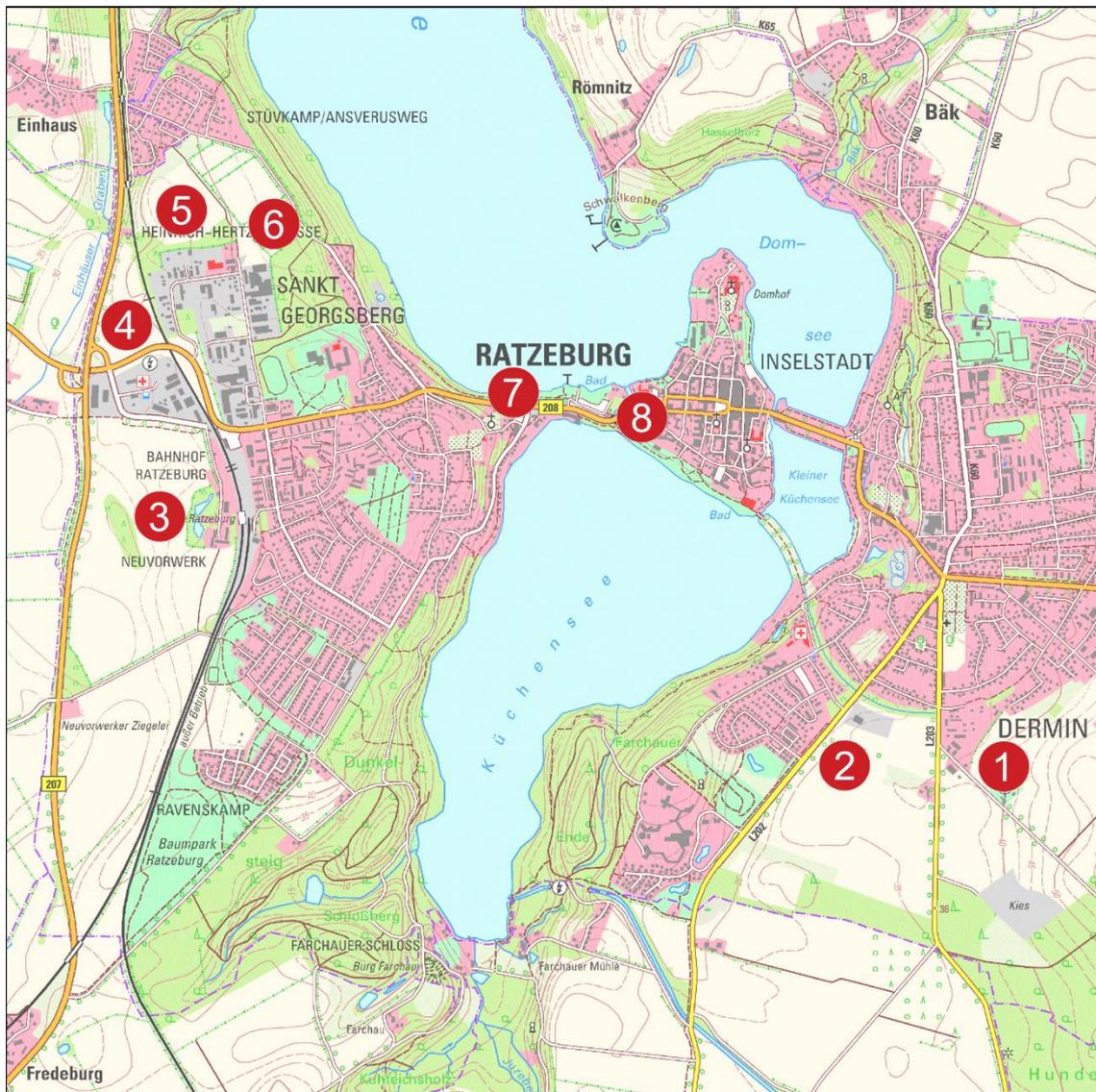


## 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

für das Gebiet nordöstlich des Salemer Weges, südöstlich des Bauhofes der Stadt Ratzeburg an der Seedorfer Straße, südlich der Bebauung Marienburger Straße und nördlich des Jagd- und Sportschießclubs Ratzeburg und Umgebung e.V. am Salemer Weg in 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**

85. Änderung des Flächennutzungsplanes „Freie Schule Ratzeburg“

**Prüfung von Standortalternativen**

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
	Nördlich Salemer Weg.	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. 50.000 m² (+)</i>	rd. 73.000 m² +	rd. 42.000 m² +	rd. 77.000 m² +	rd. 39.000 m² o	rd. 77.000 m² +	rd. 38.000 m² o	rd. 8.400 m² -	rd. 8.200 m² -
Aktuelle Nutzung <i>Bewertungsmaßstab: bebaute Fläche (+) Landwirtschaft (o) Grün-/Freifläche (-)</i>	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Landwirtschaftliche Fläche o	Öffentliche Parkanlage -	Öffentliche Parkanlage -
<b>Planungsrecht</b>								
Aktuelle rechtliche Grundlagen	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Teilweise B-Plan 3.17 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ - Sonst Außenbereich gemäß § 35 BauGB -	- Teilweise B-Plan 56 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ - Sonst Außenbereichsinsel im Innenbereich gemäß § 35 BauGB -
Flächen-nutzungsplan <i>Bewertungsmaßstab: Entspricht die Darstellung den heutigen Zielen der Stadt?</i>	- Flächen für die Landwirtschaft o	- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ - Verkehrsflächen (Umgehungsstr.) - Grünfläche Dauerkleingärten o	- Flächen für die Landwirtschaft o	- Flächen für die Landwirtschaft o	- Flächen für die Landwirtschaft o	- Öffentliche Grünfläche „Friedhof“ o	- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ -	- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ -

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünland</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>
<b>Erschließung</b>								
Pkw Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung über den Salemer Weg und die Seedorfer Straße</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>- Anbindung über vorhandene Fuß- und Radwege der Seedorfer Straße (teilweise im Bau)</li> <li>- Ergänzende Anbindung über die Radwegeroute Salemer Weg</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>- Gute Busanbindung für den Linien- und Schulbusverkehr über die Haltestelle „Seedorfer Straße“, (450 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>- Teilweise integrierter Standort</li> <li>- Der Standort schließt randlich an die Bebauung der Seedorfer Straße an und bildet eine Erweiterung des Siedlungskörpers.</li> <li>- In der Umgebung finden sich mit dem Pferdehof (Reitpädagogik) und der Solidarischen Gemüsegärtnerei Wandelgut (nachhaltige Bio-Landwirtschaft) vergleichbare Nutzungen.</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>- Der Vorhaben bildet eine direkte Erweiterung des Siedlungsraumes und fügt sich grundsätzlich in den Stadtraum ein.</li> <li>- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung und eine Einbindung in die Landschaft 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>	<p>Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht.</p>	<p>Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht.</p>	<p>Der Standort ist deutlich abgerückt von der umgebenden Bebauung. Eine bauliche Prägung findet sich daher nicht.</p>	<p>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.</p>	<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>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Denkmalschutz	<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> <p style="text-align: right;">+</p>	<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> <p style="text-align: right;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten.</li> <li>- Östlich angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Anlage der Domäne Neuvorwerk. Gemäß Denkmalliste ist diese „kulturlandschaftsprägend und silhouettenbildend für Ratzeburg“, so dass möglicherweise eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu prüfen wäre.</li> </ul> <p style="text-align: right;">o</p>	<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> <p style="text-align: right;">+</p>	<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> <p style="text-align: right;">+</p>	<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> <p style="text-align: right;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebotes 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> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebotes 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> <p style="text-align: right;">-</p>
<b>Natur- und Umwelt</b>								
Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise integrierter Standort</li> <li>- Der Standort schließt randlich an die Bebauung der Seedorfer Straße an und bildet eine Erweiterung des Siedlungskörpers</li> </ul> <p style="text-align: right;">o</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur westlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche grenzt nur nördlich an bebaute Flächen</li> <li>- Deutliche Entwicklung in den Außenbereich</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird als öffentliche Parkanlage genutzt</li> </ul> <p style="text-align: right;">o</p>	<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> <p style="text-align: right;">o</p>
Sparsamer Umgang mit Boden/ Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bisläng findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bisläng findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bisläng findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bisläng findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bisläng findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Bisläng findet sich hier keine Bodenversiegelung</li> </ul> <p style="text-align: right;">-</p>	<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> <p style="text-align: right;">-</p>	<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> <p style="text-align: right;">-</p>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Eingriffe in Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelung ist entsprechend auszugleichen.</li> <li>- Ggf. ist ein weiterer Ausgleich für Offenlandarten erforderlich (bekannte Funde der Feldlerche in der Umgebung). <i>(Der Verdacht wurde zwischenzeitlich durch eine Kartierung bestätigt)</i></li> <li>- Durch Neuanlage einer Landschaftseingrünung kann der Standort gut in die Landschaft eingebunden werden.</li> <li>- Die geplante zukünftige Nutzung eines Großteil der Flächen unter den Prinzipien der Permakultur und den naturnahen Flächen führt dazu, dass trotz Versiegelung der Wasserhaushalt, die Biodiversität und die Klimaregulation insgesamt durch das Vorhaben positiv beeinflusst werden.</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 Biotop 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 würde die Bebauung auf die nördlichen Seite des Salemer Weges erweitern und einen Eingriff in die bislang offene Landschaft bilden.</li> <li>- Durch Neuanlage einer Landschaftsgrünung kann der Standort gut in die Landschaft eingebunden werden.</li> <li>- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine Verträglichkeit gesichert werden.</li> <li>- Das Gelände mit nachhaltigem Schulgebäude, eingebettet in Permakultur- und naturnahe Freiflächen fügt sich in die bestehende Nachbarschaft der Solidarischen Gemüse gärtnerei und dem Pferdehof ein.</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 Gehölzflächen wäre eine Eingrünung möglich, wodurch die Bebauung kaschiert werden könnte.</li> <li>- Östlich des Standortes befindet sich die denkmalgeschützte Anlage der Domäne Neuvorwerk. Gemäß Denkmalliste ist diese „kulturlandschaftsprägend und silhouettenbildend für Ratzeburg“, so dass möglicherweise eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu prüfen wäre.</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>								
Eigentümer:in <i>Stadt Ratzeburg (+)</i> <i>Sonstige(private) Eigentümer:in (-)</i>	Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +	Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonstige Eigentümer:in</li> <li>- Ankauf erforderlich</li> <li>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonstige Eigentümer:in</li> <li>- Ankauf erforderlich</li> <li>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonstige Eigentümer:in</li> <li>- Ankauf erforderlich</li> <li>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonstige Eigentümer:in</li> <li>- Ankauf erforderlich</li> <li>- Verkaufsbereitschaft zu prüfen</li> </ul>	Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +	Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg +
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist weitestgehend in das Siedlungsgefüge der Stadt Ratzeburg integriert.</li> <li>- Durch die Lage und das besondere Konzept der Freien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort würde eine deutliche Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich darstellen.</li> <li>- Ein entsprechender Ausgleich für die Eingriffe in die gesetzlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist als Erweiterung des Gewerbegebietes angelegt und wird auch entsprechend wahrgenommen.</li> <li>- Dies würde einer Bebauung durch eine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</li> <li>- Durch seine Lage im Auffahrtbereich der B 207 und B 208 wird der Standort als</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</li> <li>- Es fehlte eine ausreichende verkehrliche Erschließung. Ein Ausbau wäre mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist deutlich vom Siedlungskörper abgerückt.</li> <li>- Es fehlte eine ausreichende verkehrliche Erschließung. Ein Ausbau wäre mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist als öffentliche Parkanlage etabliert und bildet eine Grünzäsur zwischen dem Stadtteil St. Georgsberg und der Altstadtinsel mit wichtigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort ist als öffentliche Parkanlage etabliert und bildet in Zusammenspiel mit den beiden Kulturdenkmälern Rathaus und Ernst-Barlach-Schule einen</li> </ul>

Standort-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
	<p>Schule als Naturpädagogische Einrichtung mit umfangreichen Naturnahen Flächen kann die Entwicklung eine positive Verzahnung zwischen der urbanen Siedlungsfläche und der freien Landschaft bilden.</p> <p>Das Gelände mit nachhaltigem Schulgebäude, eingebettet in Permakultur- und naturnahe Freiflächen fügt sich in die bestehende Nachbarschaft der Solidarischen Gemüsegärtnerei und dem Pferdehof ein.</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>Der bestehenden intensivgenutzten landschaftlichen Flächen können durch das besondere Konzept der Freien Schule auf für die Bevölkerung Ratzeburgs und der Umgebung zu einem sozialen und kulturellen Anziehungspunkt werden.</p> <p>Es sind Eingriffe in Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz erforderlich, welche durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können.</p>	<p>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>Schule grundsätzlich nicht widersprechen, jedoch würde dies der gewünschten Zielsetzung und dem pädagogischen Konzept der Freien Schule nicht gerecht.</p> <p>Der Standort müsste eher autobezogenen geplant werden, da auch ein Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz fehlt.</p>	<p>„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>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>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>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 Schulgebäude mit den erforderlichen Nebengebäuden und Freiflächen würde einen erheblichen Eingriff in die großen und alten Baumbestände bewirken.</p>	<p>wichtigen stadträumlichen Baustein.</p> <p>Eine Bebauung durch ein Schulgebäude mit den erforderlichen Nebengebäuden und Freiflächen würde die Kulturdenkmale in ihrer Wirkung schmälern.</p> <p>Eine großflächige Bebauung durch ein Schulgebäude mit den erforderlichen Nebengebäuden und Freiflächen würde zudem einen erheblichen Eingriff in die großen und alten Baumbestände bewirken.</p>