanes nicht entgegen steht. Der Bebauungsplan sichert hierbei die vorhandenen Nutzungen und schafft

mit den Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung einen planungsrechtlichen Rahmen für die künftige Entwicklung. Nicht zuletzt steht das Krankenhaus im Ernstfall auch den Tourist:innen und erholungssuchenden Personen zur Verfügung.

Mit Schreiben vom 15.05.2023 wurde von Seiten des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

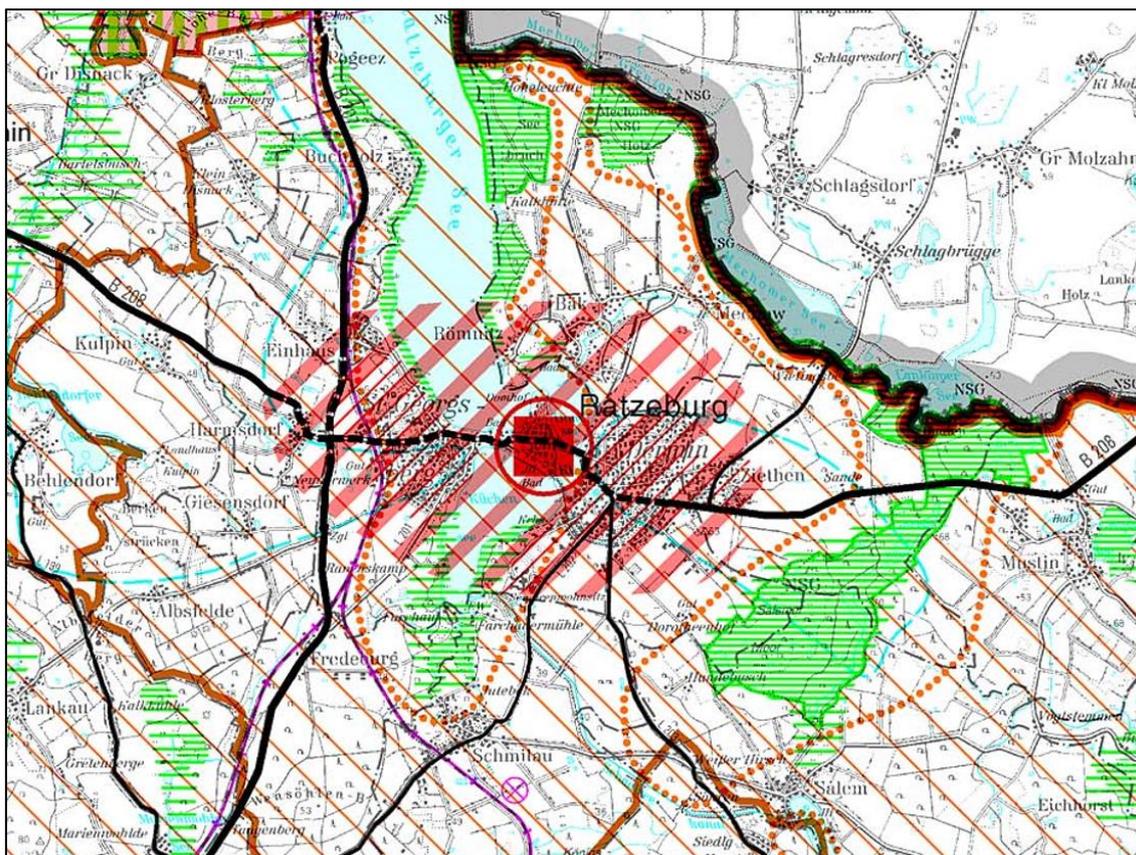


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes 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 das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die genannten Darstellungen umfassen hierbei weite Teile des Kreises Herzogtum Lauenburg. Hierbei wird nicht zwischen bebauten, landwirtschaftlichen oder naturbelassenen Flächen unterschieden. Entsprechend ist auch die gesamte bebaute Fläche der

Stadt Ratzeburg als Naturpark und Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dargestellt.

Der Ratzeburger See wird zudem als „Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar“ dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut und entsprechend genutzt. Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die genannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes sind nicht abzuleiten.

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.

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut und entsprechend genutzt. Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die angrenzenden Flächen des Biotopverbundes sind nicht abzuleiten.



Abb. 3: 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 Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 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 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 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.

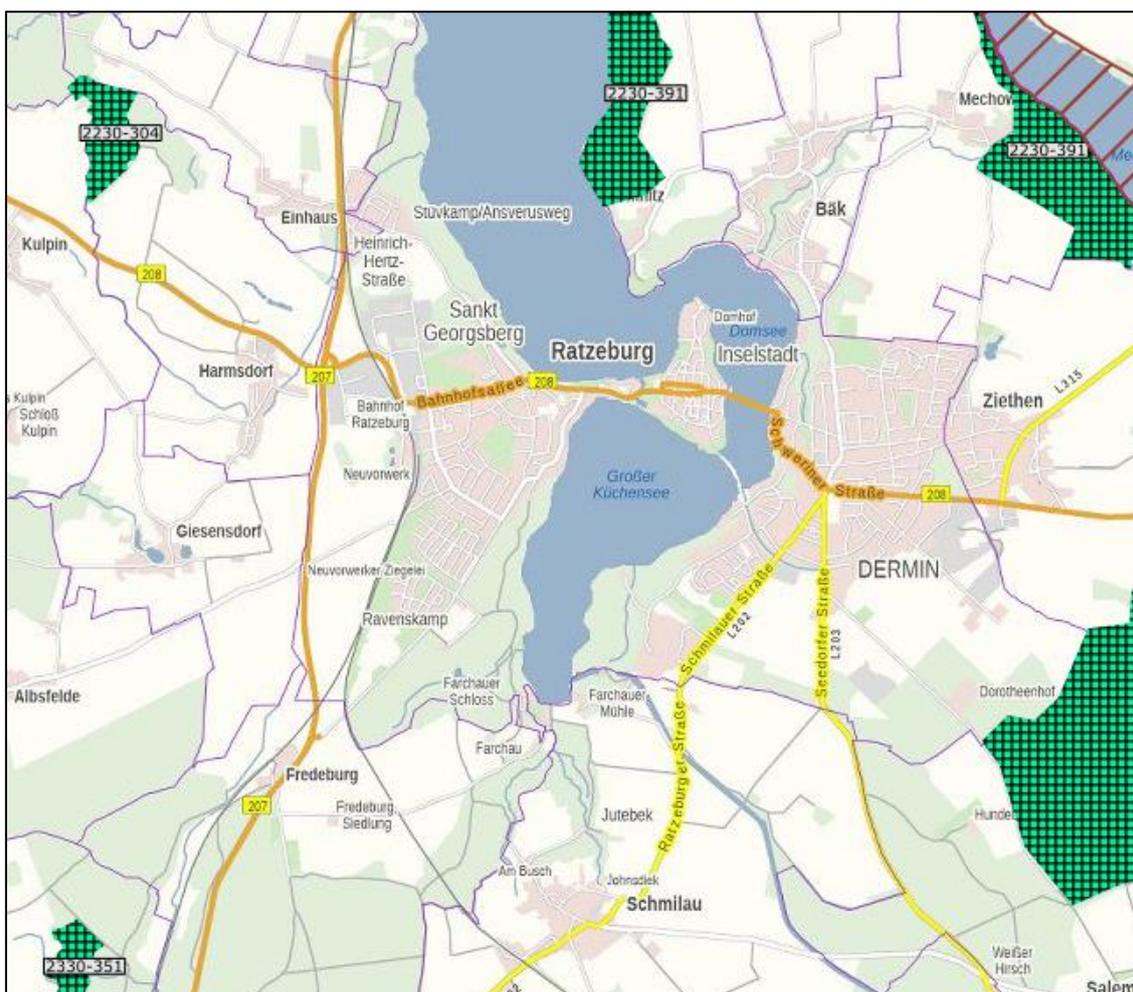


Abb. 4: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

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“, dem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“.

2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 24. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das Plangebiet selbst ist derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Die bestehende Zufahrt und Busumfahrt sowie der eigenständige Fuß- und Radweg entlang der Straße Röpertsberg sind als Grünfläche dargestellt.

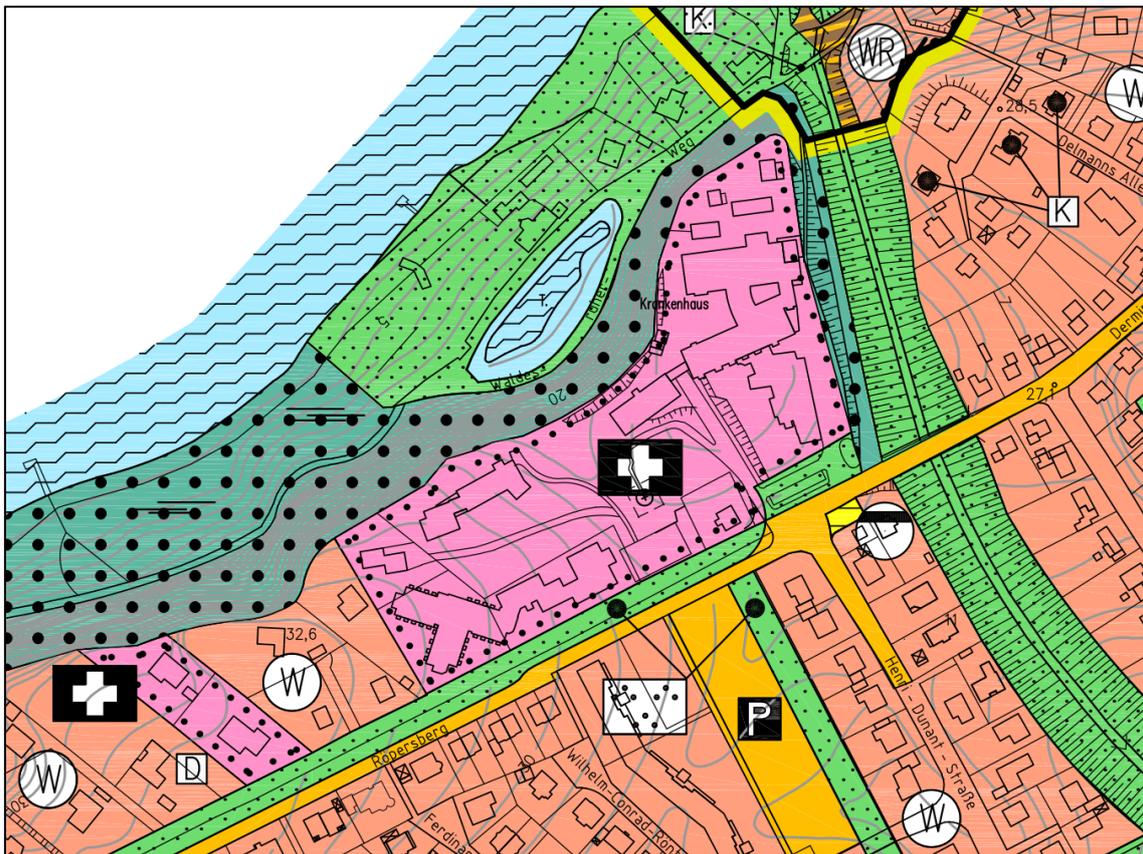


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg (1967)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird demnach auf dem Wege der Berichtigung angepasst und soll künftig eine Sonderbaufläche darstellen.

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Der größte Teil des Plangebietes wird nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Durch die bestehenden städtebaulichen Strukturen ist dieser Bereich derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Bauliche Vorhaben sind demnach zulässig, soweit diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

Teile des südwestlichen Plangebietes sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „DRK - soziales Dienstleistungszentrum Röpersberg“ aus dem Jahr 1999 erfasst. Der Bebauungsplan setzt die Flächen innerhalb seines Geltungsbereiches (Flurstücke Nr. 17/3, 19/6, 19/9, 1521 und 1522 der Flur 8 in der Gemarkung Ratzeburg) als Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für das soziale Dienstleistungszentrum mit bis zu zwei Vollgeschossen, einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 in abweichender Bauweise fest. Die Baugrenzen bilden hierbei weitestgehend den zwischenzeitlich umgesetzten baulichen Bestand ab.

Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung

Südlich des Plangebietes schließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Röpersberg, Schmilauer Straße und dem Seniorenwohnsitz“ aus dem Jahr 1999 an. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des künftigen Bebauungsplanes werden Teile der vorgelagerten Straße Röpersberg in den neuen Plangeltungsbereich einbezogen.

Innerhalb des Plangebietes des künftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“ setzt dieser Bebauungsplan die Flächen der Straße Röpersberg sowie den vorhandenen abgesetzten Fuß- und Radweg als Straßenverkehrsfläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Die Seitenstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg sind getrennt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ festgesetzt.

Die Baugebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 44, 2. Änderung befinden sich außerhalb des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84.

Außerhalb des Plangebietes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Röpersberg, Schmilauer Straße und dem Seniorenwohnsitz“ aus dem Jahr 1999 setzt die an den künftigen Bebauungsplan Nr. 84 angrenzenden bebaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer ein- und zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Die dem Krankenhaus zugeordnete Stellplatzanlage wird innerhalb dieses Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ auf zwei Ebenen festgesetzt.

Südöstlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahre 1975 an. Dieser setzt reine Wohngebiete (WR) mit einer eingeschossigen offenen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die Flächen südlich der Straße Röpersberg und östlich der Henri-Dunant-Straße sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfasst. Dieser setzt die im Ursprungsplan Nr. 19 festgesetzten öffentlichen Parkflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von (0,25) und einer Geschossflächenzahl von 0,4 als Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes grenzt an den Geltungsbereich 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 Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Stellplatzsatzung

Grundlage für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze innerhalb des Plangebietes ist die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung).

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude des DRK-Krankenhauses sowie der Gebäude des DRK-Kreisverbandes geprägt. Die Bebauung der Flächen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten an diesem Standort entwickelt. Die Entwicklungsabschnitte zeigen sich in der unterschiedlichen baulichen Gestaltung der Gebäude. Ein übergeordnetes Konzept ist hier nicht abzulesen.

Im westlichen Plangebiet befindet sich das DRK-Seniorenhaus Ratzeburg mit dem angrenzenden Dienstleistungszentrum des DRK-Kreisverbandes.

Aktuell erfolgen umfangreiche bauliche Maßnahmen am Hauptgebäude des Krankenhauses. Ein wichtiger Baustein war hierbei auch die Errichtung der Rettungswache, welche zwischenzeitlich in Betrieb genommen werden konnte.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist nördlich und östlich umgeben von größeren Waldflächen. Der östliche Wald ist Bestandteil der ehemaligen Kleinbahnstrecke.

Südlich und westlich des Plangebietes schließen Wohnnutzungen an, wobei sich südlich eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung anschließt. Westlich und südöstlich schließen zumeist ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser – teilweise auch Doppelhäuser – an.

Ebenfalls südlich angrenzend befindet sich eine (kostenpflichtige) Stellplatzanlage.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Röpertsberg und die Henri-Dunant-Straße an die Schmilauer Straße angebunden. Diese stellt die Verbindung zur Altstadtinsel Ratzeburg und der Gemeinde Ziethen in nördlicher Richtung sowie die Verbindung mit der Gemeinde Schmilau in südliche Richtung dar.

Weitergehend ist das Plangebiet über diese an das überörtliche Straßennetz der Bundesstraße 207 sowie der Bundesstraße 208 angebunden.

Fuß- und Radwege

Teile der vormaligen Straße Röpertsberg sind zwischenzeitlich als Fuß- und Radweg ausgebaut, während die eigentliche Fahrbahn der Straße südlich verlegt wurde. Dieser Fuß- und Radweg verfügt über eine wichtige Verbindungsfunktion zu den erholungsrelevanten Orten in der Stadt und besitzt auch selbst eine bedeutende Erholungsfunktion. In nördliche Richtung schließt dieser an den Waldesruher Weg sowie den Kleinbahndamm und den Kurpark an. Hierüber wird eine steigungsarme Verbindung zwischen Vorstadt und Sankt Georgsberg hergestellt. Der Rad- und Fußweg stellt zudem einen Bestandteil übergeordneter Radwegeverbindungen in benachbarte Gemeinden dar.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Ratzeburg, Krankenhaus“.

Angebunden sind die Buslinien 8750, 8751 und 8756 Bahnhof Ratzeburg – Mölln, 8501 Bahnhof Ratzeburg – Ratzeburg Vorstadt, 8502 Bahnhof Ratzeburg – Ratzeburg Seniorenwohnsitz und 8752 Ratzeburg – Sterley.

Die Buslinien ermöglichen den Anschluss an den ca. 2,3 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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei größere Stellplatzflächen, welche vornehmlich dem Personal vorbehalten sind. Ergänzend finden sich im Bereich der Zufahrt/Busumfahrung weitere Kurzzeitstellplätze. Der eigentliche Stellplatzbedarf wird auf der südlich angrenzenden (kostenpflichtigen) Stellplatzanlage abgedeckt.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur erfolgte im Oktober 2022 eine Bestandsaufnahme¹. Der Bestand wurde anhand des aktuellen Kartierschlüssels 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) aufgenommen. Die Ergebnisse sind in der Anlage „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt.

Ergänzend erfolgte die Aufnahme des Baumbestandes, welcher in der Anlage „Baumkataster“² dargestellt ist.

Der Plangeltungsbereich wird nördlich durch einen Wald am Steilhang, östlich durch den Waldesruher Weg, südlich durch die Straße Röpersberg und westlich durch angrenzende Wohnbebauung begrenzt.

Das Gelände des DRK-Krankenhauses besteht zu einem Großteil aus verschiedenen Gebäuden und vollversiegelten Flächen, die als Wege und Stellplatzflächen für das Personal genutzt werden. Zum Zeitpunkt der Begehung gab es darüber hinaus mehrere Baustellen auf dem Krankenhausesgelände. Die im Plangebiet nicht versiegelten Flächen dienen als Außenanlagen für das Krankenhaus. Ein Großteil der Außenanlagen wird intensiv gepflegt, lediglich einige Bereiche wirken durch eine seltenere Pflege und dem Aufwachsen von Ruderalbewuchs teilweise verwildert.

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

Urbane Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Vielzahl an Einzelbäumen, die in einer Baumliste/einem Baumkataster aufgenommen wurden (siehe Anlage „Baumkataster“³). Die Einzelbäume stehen sowohl am Straßenrand als auch verteilt über das gesamte

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 03.02.2023

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Baumkartierung, Stand: 03.02.2023

³ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Baumkartierung, Stand: 03.02.2023

Krankenhausgelände. Zum Teil befinden sich die Einzelbäume auch in zusammenhängenden Gehölzen, welche als Biotopkomplex zusammengefasst wurden. Im Plangebiet wurden sowohl einheimische Bäume, z.B. Rot-Buchen, Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Sommer-Linde, Eschen, Hänge-Birke und Vogelkirschen, als auch nichtheimische Gehölze aus z.B. Platanen, Japanischer Blütenkirsche, Feuer-Ahorn und Bluthasel sowie Zieräpfel aufgenommen.

Bei einer Ansammlung von Einzelbäumen und Sträuchern wurden die Gehölzbestände je nach Dominanz an Sträuchern oder Bäumen nach urbanen Gebüschern oder urbanen Gehölzen eingestuft. Dabei wurde unterschieden nach urbanen Gehölzen heimischer Baumarten (SGy) und urbanen Gehölzen nicht heimischer Baumarten (SGx). Neben den Gehölzen mit Laubbäumen sind im Plangebiet auch in geringem Umfang urbane Nadelgehölze (SGn) aus Koniferen, wie z.B. Lebensbäumen, vorhanden.

Ebenfalls wird im Untersuchungsgebiet unterschieden nach urbanen Gebüschern mit heimischen (SGg) und nicht heimischen Arten (SGf). Die Gebüsche sind häufig linear als Hecken angelegt und werden regelmäßig beschnitten. Zu den heimischen Arten im Plangebiet zählen Hasel, Schwarzer Holunder, Hainbuche und Rot-Buche in Strauchform und bei den nicht heimischen Arten sind Liguster, Buchsbaum, Kirsch-Lorbeer, Feuersporn und ähnliche Ziersträucher zu nennen.

Flächen, die überwiegend mit Bodendeckern aber auch mit Stauden und Kräutern bewachsen sind - wie Efeu, Spindelsträucher, Zwergmispeln und Immergrün - 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 in schwer zugänglichen Bereichen hat sich eine ruderales Staudenflur frischer Standorte (RHm) ausgebreitet. Aufgrund der Lage zwischen einem Gebäude und einem urbanen Gehölz, wird der Bereich häufig beschattet, sodass sich hier lediglich Arten wie Efeu (*Hedera helix*), Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brombeeren verbreitet haben.

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Große Flächenanteile im Untersuchungsgebiet bestehen aus asphaltierten (Straßen-)flächen, gepflasterten und geklinkerten Wegen und Treppen sowie Nebenflächen von Gebäuden wie Lüftungsschächte. Diese Flächen im Untersuchungsgebiet werden gemeinsam unter dem Biotoptyp vollversiegelte (Verkehrs-)flächen (SVs) geführt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ebenfalls geschotterte oder mit Sand und Grand versehene teilversiegelte Wege (SVt). Diese nehmen jedoch im Vergleich zu den vollversiegelten Flächen nur einen geringen Flächenanteil im Plangebiet ein. Eine ebenfalls durch Sand geprägte Fläche ist als Kinderspielplatz (SXk) mit Spielgeräten einzuordnen. Kinderspielplätze, die hingegen auch Vegetation in Form von Rasenflächen, Sträuchern und Beeten aufweisen, sind im Bestandsplan mit dem Kürzel (SEK) gekennzeichnet.

Als weitere Flächen mit geringem bis gar keinem Vegetationsbestand sind die Baustellen (SXn) im Plangebiet zu nennen. Bei den Baustellenflächen kommt es bereichsweise temporär zu einem Aufwuchs von krautigen Pionierarten, welche jedoch baubedingt nicht lange Bestand haben.

Bereiche, welche nicht durch eine Versiegelung geprägt sind und nicht durch Gehölze und Gebüsche bestanden sind, bestehen im Plangebiet zumeist aus arten- und strukturarmen Zierrasenflächen (SGr). Je nach Standort und Beschattung kommen hier Arten vor wie z.B. Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Rasenbereiche, die länger nicht gemäht wurden, sind zum Teil ruderalisiert (/gr) und durch einen Aufwuchs von Stauden sowie in geringem Umfang Aufwuchs von Gehölzen (/gb) geprägt.

Die Gehölzbestände im Straßenraum der Straße Röpersberg sind je nach Dominanz an Sträuchern als Straßenverkehrsr Grün mit Gebüschen (SVg), bei Dominanz an Bäumen als Straßenbegleitgrün mit Gehölzen (SVh) und bei rasenartigen Flächen als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo) eingestuft. Die hier angelegten Bäume und Sträucher sind als Arten ähnlich zu denen auf dem Krankenhausgelände wie z.B. Spitz-Ahorn, Platane, Winter-Linde, Hasel, Hainbuche und Roter Hartriegel.

Waldflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wälder, welche aufgrund ihrer Hanglage zusätzlich dem Strukturcode artenreicher Steilhang (XHs) zugeordnet werden.

Der Wald nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht überwiegend aus Rot-Buchen, zudem Hasel, Eingriffeligem Weißdorn und in geringem Umfang aus Berg-Ahorn und Vogelkirsche. In der Krautschicht sind vor allem Efeu (*Hedera helix*), Perlgras (*Melica uniflora*) und Wald-Flattergras (*Milium effusum*) vorhanden, so dass der Wald dem Biotoptyp Perlgras-Buchenwald (WMo) zugeordnet wird.

Die Waldfläche östlich des Plangebietes wird als sonstiger Laubwald auf reichen Böden (WMy) angesprochen, da hier vor allem Berg-Ahorn, Kastanien, Eschen, Stiel-Eichen, Silber-Weiden sowie Hasel, Schwarzer Holunder und Eingriffeliger Weißdorn vorkommen. Die Kraut- und Staudenschicht ist divers ausgeprägt.

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
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Untersuchungsgebiet nicht 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"> ▪ Perlgras-Buchenwald auf artenreichem Steilhang ▪ Sonstiger Laubwald auf reichen Böden artenreichem Steilhang 	§ 21 (1) Nr. 5 LNatSchG i.V.m. § 30 (2) BNatSchG
3	mittlerer Biotopwert: 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"> ▪ Einzelbäume ▪ Urbane Gehölze heimischer Baumarten ▪ Urbane Gebüsche heimischer Arten ▪ Straßenbegleitgrün mit Gehölzen ▪ Straßenbegleitgrün mit Gebüschen 	
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"> ▪ Ruderale Staudenflur frischer Standorte ▪ Urbane Gehölze mit nicht heimischen Baumarten ▪ Urbane Gehölze mit Nadelbäumen ▪ Urbane Gebüsche nicht heimischer Arten 	
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"> ▪ Urbane Ziergehölze und Staudenbeete ▪ Arten- und strukturarmer Zierrasen ▪ Kinderspielplatz mit Rasenflächen, Sträuchern und Beete ▪ Straßenbegleitgrün ohne Gehölze 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollversiegelte (Verkehrs-)fläche ▪ Teilversiegelte Wege ▪ Kinderspielplatz mit Sandflächen ▪ Baustelle 	

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Lediglich die Waldflächen nördlich und östlich des Plangebietes sind aufgrund des Strukturcodes als Biotope gesetzlich geschützt. 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 Gelände des Plangeltungsbereiches steigt in südwestliche Richtung von ca. 23,0 m ü. NHN bis 32,0 m ü. NHN. Wenngleich das Gelände grundsätzlich relativ gleichmäßig steigt, so finden sich auf dem Gelände einige Geländesprünge. Nördlich/nordwestlich – außerhalb des Plangebietes – fällt das Gelände als Steilhang in Richtung Kuchensee ab.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Grundstück ist derzeit bereits zu großen Teilen durch die Gebäudesubstanz, die Nebengebäude und die Wegeflächen voll- und teilversiegelt.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb und im Umfeld des Plangebietes keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung und städtebaulichen Neuordnung der Flächen des DRK-Krankenhauses sowie der angrenzenden Flächen des DRK-Kreisverbandes. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen arten- und naturschutzrechtlich relevante Waldflächen sowie der Ratzeburger Kuchensee an.

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur erfolgte im Oktober 2022 eine Bestandsaufnahme⁴. Der Bestand wurde anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biototypenschlüssel und Standardliste Biototypen; Stand: April 2022) aufgenommen. Die Ergebnisse sind in der Anlage „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt.

Ergänzend erfolgte die Aufnahme des Baumbestandes, welcher in der Anlage „Baumkataster“⁵ dargestellt ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Lediglich die Waldflächen nördlich und östlich des Plangebietes sind aufgrund des Strukturcodes als Biotope gesetzlich geschützt. 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*

⁴ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 03.02.2023

⁵ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Baumkartierung, Stand: 03.02.2023

conioides) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung⁶.

Zur Ermittlung des faunistischen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen) vorgenommen. Dies ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es wurden insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrachtet, aber auch weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen). Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bildet eine Geländebegehung im April 2023.

Im Januar 2024 erfolgte innerhalb des Geltungsbereiches eine Höhlenbaumkartierung.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt dargestellt und in der Artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung (rechtliche Grundlagen s. nachfolgendes Kapitel) abzuarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahme genehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

Bestand

Nachfolgend werden die Landschaftselemente des Betrachtungsraums näher beschrieben und das faunistische Potenzial eingeschätzt.

Die beschriebenen Landschaftselemente dienen der Charakterisierung des Wirkraums und werden zur Einschätzung der aktuellen faunistischen Besiedlung herangezogen. Anhand der Landschaftselemente, der Biotopstrukturen und ihrer Vernetzung werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bildet die Geländebegehung im Januar 2024 sowie eine Luftbildinterpretation.

⁶ BBS Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84 „DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg“, Artenschutzprüfung, Stand: 01.02.2024

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe coniooides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*).

Diese Arten kommen im Betrachtungsraum nicht vor.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Gemäß MELUND (2020) können die nachfolgend genannten Arten im Betrachtungsraum vor: Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Wasserfledermaus.

Alle genannten Arten können innerhalb des Geltungsbereiches geeignete Wochenstuben- oder Winterquartiere beziehen. Arten wie Abendsegler, Braunes Langohr, Rauhautfledermaus, Zwerg- und Mückenfledermaus sowie Wasserfledermaus u.a. können Quartiere in dem Gehölzbestand beziehen. Geeignete Höhlungen wurden während einer Höhlenbaumkartierung in 2024 im unbelaubten Zustand festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend über potenzielle Tagesquartiere. Einige Bäume weisen jedoch auch eine potenzielle Eignung als Wochenstube auf. In einem der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches ist neben der Wochenstubeneignung auch ein potenzielles Winterquartier denkbar. Weitere potenzielle Wochenstuben- und Winterquartiere befinden sich vor allem im nördlichen gelegenen Hangwald. Hier sind in mehreren alten Buchen größere Höhlen und andere Strukturen registriert worden, die mit ihrer Öffnung zum Geltungsbereich ausgerichtet sind.

Die Lage der Höhlenbäume ist der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus können an allen Gebäudestrukturen Tagesquartiere und Wochenstuben beziehen. Auch sind Winterquartiere anzunehmen. Eine genaue Lokalisierung der Quartiere ist ohne Kartierung nicht möglich.

Potenzielle Flugstraßen sind im Geltungsbereich vor allem nördlich und östlich des Geltungsbereiches entlang der Wald- und Waldrandstrukturen mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Die Tiere gelangen über diese Strukturen von ihren Quartieren im Siedlungsbereich zu potenziellen Nahrungshabitaten, z.B. am Kuchensee sowie entlang von Waldrändern. Die Innenhöfe des derzeitigen Gebäudekomplexes haben ebenfalls eine potenziell hohe Bedeutung als Jagdgebiet.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches ist aufgrund des Wald- und Baumbestandes z.B. im Norden und Osten des Geltungsbereiches sowie aufgrund des Kuchensees und der Siedlungsstruktur von Ratzeburg eine hohe Bedeutung für Fledermäuse anzunehmen.

Weitere Säugetiere

Gemäß MELUND (2020) kommt der Fischotter aufgrund seiner aktuellen Verbreitung potenziell im Betrachtungsraum vor. Ein Vorkommen des Fischotters ist z.B. entlang des Kückensees anzunehmen. Durch die Artkataster-Daten des Landes S-H (Abfrage: Dezember 2023) sind Nachweise des Fischotters am Schaalseekanal sowie am Großen Ratzeburger See vorhanden. Innerhalb des Betrachtungsraums liegen keine Nachweise vor. Aufgrund fehlender Habitataignung ist der Fischotter innerhalb der geplanten Flächeninanspruchnahme auszuschließen. Im indirekten Wirkraum ist der Fischotter im Norden des Geltungsbereichs anzunehmen.

Die Haselmaus kann gemäß Verbreitungsgebiet (MELUND 2020) vorkommen. Die Sträucher auf dem Gelände des Krankenhauses sind vereinzelt, v.a. Hasel, für die Art geeignet. Es wurden diese daher z.T. auf Nester und Nüsse mit Fraßspuren untersucht. Diese wurden nicht festgestellt. Aufgrund der geringen Eignung, des Fehlens von Spuren und Vernetzung der Einzelsträucher zu Wald oder der Landschaft wird die Art im Bereich der Flächeninanspruchnahme nicht angenommen. Ein Vorkommen im indirekten Wirkraum kann im Norden sowie im Osten des Geltungsbereiches nicht mit hundertprozentiger Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Biber, Birkenmaus, Wolf etc.) ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Gemäß MELUND (2020) können der Kammmolch, die Rotbauchunke, der Laubfrosch und der Moorfrosch sowie die Zauneidechse aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung potenziell im Betrachtungsraum vorkommen.

Da sowohl geeignete Laichgewässer als auch geeigneter Landlebensraum für die vier genannten Arten in der innerstädtischen Lage fehlen, werden diese Arten aufgrund fehlender Habitataignung und fehlender Nachweise durch die Daten des Landes S-H im Bereich der Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist für diese Arten keine Habitataignung gegeben. Der Kammmolch ist die einzige Art, die potenzielle Landlebensräume innerhalb des indirekten Wirkraums v.a. nördlich und östlich des Geltungsbereichs beziehen kann.

Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-RL werden aufgrund ihrer Verbreitung ausgeschlossen.

Die Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitataignung im Bereich der Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden. Die Gebäude mit intensiv gepflegten Grünanlagen etc. sind kein geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse, es fehlen grabbare offene Böden sowie ein geeignetes Mosaik aus ausreichenden Deckungs- und Versteckstrukturen. Nachweise durch die Artkatasterdaten existieren nicht.

Sonstige Anhang IV-Arten

Ein Vorkommen von Libellen u.a. Insekten nach Anhang IV FFH-RL wird aufgrund der aktuellen Verbreitung der meisten Arten im Betrachtungsraum ausgeschlossen. Der Eremit ist in der Umgebung des Ratzeburger Doms durch die Artkatasterdaten nachgewiesen, geeignete Brutbäume existieren innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht, sie wurden im Rahmen der Höhlenbaumkartierung in 2024 nicht festgestellt. Ein Vorkommen ist innerhalb des indirekten Wirkraums v.a. im Norden und Osten nicht gänzlich auszuschließen.

Große Moosjungfer und die Grüne Mosaikjungfer können gem. ihrer Verbreitung zwar potenziell vorkommen, die Arten werden jedoch aufgrund fehlender Habitategnung in den definierten Wirkräumen ausgeschlossen. Auch Weichtiere kommen innerhalb des Betrachtungsraums nicht vor. Nachweise durch Daten des Landes existieren für alle Arten(Gruppen), mit Ausnahme des Eremits, im näheren Umfeld zum Betrachtungsraum nicht.

Europäische Vogelarten

Brutvögel

Der Betrachtungsraum bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gebäudebrütern und Gehölzbrütern zu rechnen. An den Gebäuden können v.a. Hausrotschwanz, Bachstelze, Haus- und Feldsperling sowie Dohle und Star vorkommen. Auch der Mauersegler ist anzunehmen. Ein Vorkommen von Mehl- und Rauchschnäbeln ist unwahrscheinlich, kann aber nicht mit hundertprozentiger Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die gebietseigenen Gehölze des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Gehölze im Westen und Norden dienen als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, im indirekten Wirkraum auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter. Es sind neben dem Buntspecht sowie Kohl- und Blaumeise auch diverse Singvögel (z. B. Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Grünfink etc.) anzunehmen. Innerhalb des Waldes im Norden können Waldkauz, Waldohreule, Schellente sowie Mäusebussard vorkommen. Auch Schwarzspecht und Trauerschnäpper als anspruchsvollere Arten können im Hangwald außerhalb des Geltungsbereichs im Norden durchaus vorkommen.

Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden im Geltungsbereich sowie im indirekten Wirkraum günstige Brutbedingungen.

Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichtbrüter sind im Betrachtungsraum am Ufer des Kückensees anzunehmen. Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für diese Brutvogelgilde.

Offenlandvögel können aufgrund fehlender Habitategnung ausgeschlossen werden.

Rastvögel

Potenziell können Rastvögel auf dem Kuchensee vorkommen. Hinweise auf eine landesweite Bedeutung liegen aktuell nicht vor. Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten (LBV-SH / AfPE 2016).

Dass auf dem Ratzeburger See bedeutende Rastvögelbestände vorkommen ist durch Kieckbusch (2010) belegt. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass auch der Kuchensee eine ähnliche Bedeutung für Rastvögel aufweist. Da z.B. akustische Störungen jedoch aufgrund der vorhandenen Topographie und aufgrund des Bewuchses (Hangwald) maximal bis zum Ufer des Kuchensees reichen, sind bedeutende Rastvögelbestände innerhalb der definierten Wirkräume auszuschließen.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppe)

Amphibien und Reptilien

Laichgewässer für Amphibien sind nicht vorhanden. Innerhalb des indirekten Wirkraumes ist im Bereich von Gehölzstrukturen und strukturreichen Gärten mit terrestrischen Teilhabitaten national geschützter Arten wie Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch zu rechnen. Darüber hinaus können Blindschleiche oder die Ringelnatter v.a. in strukturreicheren Gärten und Uferbereichen des Kuchensees außerhalb des Wirkraums auftreten.

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine Tiere zu erwarten. Aufgrund der intensiven Nutzung ist für den gesamten Wirkraum lediglich eine allgemeine Bedeutung für national geschützte Amphibien und Reptilien festzustellen.

Säugetiere

Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen oder Igel sowohl im Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch innerhalb des indirekten Wirkraumes vorauszusetzen. Der Wirkraum hat keine besondere Bedeutung für Säugetiere.

Insekten

Sowohl der Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch der indirekte Wirkraum stellen potenziell geeignete Habitate v.a. für Libellen, Heuschrecken, Tagfalter und Laufkäfer dar. In den zahlreichen Bäumen im Geltungsbereich können euryöke Arten vorkommen. In blütenreicheren Teilbereichen sind verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Tagfalter vorauszusetzen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Wirkraums für Insekten festzustellen, besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trockenwarme Flächen sind nicht vorhanden.

Weichtiere

Im indirekten Wirkraum ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke anzunehmen. Der Bereich der Flächeninanspruchnahme hat keine besondere Bedeutung für Weichtiere.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus 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.

3.4 Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Nähe mehrerer Denkmale, das heißt nach § 8 DSchG SH in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführter Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um:

- Straßenbrücke, Einzeldenkmal, Röpersberg, Ratzeburg, ONR 36731
- Wohnhaus, Einzeldenkmal, Oelmansallee 9, Ratzeburg, ONR 11288
- Fußgängerbrücke „Kamelbrücke“, Einzeldenkmal, Am Mühlengraben u. a., Ratzeburg, ONR 12366

Baulichen Maßnahmen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3. DSchG SH einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches im Umgebungsschutzbereich der genannten Kulturdenkmale liegt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden zu großen Teilen in privatem Eigentum. Die mit in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg.

3.6 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser und Stromversorgung

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

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze 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 sozialer 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.

3.8 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

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

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

Deutlich westlich des Plangebietes (Ratzeburg, Bahnhofsallee 46) befindet sich ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 StörfallV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf Konventionen der StörfallV mindestens 550 m beträgt.

Das hier geplante Vorhaben hält einen Abstand von mehr als 3 km Luftlinie. Ein angemessener Abstand zu dem genannten Betrieb ist damit gewahrt.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Neuordnung des Standortes des DRK-Krankenhauses sowie der Flächen des DRK-Kreisverbandes.

Neben der mittel- und langfristigen Sicherung von Entwicklungsperspektiven des Krankenhauses ist aktuell der Neubau eines Ärztehauses im Bereich der Zufahrt/Busumfahrt geplant. Das geplante Ärztehaus dient der Entwicklung und Stärkung des Gesundheitsstandortes Ratzeburg mit der notwendigen Angebotserweiterung im Krankenhausumfeld. Aktuell befinden sich Teile des Ärztehauses innerhalb des Hauptgebäudes, welche künftig in den Neubau verlagert werden sollen. Die freiwerdenden Flächen können dann dem eigentlichen Krankenhausbetrieb zugeordnet werden und stehen somit der geplanten Anpassung der vorhandenen Nutzung an den heutigen Krankenhausstandard zur Verfügung. Diese Anpassungen berücksichtigen die erforderlichen Größen von Behandlungsräumen, der Sozial- und Büroräume sowie sonstiger Nebenräume, welche teilweise nicht dem aktuellen Standard entsprechen. Daraus ergibt sich ein Flächendefizit in den einzelnen Bereichen, welches durch die Neuordnung der Flächen aufgelöst werden soll. Grundlegendes Ziel ist daher eine zukunftssichernde Planung und Neuordnung des Standortes. Auch nach Verlagerung der Arztpraxen in das Ärztehaus erfolgt aus oben genannten Gründen keine Erhöhung der Bettenzahl innerhalb des Krankenhauses.

Zudem plant der DRK-Kreisverband einen Neubau für das bestehende Dienstleistungszentrum als Ersatz für das Bestandsgebäude am Standort. Das bestehende westliche Bettenhaus soll hierbei weitestgehend unberührt bleiben, das bestehende soziale Dienstleistungszentrum würde vollständig abgebrochen. Das geplante neue Dienstleistungszentrum soll u.a. Flächen für die Tagespflege, den ambulanten Pflegedienst, die Vollzeit- und Kurzzeitpflege, Therapieräume und Verwaltungsbereiche sowie kleinere Verkaufsflächen für den medizinischen/gesundheitlichen Bedarf beinhalten.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	35.563 m ²
Sonstiges Sondergebiet „Krankenhaus und soziale Dienstleistungen“ (SO)		28.825 m ²
Straßenverkehrsflächen		2.549 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		1.399 m ²
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“		1.071 m ²
Waldflächen		1.719 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes nimmt zunächst den Bestand des Krankenhauses als Grundlage. Insbesondere das VII-geschossige Hauptgebäude stellt hierbei eine markante städtebauliche Dominante dar, welche auch langfristig erhalten werden soll. Die aktuell geplante Neubebauung des Ärztehauses und des sozialen Dienstleistungszentrums orientiert sich an der Straße Röpersberg und bildet so einen straßenbegleitenden Rahmen des Krankenhausgeländes. Innerhalb des Geländes soll der prägnante und erhaltenswerte Baumbestand gesichert und langfristig erhalten werden. Diese Bereiche werden daher von einer Bebauung freigehalten.

Der Bebauungsplan definiert hierbei zunächst nur den planungsrechtlichen Rahmen. Durch die sich ständig weiterentwickelnden fachlichen und wirtschaftlichen Anforderungen an einen Krankenhausstandort wird das weitere Baukonzept bewusst offen und weitestgehend flexibel gestaltet.

4.4 Erschließung und Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht auch langfristig – neben den wenigen Personalstellplätzen und der Anlieferung – keine innere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr vor. Die erforderlichen (Besucher- und Personal)Stellplätze sollen weiterhin über die südlich angrenzende Stellplatzanlage abgewickelt werden. Der für diese Flächen ausschlaggebende Bebauungsplan Nr. 44 ermöglicht in seiner 2. Änderung aus dem Jahre 1999 die Errichtung einer zweiten Stellplatzebene. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist hierbei von der konkreten baulichen Umsetzung abhängig.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung der vorhandenen Nutzung an den heutigen Krankenhausstandard. Dies berücksichtigt die erforderlichen Größen von Behandlungsräumen, der Sozial- und Büroräume sowie sonstiger Nebenräume, welche teilweise nicht dem aktuellen Standard entsprechen. Daraus ergibt sich ein Flächendefizit in den einzelnen Bereichen, welches durch die Neuordnung der Flächen aufgelöst werden soll. Grundlegendes Ziel ist daher eine zukunftssichernde Planung und Neuordnung des Standortes.

Das im vorderen Bereich des Krankenhausgrundstückes geplante Ärztehaus ist in seinen Nutzungen bereits heute im eigentlichen Krankenhaus untergebracht und wird daher lediglich verlagert. Auch nach Verlagerung der Arztpraxen in das Ärztehaus erfolgt aus oben genannten Gründen keine Erhöhung der Bettenzahl innerhalb des Krankenhauses.

Aus dieser Verbesserung der Arbeits- und Standortbedingungen lässt sich keine relevante Veränderung der verkehrlichen Situation ableiten.

Stellplatzsatzung

Grundlage für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen der späteren Bauantragsstellung sind die Stellplatzbedarfe des Krankenhauses sowie der weiteren ergänzenden Nutzungen darzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung der vorhandenen Nutzung an den heutigen Krankenhausstandard. Dies berücksichtigt die erforderlichen Größen von Behandlungsräumen, der Sozial- und Büroräume sowie sonstiger Nebenräume, welche teilweise nicht dem aktuellen Standard entsprechen. Das im vorderen Bereich des Krankenhausgrundstückes geplante Ärztehaus ist in seinen Nutzungen bereits heute im eigentlichen Krankenhaus untergebracht und wird daher lediglich verlagert. Auch nach Verlagerung der Arztpraxen in das Ärztehaus erfolgt aus oben genannten Gründen keine Erhöhung der Bettenzahl innerhalb des Krankenhauses.

Aus dieser Verbesserung der Arbeits- und Standortbedingungen lässt sich keine relevante Veränderung des Stellplatzbedarfes ableiten.

4.5 Wald

Nördlich und östlich des Plangebietes sowie kleinteilig auch innerhalb des Plangeltungsbereiches schließen Waldflächen an.

Wesentliche Teile des Krankenhauses liegen im 30 m Waldabstand gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) zum angrenzenden Wald. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist bei hochbaulichen Maßnahmen ein Mindestabstand von 30,0 m zum vorhandenen Wald (Waldabstand) einzuhalten. Gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG kann durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden, wenn eine Gefährdung z.B. durch Waldbrände nach § 24 Abs. 1 LWaldG nicht zu befürchten ist.

Der angrenzende Wald ist nicht als brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen; die Hangsituation verringert die Gefährdung zusätzlich. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes in unterschiedlichem Ausmaß sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 und der besonderen Nutzungsart gegeben. Hierdurch hat der einzuhaltende Waldabstand unterschiedliche Maße.

Im Rahmen eines Ortstermines erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Fachbehörde die Abstimmung über die erforderlichen und einzuhalten Abstände zum Wald. Diese sind nunmehr in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen und zeichnerisch dargestellt. Die vorgenommene Ausweisung der Baufenster entspricht dem Ergebnis der gemeinsamen Ortsbesichtigung vom 12.10.2023 mit der zuständigen Fachbehörde.

Zwischen baulichem Vorhaben und Wald ist dementsprechend der eingetragene Waldabstand von ca. 5 bis 20 m einzuhalten. Das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gemäß § 24 Absatz 2 LWaldG zu dieser Abstandsunterschreitung wurde unter der Voraussetzung erteilt, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des

Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen. Dieser Hinweis wurde als nachrichtliche Übernahme im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.6 Ver- und Entsorgung

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

Rettungswesen/Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen 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 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend genutzt. Wenngleich die Krankenhausnutzung durch die geplante Umgestaltung und städtebauliche Neuordnung attraktiver werden soll, ist hieraus nicht mit einer relevanten Veränderung der Verkehrsbelastung zu rechnen.

Ziel des Bebauungsplanes ist schwerpunktmäßig die Anpassung der vorhandenen Nutzung an den heutigen Krankenhausstandard. Dies berücksichtigt die erforderlichen Größen von Behandlungsräumen, der Sozial- und Büroräume sowie sonstiger Nebenräume, welche derzeit nicht dem aktuellen Standard entsprechen. Grundlegendes Ziel ist hierbei eine zukunftssichernde Planung und Gestaltung des Standortes.

Aus dieser Verbesserung der Arbeits- und Standortbedingungen lässt sich keine relevante Veränderung der verkehrlichen Situation ableiten. Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher weiterhin von einer Verträglichen Nutzung des Plangebietes ausgegangen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

4.8 Natur- und Artenschutz

4.8.1 Naturschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als

im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.8.2 Artenschutz

Im Rahmen der der Artenschutzprüfung⁷ erfolgte eine artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse, welche darstellt, ob sich ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen) ergibt. Hierauf basierend erfolgte eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse, die mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten/Verbotstatbestände, ermittelt und Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation definiert.

Durch den Bebauungsplan sollen Entwicklungsperspektiven des Krankenhauses mittel- und langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan definiert hierbei nur den planungsrechtlichen Rahmen. Durch die sich ständig weiterentwickelnden fachlichen und wirtschaftlichen Anforderungen an einen Krankenhausstandort wird das weitere Baukonzept bewusst offen und weitestgehend flexibel gestaltet.

Gebäudeabbrüche sowie Baumfällungen sind derzeit nicht konkret geplant, sie können aber bei Bedarf innerhalb des Baufenster realisiert werden und ggf. auch zeitlich deutlich gestaffelt erfolgen. Dementsprechend sind die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erst bei Umsetzung von baulichen Maßnahmen erforderlich. Die einzelnen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden als Hinweis auf der Planurkunde festgehalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen erforderlich. Betroffen sind Fledermäuse und Brutvögel.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Bauzeitenregelung für Fledermäuse

Alle Bäume, die keine potenzielle Winterquartierseignung gemäß Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 84 aufweisen, können außerhalb des sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen gefällt werden: innerhalb des Zeitraums 01. Dezember. bis 28./29. Februar. Ein Abriss von Gebäuden ist in dieser Zeit ebenfalls günstig, sofern bei der nachfolgend genannten Prüfung auf Besatz keine höherwertigen Winterquartiere festgestellt werden.

Prüfung auf Besatz (Kartierung)

Alle Bäume mit Quartierseignung werden vor ihrer Fällung auf Besatz geprüft. Für Bäume, die keine Winterquartierseignung haben, kann die o.g. Bauzeitenregelung an-

⁷ BBS Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84 „DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg“, Artenschutzprüfung, Stand: 01.02.2024

gewendet werden. Es wird auf das Baumkataster als Anlage des Bebauungsplanes verwiesen.

Sollen Gebäude abgerissen oder saniert werden, so ist im Aktivitätszeitraum der Tiere vor geplanten Abriss- oder Umbauarbeiten eine Kartierung des Fledermausbestandes zur Wochenstubezeit (Mai bis Juli) sowie zur Schwärmphasenzeit (September bis Oktober) durchzuführen, um höherwertige Quartiere ggf. ausschließen bzw. lokalisieren zu können. Werden höherwertige Quartiere festgestellt, ist ein Ausgleich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

Umweltbaubegleitung

Für den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden wird eine Umweltbaubegleitung vorgesehen, die sicherstellt, dass keine Tiere zu Schaden kommen. Der Umweltbaubegleitung werden die Ergebnisse der Kartierung zur Verfügung gestellt, damit Abriss- und Sanierungsarbeiten an das Vorkommen höherwertiger Quartiere ggf. angepasst werden können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Beleuchtungskonzept für Fledermäuse

Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes sind Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin, bestenfalls von maximal 2.400 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.

Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen, insbesondere die Waldstrukturen im Norden und Osten des Geltungsbereichs, sind auszuschließen.

Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01.

März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

Prüfung auf Besatz (Kartierung)

Sollen Gebäude abgerissen oder saniert werden, so ist während der Brutperiode vor geplanten Abriss- oder Umbauarbeiten eine Kartierung des Brutvogelbestands durchzuführen, um Brutplätze lokalisieren und einen Ausgleich mit der UNB abzustimmen zu können.

Umweltbaubegleitung

Für den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden wird eine Umweltbaubegleitung vorgesehen, die sicherstellt, dass keine Tiere zu Schaden kommen. Der Umweltbaubegleitung werden die Ergebnisse der Kartierung zur Verfügung gestellt, damit Abriss- und Sanierungsarbeiten an das Vorkommen von Brutplätzen ggf. angepasst werden können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:

Glasfenster sind durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases hoch wirksam gemäß Rössler et al. (2022) vogelsicher in der Ausführungsplanung zu gestalten.

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Ein Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich durch das geplante Vorhaben für Brutvögel und Fledermäuse. Das Ausgleichserfordernis ist im Rahmen einer Ausführungsplanung und nach einer Kartierung des Fledermaus- und Brutvogelbestands an Gebäuden zu quantifizieren. Je nachdem, ob gefährdete Arten vorkommen oder nicht, sind die Ausgleichsmaßnahmen (AA) ggf. vorgezogen als CEF-Maßnahme zu erbringen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 bzw. CEF-01

Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden

Im Rahmen der Maßnahme AV-01 werden rechtzeitig vor Baubeginn Bestandserfassungen durchgeführt, um den tatsächlichen Bestand zu ermitteln.

Quartiere werden dann gemäß LBV-SH (2020) im Verhältnis 1:3 (Winterquartiere) oder 1:5 (Wochenstubenquartiere) und in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg ausgeglichen, sofern gefährdete Arten vorkommen sind die Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen als CEF-Maßnahme zu erbringen.

Eine Quantifizierung ist im Vorwege nicht möglich, da noch nicht feststeht, ob und welche Gebäude abgerissen oder saniert werden und ob Fledermäuse vorkommen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Ersatzquartiere für Fledermäuse an Bäumen

In Erweiterung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme CEF-02 sind fünf weitere Ganzjahresquartiere als Ersatz für Fledermäuse an Bäumen im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes auszubringen. Soweit keine geeigneten Bäume in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich erhalten bleiben oder diese bereits Ersatzquartiere aufweisen, sind die Kästen auch im angrenzenden Wald im Norden oder Osten anzubringen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen frei von jeglicher Beleuchtung angebracht werden.

Alternativ: Die Ausgleichsmaßnahme kann entfallen, wenn durch eine endoskopische Untersuchung der Höhlen, eine tatsächliche Eignung als Fledermausquartier ausgeschlossen werden kann.

Bei Verlust von Bäumen mit Fledermauskästen sind diese entweder fachgerecht außerhalb der Quartierszeit umzuhängen oder zu ersetzen. Es wird auf das Baumkataster als Anlage des Bebauungsplanes verwiesen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Ersatzquartiere für Brutvögel an Bäumen

Alle nicht festgesetzten Bäume werden als Worst-Case als Verlust angenommen. Vier Bäume weisen Höhlen auf, die sowohl für Fledermäuse als auch für Brutvögel eine Eignung aufweisen. Für den Verlust wird ein Ausgleich in Form von künstlichen Nisthilfen erforderlich.

Für den Verlust von vier vorhandenen und nicht festgesetzten Höhlenbäumen sind künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs oder räumlichen Zusammenhang auszubringen. Der Ausgleich wird im Verhältnis 1:3 mit einer Anzahl von insgesamt 12 Nisthilfen erbracht.

2 Stück Nistkasten mit 48 mm Einflugloch (z.B. Gartenrotschwanz)

2 Stück Nistkasten mit 32 mm Rundloch (z.B. Kohlmeise, Feldsperling)

2 Stück Nistkasten mit 2x 27 mm Einfluglöchern (z.B. Blaumeise)

2 Stück Nistkasten für Baumläufer

4 Stück Nistkasten für Nischenbrüter / Halbhöhlen (z.B. Rotkehlchen, Zaunkönig)

Bei Verlust von Bäumen mit Vogelkästen sind diese entweder fachgerecht außerhalb der Brutzeit umzuhängen oder zu ersetzen. Es wird auf das Baumkataster als Anlage des Bebauungsplanes verwiesen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04

Ersatzquartiere für Brutvögel an Bäumen

Nördlich der Pflegeeinrichtung ist ein dichter Gehölzbestand mit einer Größe von ca. 1.000 m² vorhanden. Bei einem Verlust ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Aktuell sind in diesem Bereich keine Maßnahmen geplant, so dass der Gehölzverlust nicht quantifizierbar ist. Die Ausgleichsermittlung kann daher erst im Rahmen einer Ausführungsplanung erfolgen. Intensiv gepflegte Hecken, Sträucher und Ziergehölze sind vom Ausgleichserfordernis ausgenommen. Es wird vorausgesetzt, dass nur wenige Individuen in derartigen Gehölzstrukturen betroffen sind und die Vögel bei Verlust der Strukturen in umliegende Bereiche ausweichen können.

Der Verlust von Gehölzstrukturen ist im Rahmen einer Ausführungsplanung zu quantifizieren und im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Geeignet sind Gehölzneuanpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen oder Ökokonten mit Gehölzentwicklung und Sukzession als Entwicklungsziel.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-05 bzw. CEF-03

Ersatzquartiere für Brutvögel an Gebäuden

Langfristig werden voraussichtlich Gebäude abgerissen, modernisiert oder saniert. Sofern Abrisse geplant werden, ist zur Ermittlung des Bestands und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarf eine Brutplatzkartierung an den betroffenen Gebäuden erforderlich (s. Maßnahme AV-03). Da nicht vorausgesetzt werden kann, dass geeignete Nischen, z.B. unter losen Dachpfannen, in Spalten und Rissen im Mauerwerk, im Bereich von Regengrinnen o.ä., an dem Neubau entstehen sind geeignete Nistkästen an die Neubauten anzubringen.

Im Rahmen der Maßnahme AV-03 werden rechtzeitig vor Baubeginn Bestandserfassungen durchgeführt, um den tatsächlichen Bestand zu ermitteln.

Brutreviere/Brutplätze sind im Verhältnis 1:3 und in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg auszugleichen. Sofern gefährdete Arten oder Koloniebrüter vorkommen, sind die Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen als CEF-Maßnahme zu erbringen. Eine Quantifizierung der Maßnahme ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen.

CEF Maßnahmen

(vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion)

Ein Vorgezogenes Ausgleichserfordernis ergibt sich durch das geplante Vorhaben für Fledermäuse.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-02

Ersatzquartiere für Fledermäuse an Bäumen

In Erweiterung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA-02 sind fünf weitere Ganzjahresquartiere als Ersatz für Fledermäuse an Bäumen im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes auszubringen. Die Kästen sind vorgezogen, also vor der Fällung der betroffenen Bäume, im räumlichen Zusammenhang auszubringen. Soweit keine geeigneten Bäume in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich erhalten bleiben oder diese bereits Ersatzquartiere aufweisen, sind die Kästen auch im angrenzenden

Wald im Norden oder Osten anzubringen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen frei von jeglicher Beleuchtung angebracht werden.

Alternativ: Die Ausgleichsmaßnahme kann entfallen, wenn durch eine endoskopische Untersuchung der Höhlen, eine tatsächliche Eignung als Fledermausquartier ausgeschlossen werden kann.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Krankenhäuser und soziale Dienstleistungen“ festgesetzt. Es besteht ein hohes Interesse der Allgemeinheit, die Belange des Gesundheitsschutzes und der Gesundheitsvorsorge als einen wesentlichen Teil der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im bestmöglichen Umfang zu gewährleisten. Hieraus ergibt sich die Anforderung, dass nicht nur der zentrale Krankenhausstandort als sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, sondern auch ergänzenden Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit einer Krankenhausnutzung stehen. Neben der eigentlichen Krankenhausnutzung werden daher auch ergänzende Nutzungen festgesetzt, welche einen modernen und langfristig tragfähigen Krankenhausbetrieb sinnvoll und zielführend ermöglichen. Das Gesamtkonzept beinhaltet hierbei auch die Flächen des DRK-Kreisverbandes, dessen Nutzungsspektrum insbesondere auch soziale Dienstleistungen und Pflegebereiche beinhaltet. Aufgrund der engen Verzahnung beider Bereiche - Krankenhaus und soziale Dienstleistungen - ist eine (planungsrechtliche) räumliche Trennung innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll, so dass der festgesetzte Nutzungskatalog des Sondergebietes für das gesamte Gebiet Anwendung findet.

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Gebäude, Gebäudeteile und Räume für ambulante und stationäre Behandlungen, zentraler Notaufnahme und Hubschrauberlandeplatz,
- Ärztehäuser, Praxen und Einrichtungen im medizinischen und therapeutischen Bereich,
- Ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen und -nutzungen,
- Einrichtungen für die medizinische Fort- und Weiterbildung (z.B. Seminarräume und Vortragssäle) und Veranstaltungen, Lehr- und Forschungseinrichtungen,
- Dienstleistungs- und produzierende Betriebe, deren Tätigkeiten im Gesundheitswesen, im medizinischen, medizinisch-technischen Bereich und/oder der Gesundheits- und Körperpflege liegen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale, kirchliche, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² mit folgenden Sortimenten: pharmazeutische Artikel, medizinische und orthopädische Artikel, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel,
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m² mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel, Schreibwaren und Zeitschriften, Bekleidung und Wäsche, Bücher, Papier und Schreibwaren, Blumen,
- Gastronomische Einrichtungen, Kioske, Begegnungsstätten und ergänzende Funktionen,
- Wohngebäude und -nutzungen für Personal im Zusammenhang mit den zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
- Untergeordnete Anlagen und Nutzungen der Ver- und Entsorgung, Sozialräume, Sanitär-, Umkleide-, Technik- und Geräteräume, Lagerräume und sonstige den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen.
- Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Zufahrten und Ladeinfrastruktur,

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung eines verträglichen, gleichzeitig auch flexiblen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl. Aufgrund der bestehenden baulichen Verdichtung im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgte eine Gliederung des Sondergebietes in zwei Teilgebiete. Für das Teilgebiet 1 des Sonstigen Sondergebietes (SO₁) wird demnach eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und für das Teilgebiet 2 (SO₂) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert 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.

Ergänzt wird die Festsetzung der Grundfläche durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen innerhalb der einzelnen durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufelder. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf den derzeitigen baulichen Bestand und bildet so ein Spektrum von III bis VII Vollgeschossen.

5.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes sind die bestehenden Verkehrsflächen der Straße Röpersberg in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 einbezogen. Die eigentliche Straßenverkehrsfläche wird als solche im Bebauungsplan

festgesetzt. Auch die heutige Zufahrt/Busumfahrt wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Wenngleich in diesem Bereich auch öffentliche Parkstände bestehen, so entspricht die Hauptnutzung doch einer Straßenverkehrsfläche.

Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Straße Röpersberg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Nutzung und sichert eine langfristige öffentliche Nutzung. Zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind in diesem Bereich Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

5.4 Grünflächen

Die bestehende Grünfläche entlang der Straße Röpersberg wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gesichert. Zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind in diesem Bereich Zufahrten in einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verminderung der durch die Entwicklung der Flächen resultierenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erfolgt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung $< 15^\circ$. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 60 vom Hundert zu begrünen. Die Flächen von notwendigen technischen Dachaufbauten sowie Belichtungs- und Belüftungsflächen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche ausgenommen. Analog wird dies für die nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen festgesetzt. Durch Umsetzung dieser Maßnahme wird die Niederschlagswasserverdunstung verbessert und die Auswirkungen der Versiegelung des Plangebietes reduziert.

5.6 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden die bestehenden und zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung entsprechend festgesetzt. Aufgrund der für eine mittel- und langfristige Entwicklung des Krankenhausstandortes erforderlichen Flexibilität ist der Erhalt sämtlicher Bestandsbäume nicht sinnvoll möglich, so dass hier in Abwägung der unterschiedlichen Belange nur die prägenden Baumbestände planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Zur Begrünung, zur Staubbindung und zur Reduzierung der Aufheizung der versiegelten Flächen hat sich die Anpflanzung von Gehölzen/ Bäumen auf Stellplätzen bewährt. Demgemäß setzt der Bebauungsplan fest, dass bei größeren Stellplatzanlagen (ab 10 Stellplätzen) je 6 offene Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die Pflanzqualitäten und Baumarten sind in einer Pflanzliste festgelegt. Die Bäume sind vornehmlich innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Abweichend ist der rechnerisch erforderliche Anteil an

Bäumen in den angrenzenden Bereichen zu pflanzen, sofern auf dem befestigten Teilbereich der Stellplatzanlage eine Überstellung mit PV-Anlagen umgesetzt werden soll und dort wegen der notwendigen Besonnung keine Schatten werfenden Bäume gepflanzt werden können. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen z.B. durch technische Leitungen.

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. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Merkmale sind hierbei insbesondere die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen > 15 Grad nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte Dächer zulässig. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

Des Weiteren sind begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15° zulässig. Die Festsetzung der Dachflächen in roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandene Farbspektrum der Umgebung auf. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Fensterflächen sind von den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen ausgenommen.

Die genannten Festsetzungen gelten grundsätzlich ebenfalls für Garagen, überdeckten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen. Aufgrund der städtebaulich untergeordneten Bedeutung gelten die genannten Festsetzungen erst ab einer Grundfläche von > 15,0 m².

Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Straßenraumes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorbereichen der privaten Flächen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen, öffentlich wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 1,0 m begrenzt. Eine Kombination von massiven Einfriedungen mit blickdurchlässigen Zäunen ist bis ebenfalls bis zu einer Höhe von < 1,20 m zulässig, soweit der Bereich der massiven Einfriedung eine Höhe < 0,8 m aufweist.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten und nachrichtlich übernommenen Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Wesentliche Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Waldabstandsflächen gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG zum nördlich und östlich angrenzenden Wald. Der Waldabstand wurde in Einvernehmen mit dem zuständigen Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung als Unteren Forstbehörde definiert und ist in der Planzeichnung nachrichtlich ausgewiesen.

Zwischen baulichem Vorhaben und Wald ist dementsprechend der eingetragene Waldabstand von ca. 5 bis 20 m einzuhalten. Das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gemäß § 24 Absatz 2 LWaldG zu dieser Abstandsunterschreitung wurde unter der Voraussetzung erteilt, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen. Dieser Hinweis wurde als nachrichtliche Übernahme im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

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 definierten Minimierungs-Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz

Aufgrund der in der Umgebung befindlichen Kulturdenkmale erfolgt ein Hinweis auf den § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG SH), wonach baulichen Maßnahmen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals).

Zudem erfolgt ein Hinweis auf den § 15 DSchG SH. Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt der zur Sicherung bei der möglichen 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 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 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die vorgelegerten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten. Eine Kostenübernahme ist mit der Vorhabenträgerin geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Stadt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Im Rahmen der Flächenentwicklung erfolgt eine Umplanung der im Plangeltungsbereich befindlichen Zufahrt/Busumfahrung auf den Flächen der Stadt Ratzeburg. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, so dass keine neuen Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten entstehen.

11 **Beschluss**

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

Ratzeburg, den

.....

Bürgermeister
(Graf)