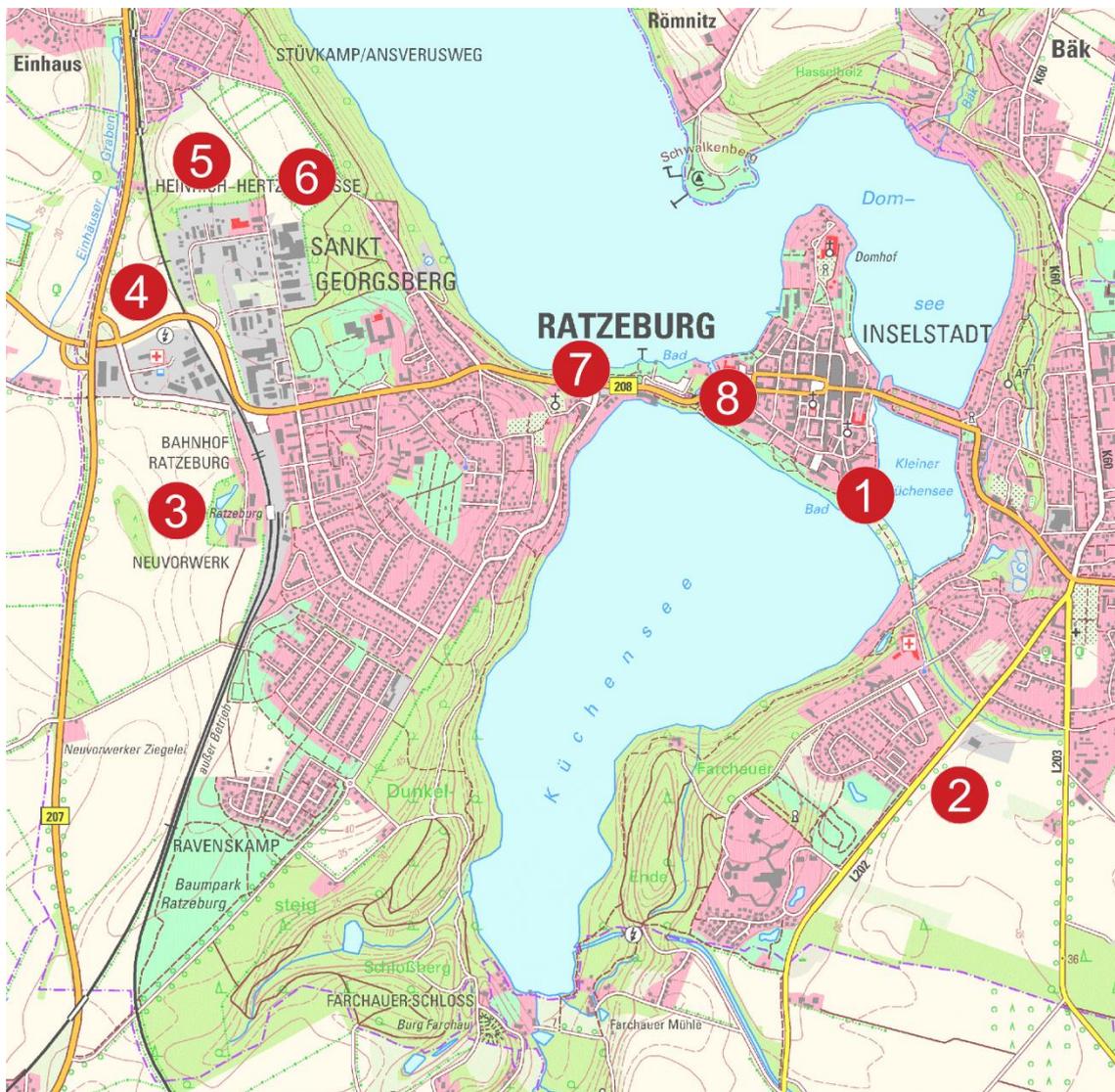


## 84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtsees, nördlich des Küchensees der Stadt Ratzeburg.



Prüfung von Standortalternativen

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

**Stadt Ratzeburg**

84. Änderung des Flächennutzungsplanes „Aqua Siwa“

**Prüfung von Standortalternativen**

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
								
	Bestandsstandort Fischerstr.	östlich Schmilauer Straße	südlich Gewerbegebiet Neuvorwerk	östlich B 207, nördlich B 208	östlich B 207, nördlich Robert-Bosch-Straße	westlich der Lübecker Straße, nördlich der Lauenburgischen Gelehrtenschule	Westliche Schlosswiese	Südlich Rathaus/ Demolierung
Flächengröße <i>Anforderung: mind. 8.000 m² (+)</i>	rd. 10.000 m² <span style="float:right">+</span>	rd. 42.000 m² <span style="float:right">+</span>	rd. 77.000 m² <span style="float:right">+</span>	rd. 39.000 m² <span style="float:right">+</span>	rd. 77.000 m² <span style="float:right">+</span>	rd. 38.000 m² <span style="float:right">+</span>	rd. 8.400 m² <span style="float:right">+</span>	rd. 8.200 m² <span style="float:right">+</span>
Aktuelle Nutzung <i>Bewertungsmaßstab: bebaute Fläche (+) Landwirtschaft (o) Grün-/Freifläche (-)</i>	Bestandsstandort des Schwimmbades <span style="float:right">+</span>	Landwirtschaftliche Fläche <span style="float:right">o</span>	Landwirtschaftliche Fläche <span style="float:right">o</span>	Landwirtschaftliche Fläche <span style="float:right">o</span>	Landwirtschaftliche Fläche <span style="float:right">o</span>	Landwirtschaftliche Fläche <span style="float:right">o</span>	Öffentliche Parkanlage <span style="float:right">-</span>	Öffentliche Parkanlage <span style="float:right">-</span>
<b>Planungsrecht</b>								
Aktuelle rechtliche Grundlagen	- Großteils Innenbereich gemäß § 34 BauGB - Teilw. Außenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">o</span>	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">-</span>	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">-</span>	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">-</span>	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">-</span>	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">-</span>	- Teilweise B-Plan 3.17 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ - Sonst Außenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">-</span>	- Teilweise B-Plan 56 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ - Sonst Außenbereichsinsel im Innenbereich gemäß § 35 BauGB <span style="float:right">-</span>
Flächennutzungsplan <i>Bewertungsmaßstab: Entspricht die Darstellung den heutigen Zielen der Stadt?</i>	- Sondergebiet - Verkehrsflächen/ Parkflächen <span style="float:right">o</span> - Öffentliche Grünanlage <span style="float:right">o</span>	- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ - Verkehrsflächen (Umgehungsstr.) <span style="float:right">o</span> - Grünfläche Dauerkleingärten <span style="float:right">o</span>	- Flächen für die Landwirtschaft <span style="float:right">o</span>	- Flächen für die Landwirtschaft <span style="float:right">o</span>	- Flächen für die Landwirtschaft <span style="float:right">o</span>	- Flächen für die Landwirtschaft <span style="float:right">o</span>	- Öffentliche Grünfläche „Friedhof“ <span style="float:right">o</span> - Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ <span style="float:right">-</span>	- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ <span style="float:right">-</span>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Östlicher Uferrand Kleiner Kuchensee: Grünverbindung</li> <li>- Siedlungsfläche</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopverbundfläche/ Verbundachse</li> <li>- Gesetzlich geschützte Knicks</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopverbundfläche/ Verbundachse</li> <li>- Gesetzlich geschütztes Biotop</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopverbundfläche/ Verbundachse</li> <li>- Gehölzgruppen</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Randzone an Schwerpunkt- und Verbundachsen mit hohem Entwicklungspotenzial</li> <li>- Biotopverbundfläche/ Verbundachse</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopverbundfläche/ Verbundachse</li> <li>- Gesetzlich geschütztes Biotop</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garten/Parks</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsfläche</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet (aufgehoben)</li> </ul>
Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB mit integriertem Städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zielsetzung zur Ansiedlung der Infrastruktureinrichtungen auf der Altstadtinsel wird eingehalten.</li> <li>- Ziel: „Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung &amp; Alt“</li> <li>- Der Standort ist Bestandteil der Untersuchung gewesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich im Außenbereich und widerspricht der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Konzentration von sozialen, kulturellen und Freizeit-/ Erholungseinrichtungen auf der Altstadtinsel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich am Rande des Untersuchungsraumes des Entwicklungskonzeptes.</li> <li>- Die angrenzenden Flächen der Schlosswiese wurden als wichtige Erholungsflächen u.a. mit der Badeanstalt Schlosswiese identifiziert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als „Alter Kurpark“ wird der Standort in der VU als wichtige öffentliche Parkanlage identifiziert und soll qualitativ aufgewertet werden.</li> <li>- Eine bauliche Nutzung wird nicht benannt.</li> </ul>
<b>Erschließung</b>								
Pkw Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute und verkehrssichere Anbindung über die vorhandenen Straßen</li> <li>- Öffentliche Parkplatzanlage vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung über die Schmilauer Straße als anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 70 km/h</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute und verkehrssichere Anbindung über die Straße „An der Tongrube“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingeschränkte Anbindung an die B 208 als anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 60 km/h</li> <li>- Anbindung nur über neue Ampelanlage denkbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung nur über Feldweg vorhanden</li> <li>- Ausbau des Weges nur mit erheblichen Eingriffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung nur über Feldweg vorhanden</li> <li>- Ausbau des Weges nur mit erheblichen Eingriffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an den Lüneburger Damm (B 208) möglich</li> <li>- ggf. ergänzende Ampel erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an den Lüneburger Damm (B 208) und/ oder die Straße „Demolierung“ möglich.</li> <li>- ggf. ergänzende Ampel erforderlich</li> </ul>
Fuß- und Radwegeanbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute Anbindung über vorhandene Fuß- und Radwege</li> <li>- Ergänzende Wege im Kurpark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmalere einseitiger Fußweg entlang der Schmilauer Straße</li> <li>- Anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 70 km/h</li> <li>- Fußweg darf durch Radfahrer mitbenutzt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einseitiger Fußweg vorhanden</li> <li>- Radverkehr wird auf Straße geführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Fuß- oder Radweg vorhanden</li> <li>- Anbaufreie Straße außerorts mit Tempo 60 km/h</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Fuß- oder Radweg vorhanden</li> <li>- Anbindung nur über Feldweg vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Fuß- oder Radweg vorhanden</li> <li>- Anbindung nur über Feldweg vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute Anbindung über vorhandene Fuß- und Radwege</li> <li>- Ergänzender eigenständiger Fuß- und Radweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute Anbindung über vorhandene Fuß- und Radwege</li> <li>- Ergänzende Wege im Park</li> </ul>
ÖPNV Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute Busanbindung durch diverse Buslinien auf der Altstadtinsel (Haltestelle „Markt“, rd. 300 m) vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Busanbindung über die Bushaltestellen „Albert-Schweitzer-Straße“ (180 m) und „Eichenweg“ (450 m) vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine direkte Busanbindung vorhanden</li> <li>- Anbindung an Bahnhof Ratzeburg in rd. 700 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ÖPNV Anbindung fußläufig erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ÖPNV Anbindung fußläufig erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ÖPNV Anbindung fußläufig erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Busanbindung durch diverse Buslinien auf der Altstadtinsel (Haltestelle „Lüneburger Damm“) vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Busanbindung durch diverse Buslinien auf der Altstadtinsel (Haltestelle „Demolierung“) vorhanden</li> </ul>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Städtebau und Denkmalschutz</b>								
Lage des Standortes im Stadtraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierter Standort</li> <li>- Standort befindet sich auf der Altstadtinsel als zentraler Ortsteil der Stadt und der Region</li> <li>- Durch Bestandnutzung des Schwimmbades in der Nachbarschaft akzeptiert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht integrierter Standort</li> <li>- Der Standort liegt außerhalb, am Rande der Wohnsiedlung „Röpersberg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht integrierter Standort</li> <li>- Der Standort befindet sich südlich des Gewerbegebietes Neuvorwerk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht integrierter Standort</li> <li>- Standort befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Neuvorwerk im Auffahrtsbereich zur B 207</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht integrierter Standort</li> <li>- Standort befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Heinrich-Hertz-Str., deutlich außerhalb des Siedlungskörpers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht integrierter Standort</li> <li>- Standort befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Heinrich-Hertz-Str., deutlich außerhalb des Siedlungskörpers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierter Standort</li> <li>- Standort befindet sich am Rande der Altstadtinsel als zentraler Ortsteil der Stadt und der Region</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierter Standort</li> <li>- Standort befindet sich auf der Altstadtinsel als zentraler Ortsteil der Stadt und der Region</li> </ul>
Einfügung in den Stadtraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaben fügt sich in den Stadtraum ein</li> <li>- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung gesichert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den fehlenden Bezug zum Siedlungskörper kann sich eine Bebauung nur bedingt einfügen.</li> <li>- Die Siedlung Röpersberg weist zu meist eingeschossige Einfamilienhausbebauung als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den fehlenden Bezug zum Siedlungskörper kann sich eine Bebauung nur bedingt einfügen.</li> <li>- Nördlichen angrenzend finden sich großformatige Gewerbenutzungen, Lager- und Stellplatzflächen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist derzeit geprägt von der Nutzung als Parkanlage mit großen, alten Baumbeständen. Angrenzend findet sich die Badestelle Schlosswiese, welche mit kleinteiligen Sonderbauten (Umkleiden, Eisdiele, etc.) bestückt ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist derzeit geprägt von der Nutzung als Parkanlage mit großen, alten Baumbeständen.</li> <li>- Baulich geprägt wird die Fläche von den beiden Denkmalen Rathaus und Ernst-Barlach-Schule.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes nach § 12 DSchG.</li> <li>- In der näheren Umgebung finden sich Baudenkmale, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind. Durch die direkt angrenzende Bebauung ist jedoch eine Beeinträchtigung der Baudenkmale nur bedingt anzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten.</li> <li>- Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten.</li> <li>- Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten.</li> <li>- Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten.</li> <li>- Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten.</li> <li>- Umgebend finden sich keine bekannten Kulturdenkmale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes nach § 12 DSchG.</li> <li>- In der näheren Umgebung finden sich Baudenkmale, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind.</li> <li>- Auf der Schlosswiese finden sich historische Relikte des Schlosses und der Festung Ratzeburgs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes nach § 12 DSchG.</li> <li>- In der näheren Umgebung finden sich Baudenkmale, welche nach § 12 DSchG (Umgebungsschutz) zu schützen sind. Durch die direkte Nähe z.B. des Rathauses und der Ernst-Barlach-Schule sind erhebliche Einschränkungen in der Bebauung anzunehmen.</li> <li>- Innerhalb des alten Kurparkes finden sich historische Relikte der Festung Ratzeburgs.</li> </ul>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Natur- und Umwelt</b>								
Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort bereits heute durch das Schwimmbad genutzt</li> <li>- Fläche ist Bestandteil des Siedlungsgefüges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur westlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird als öffentliche Parkanlage genutzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise B-Plan 56 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“</li> <li>- Sonst Außenbereichsinsel im Innenbereich gemäß § 35 BauGB</li> <li>- Fläche wird als öffentliche Parkanlage genutzt</li> </ul>
Sparsamer Umgang mit Boden/ Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ist bereits heute großteils genutzt</li> <li>- Vorhandene Parkplatzflächen können multifunktional genutzt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bislang findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird als öffentliche Parkanlage genutzt</li> <li>- Neben den vorhandenen Wegen findet sich keine Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche wird als öffentliche Parkanlage genutzt</li> <li>- Neben den vorhandenen Wegen findet sich keine Versiegelung</li> </ul>
Eingriffe in Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist bereits heute großteils bebaut.</li> <li>- Teilweise wurden Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen, so dass sich Ruderale Staudenfluren und Rasenflächen entwickelt haben.</li> <li>- Die Nähe zum Kleinen Kuchensee und zum Großen Kuchensee, welche gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt sind, ist herausfordernd, jedoch durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen steuerbar.</li> <li>- Lage im 50 m Gewässerschutzstreifen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist durch die vorhandenen Knickstrukturen gegliedert, welche gesetzlich geschützt sind. Zur Schaffung einer Erschließung wären hier Eingriffe erforderlich.</li> <li>- Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen.</li> <li>- Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich (bekannte Funde der Feldlerche in der Umgebung).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist durch die westlich und östlich durch gesetzlich geschützte Biotope und Waldflächen eingefasst. Entsprechende Abstände wären einzuhalten und Schutzbereiche zu schaffen.</li> <li>- Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen.</li> <li>- Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen.</li> <li>- Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich, wobei die Nähe zur B 207 und B 208 Störungen für die Fauna darstellen könnten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist eingefasst von Waldflächen. Entsprechende Abstände wären einzuhalten und Schutzbereiche zu schaffen.</li> <li>- Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen.</li> <li>- Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist eingefasst von Waldflächen und gesetzlich geschützten Biotopen (Knicks). Entsprechende Abstände wären einzuhalten und Schutzbereiche zu schaffen.</li> <li>- Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung wäre entsprechend auszugleichen.</li> <li>- Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche ist derzeit als Parkanlage weitestgehend gepflegt mit großen und altem Baumbestand.</li> <li>- Eine Bebauung würde einen erheblichen Eingriff in den Baumbestand bewirken.</li> <li>- Entlang des Ufers findet sich eine begleitende naturnahe Ufervegetation.</li> <li>- Lage im 50 m Gewässerschutzstreifen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche ist derzeit als Parkanlage weitestgehend gepflegt mit großen und altem Baumbestand.</li> <li>- Eine Bebauung würde einen erheblichen Eingriff in den Baumbestand bewirken.</li> <li>- Nördlich befindet sich eine alte, gesetzlich geschützte Lindenallee.</li> </ul>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist integriert in das Orts- und Landschaftsbild.</li> <li>- Durch die Lage am Großen und Kleinen Kuchensee ist der Standort weit hin sichtbar und trägt wesentlich zu Stadtsilhouette bei.</li> <li>- Durch seine besondere Nutzung kann die Bebauung als städtebauliche Dominante einen wichtigen neuen Baustein bilden, der sich abhebt und gleichzeitig einfügt.</li> <li>- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine Verträglichkeit gesichert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort würde die Bebauung auf die östliche Seite der Schmilauer Straße erweitern und einen Eingriff in die bislang offene Landschaft bilden.</li> <li>- Durch die umgebenden Knicks wäre eine Eingrünung möglich, wodurch die Bebauung kaschiert werden könnte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist als Erweiterung des Gewerbegebietes geprägt und wird so wahrgenommen.</li> <li>- Durch die Erschließung durch das Gewerbegebiet wird der Eindruck verstärkt.</li> <li>- Durch die umgebenden Waldflächen wäre eine Eingrünung möglich, wodurch die Bebauung kaschiert werden könnte.</li> <li>- Eine zweckmäßige Bebauung ohne gestalterischen Anspruch wäre möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort wird als Auffahrtbereich der B 207 und B 208 wahrgenommen und hat keinen Bezug zur Ortslage.</li> <li>- Durch die Erschließung an die B 208, welche zur Erschließung z.B. durch eine Ampelanlage geregelt werden müsste, verstärkt sich dieser Eindruck.</li> <li>- Durch die fehlende Eingrünung wäre der Standort sehr präsent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist weit vom Siedlungskörper abgerückt und würde nicht als Teil des Ortsbildes der Stadt wahrgenommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist weit vom Siedlungskörper abgerückt und würde nicht als Teil des Ortsbildes der Stadt wahrgenommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort stellt derzeit eine wichtige Zäsur zwischen der Vorstadt und der Altstadtinsel dar.</li> <li>- Durch die offene Gestaltung der Parkanlage ergeben sich wichtige Sichtbeziehungen zum Ratzeburger See und den umgebenden Gemeinden.</li> <li>- Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde zu einem Zusammenwachsen der beiden Siedlungskörper führen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort markiert in seiner Lage und der offenen Struktur den Übergang zur eigentlichen bebauten Altstadt.</li> <li>- In Zusammenspiel mit dem Rathaus, der Lindenallee und dem alten Baumbestand stellt die Parkanlage einen wichtigen Baustein im Ortsbild dar.</li> <li>- Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde dieser jetzigen wichtigen Raumstruktur entgegenstehen.</li> </ul>
<b>Verfügbarkeit</b>	<p>Eigentümer:in <i>Stadt Ratzeburg (+)</i> <i>Sonstige(private) Eigentümer:in (-)</i></p> <p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +</p>	<p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich o</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich o</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich o</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Sonstige Eigentümer:in</p> <p>- Ankauf erforderlich o</p> <p>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</p>	<p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +</p>	<p>Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +</p>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Zusammenfassung</b>	<p>Der Standort ist in das Siedlungsgefüge der Stadt Ratzeburg integriert.</p> <p>Durch die besondere Lage auf der Altstadtinsel kann der Sonderbau seinem Anspruch an Wirkung und Wahrnehmbarkeit gerecht werden und einen besonderen Baustein in der Stadtsilhouette bilden.</p> <p>Sowohl die verkehrliche Erschließung für Pkw, Fuß- und Radfahrer als auch die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben und entspricht dem erforderlichen Qualitätsstandard einer regionalen Einrichtung.</p> <p>Die naturräumliche Lage am Kleinen und Großen Kuchensee ist herausfordernd, jedoch nicht unlösbar. Entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können im Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Durch die Entwicklung im Innenbereich kann eine Ausweitung in den Außenbereich vermieden werden.</p>	<p>Der Standort würde eine Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich darstellen.</p> <p>Ein entsprechender Ausgleich für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Knicks wäre erforderlich.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung für Pkw als auch die Anbindung an den ÖPNV ist grundsätzlich gegeben.</p> <p>Die vorhandenen Fußwege entsprechen jedoch nicht den erforderlichen Breiten für eine solche Einrichtung. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des anbaufreien Straßenabschnittes mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h.</p>	<p>Der Standort ist als Erweiterung des Gewerbegebietes angelegt und wird auch entsprechend wahrgenommen.</p> <p>Dies würde einer Bebauung durch ein Schwimmbad grundsätzlich nicht widersprechen, jedoch würde dies der gewünschten Zielsetzung einer Sporteinrichtung in zentraler Lage im Stadtgebiet mit Anschluss an den ÖPNV nicht gerecht.</p> <p>Der Standort müsste eher autobezogenen geplant werden, da auch ein Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz fehlt.</p>	<p>Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</p> <p>Durch seine Lage im Auffahrtsbereich der B 207 und B 208 wird der Standort als „Verkehrinsel“ wahrgenommen.</p> <p>Die Erschließung über die anbaufreie B 208 wäre schwierig und mit erheblichem baulichen Aufwand verbunden.</p> <p>Durch die fehlenden ÖPNV Anbindung und das Fehlen von Fuß- oder Radwegen ist von einem autobezogenen Standort auszugehen.</p>	<p>Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</p> <p>Es fehlte eine ausreichende verkehrliche Erschließung. Ein Ausbau wäre mit erheblichen Eingriffen verbunden.</p> <p>Fuß- und Radwege sind nur in Form eines Feldweges vorhanden.</p> <p>Durch die fehlenden ÖPNV Anbindung und das Fehlen von Fuß- oder Radwegen ist von einem autobezogenen Standort auszugehen.</p>	<p>Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</p> <p>Es fehlte eine ausreichende verkehrliche Erschließung. Ein Ausbau wäre mit erheblichen Eingriffen verbunden.</p> <p>Fuß- und Radwege sind nur in Form eines Feldweges vorhanden.</p> <p>Durch die fehlenden ÖPNV Anbindung und das Fehlen von Fuß- oder Radwegen ist von einem autobezogenen Standort auszugehen.</p>	<p>Der Standort ist als öffentliche Parkanlage etabliert und bildet eine Grünzäsur zwischen dem Stadtteil St. Georgsberg und der Altstadtinsel mit wichtigen Sichtbeziehungen zum Ratzeburger See.</p> <p>Durch seine derzeit ruhige und ungestörte Lage am Seeufer ist von einer wesentlichen Störung des Ufers bei einer neuen Bebauung auszugehen.</p> <p>Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde einen erheblichen Eingriff in die großen und alten Baumbestände bewirken.</p>	<p>Der Standort ist als öffentliche Parkanlage etabliert und bildet in Zusammenspiel mit den beiden Kulturdenkmälern Rathaus und Ernst-Barlach-Schule einen wichtigen stadträumlichen Baustein.</p> <p>Eine auffällige Bebauung durch ein großformatiges Schwimmbad würde die Kulturdenkmale in ihrer Wirkung schmälern.</p> <p>Eine großflächige Bebauung durch ein Schwimmbad würde zudem einen erheblichen Eingriff in die großen und alten Baumbestände bewirken.</p>