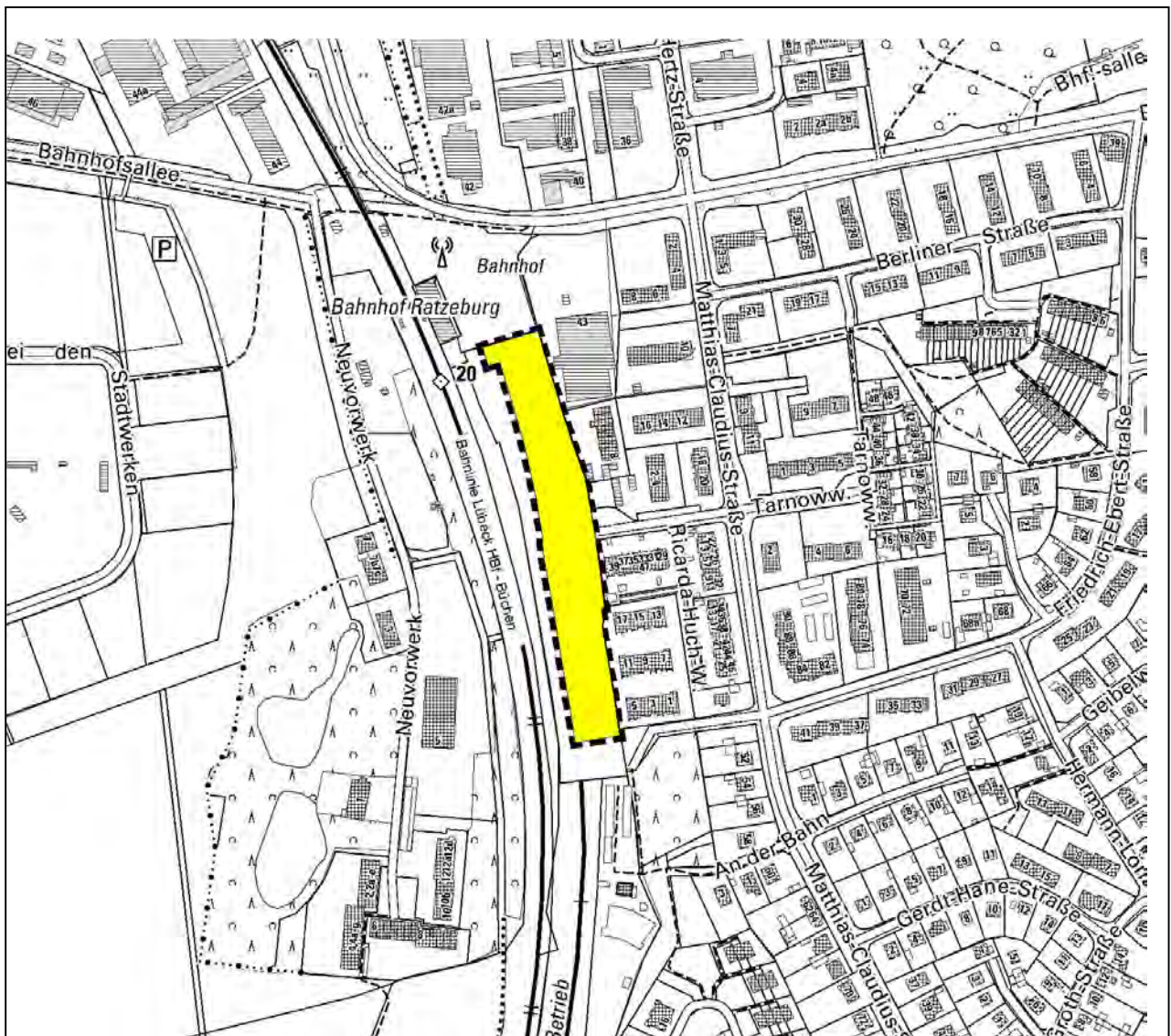


# STADT RATZEBURG

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 78

Für das Gebiet „Am Güterbahnhof“ (Teilfläche des Flurstückes 1/421) östlich der Bahntrasse Lübeck-Büchen-Lüneburg

### BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand: 01.04.2026

**VORLAGE FÜR DEN BESCHLUSS ZUR VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB UND FÜR DIE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.3.1 Regionalplan	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	2
1.3.3 Schutzgebiete	2
1.3.4 Bestehendes Planungsrecht	3
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	4
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>5</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	5
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>7</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	7
3.2 Erschließungs- und Nutzungskonzept	8
<b>4. Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Erschließung	10
4.2.1 Verkehrliche Erschließung	109
4.2.2 Ruhender Verkehr	10
4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV	10
4.2.4 Ver- und Entsorgung	10
4.3 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	11
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
5.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	13
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>13</b>
<b>7. Beschluss über die Begründung</b>	<b>14</b>

**Anlage 1** Umweltbericht mit Bestandsplan, TGP Lübeck

**Anlage 2** Biologische Untersuchung und Artenschutzrechtliche Prüfung, TGP Lübeck

**Anlage 3** Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg



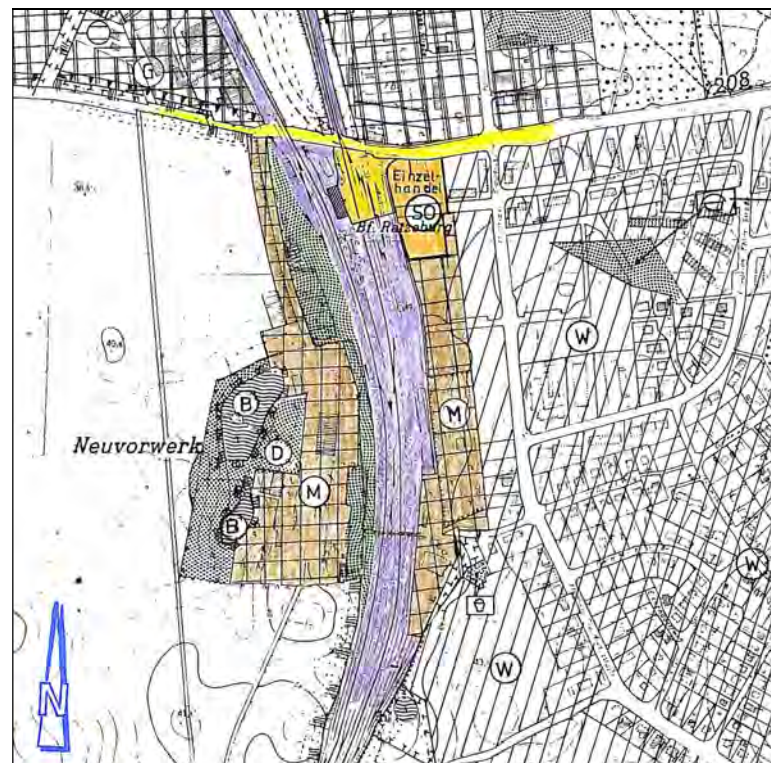
In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Ratzeburg als **Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums** dargestellt. Der **Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum** umfasst auch den Standort der Bauleitplanung und dehnt sich relativ weit nach Westen - über die ebenfalls dargestellte Bundesstraße 207 aus. Darüber hinaus befindet sich Ratzeburg und die umgebende Region in einem **Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung**.

Diese Plandarstellungen zeigt auch der Landesentwicklungsplan auf. Zusätzliche Darstellungen erfolgen hier auf Ebene des Regionalplans nicht.

Die Grundzüge und Ziele der Raumordnung sind demnach durch die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg nicht betroffen.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der für den Bereich der Bauleitplanungen wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1967 stellt „Flächen für Bahnanlagen“ dar.



**Abbildung 2:** Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1967

Entsprechend muss der Flächennutzungsplan für den Bereich geändert werden (72. Änderung). Dies erfolgt in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt abseits von Landschaftsschutzgebieten und wasserrechtlichen Schutzgebieten sowie von Natura - 2000 Gebieten. Bezüglich dieser Schutzgebiete sind daher bei der Entwicklung des Grundstücks keine Konflikte erkennbar.

### 1.3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Plangeltungsbereich wurde bisher nicht verbindlich überplant. Sonstige Satzungen gem. LBO liegen nicht vor.

Eine Überplanung war in der Vergangenheit auch nicht möglich, da die jetzt überplanten Flächen bis in die 1980er Jahre von der Bahn AG genutzt wurden. Nach der erfolgten Entwidmung der Flächen wurden sie von der Stadt Ratzeburg erworben. Die Überplanung mit nicht bahnspezifischen Nutzungen wurde somit ermöglicht.

Bereits im Jahre 2008 haben die Gremien der Stadt Ratzeburg Ideen zur Nutzung und Gestaltung der Fläche „Am Güterbahnhof“ in Verlängerung des Bahnhofsvorplatzes entwickelt. Der hierfür aufgestellte Vorentwurf des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2009 ging hierbei im vorderen Teil bereits von einer Nutzung als Park+Ride-Platz zugunsten von etwa 150 Parkplätzen und im rückwärtigen Bereich von einer Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer bis zu 3-geschossigen Bebauung aus. Das B-Planverfahren für diese Planung wurde dann allerdings nicht weiter fortgeführt.

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 10.07.2023 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, nunmehr mit dem Ziel neben dem P+R Parkplatz hier anstatt des Gewerbegebietes einen Wohnmobilparkplatz (*keinen Campingplatz*) zuzulassen. Hierfür wird ein dringlicher Bedarf gesehen, zumal die vorhandenen 14 Plätze für Wohnmobile am Aqua Siwa im Zuge der Neubebauung zukünftig entfallen werden. Verbunden mit einer hohen Nachfrage sollen im Anschluss an den geplanten Park+Ride-Platz hier ca. 30 Parkplätze für Wohnmobile geschaffen werden.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28

Für den unmittelbar östlich angrenzenden Bereich gilt der B-Plan Nr. 28 aus dem Jahre 1983, der Mischgebiete und weiter östlich allgemeine Wohngebiete festsetzt. Siehe hierzu Abbildung 3 auf der Seite 3.

Für die nordöstlich gelegene Fläche gibt es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. VEP 9) aus dem Jahre 2001, der hier ein Sondergebiet zugunsten des großflächigen Einzelhandels festsetzt (vorhandener Lidl-Markt).

#### 1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 lagen bisher keine Eintragungen zu Altstandorten oder Altablagerungen vor.

Im Auftrage der Deutschen Bahn wurden hierzu im Jahre 2001 Bodenuntersuchungen sowie im Jahre 2005 eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro ECOS Umwelt Nord<sup>1</sup> vorgenommen, da in einer Probe eine Konzentration von 25 mg/kg PAK<sup>2</sup> vorgefunden wurde, was einer Einstufung nach LAGA<sup>3</sup> in die Kategorie Z 2 bedeutet. Die Belastung ist laut dem Gutachten auf die künstlichen Auffüllungen beschränkt. Die Stadt ist zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass aufgrund der geplanten Nutzung (kein Wohngebiet oder sonstige sensible Nutzungen) eine Bodensanierung nicht notwendig ist. Dies hat die Abfall- und Bodenschutzabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg damals auch bestätigt. Im Zusammenhang mit dem Grunderwerb des Geländes durch die Stadt hat die Abfall- und Bodenschutzabteilung mit Datum vom 22.05.2005 der Stadt bestätigt, dass auf dem von der Stadt erworbenen ehemaligen Bahngelände keinerlei Altlasten gefunden wurden und sich nach dem Kenntnisstand auch keine weiteren Anhaltspunkte hierfür ergeben.

Mit Schreiben vom 20.11.2024 informierte der Fachdienst Abfall und Bodenschutz die Stadt nach Artikel 12 ff DSGVO<sup>4</sup>, dass u.a. das Flurstück 1/421 (= Plangeltungsbereich des B-Planes) in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg aufgenommen wurde.

Im Boden- und Altlastenkataster sind gemäß § 5 Abs. 1 LBodSchG<sup>5</sup> alle nutzungsbezogenen Daten, Tatsachen und Erkenntnisse zu sammeln, aufzubereiten und zu bewerten, um etwaige Gefahren, die von der Fläche ausgehen können, ermitteln und ggf. abwehren zu können.

Aufgrund der im Rahmen dieser Erfassung ermittelten Informationen wird das genannte Grundstück als altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eingestuft.

Das bedeutet, für dieses Grundstück besteht der **Verdacht** schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Die Stadt Ratzeburg geht jedoch zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass "Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit" aufgrund der hier geplanten Nutzungen ohne Wohnbebauung bzw. sonstige Hochbaumaßnahmen, nicht gegeben sind.

---

<sup>1</sup> ECOS Umwelt Nord GmbH – Gesellschaft für technischen und wissenschaftlichen Umweltschutz, Kiel

<sup>2</sup> PAK = Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>3</sup> LAGA = Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall

<sup>4</sup> DSGVO = Datenschutz-Grundverordnung

<sup>5</sup> LBodSchG = Landesbodenschutzgesetz

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, der aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung ersichtlich ist, liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Ratzeburg, im Süden des Ortsteils St. Georgsberg. Der Geltungsbereich umfasst ein ehemaliges Gelände der Deutschen Bahn, das ursprünglich zur Abfertigung von Güterzügen genutzt wurde. Dieses Gelände lag bereits seit etlichen Jahren brach, bis es nach der Entwidmung im Jahr 2007 von der Stadt Ratzeburg erworben wurde.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,98 ha und umfasst jetzt lediglich eine Teilfläche des ursprünglich vollständig überplanten Flurstück 1/421. Aus naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Gründen wurde der Plangeltungsbereich im Süden um knapp 30 m und auch im Westen um einige Meter verkleinert.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch den Bahnhofsvorplatz,
im Osten	durch das Grundstück des vorhandenen Verbrauchermarktes (Lidl) und die vorhandene überwiegend zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung am Ricarda-Huch-Weg bzw. Heinrich-Heine-Weg,
im Süden	durch eine Restfläche des Flurstückes 1/421 (Brachfläche)
im Westen	durch eine Restfläche des Flurstückes 1/421 sowie durch eine ebenfalls ehemalige Bahnfläche, die z.Zt. zugunsten touristischer Zwecke (Draisinen-Vermietung) von der Stadt verpachtet ist.

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich umfasst das ehemals als Güterbahnhof genutzte Gelände, das seit dem Erwerb durch die Stadt Ratzeburg nach der Entwidmung der Bahnflächen 2007 nur temporär genutzt wurde. So wurde in den vergangenen Jahren ein Teil der Fläche von Kindern und Jugendlichen zur Freizeitgestaltung genutzt. Diese musste allerdings wegen einer zu hohen Lärmbelastigung für die östlich angrenzende Wohnbebauung wieder aufgegeben werden.

Wie auch dem Luftbild unter Abbildung Nr. 4 auf Seite 6 und den Abbildungen auf Seite 6 zu entnehmen ist, sind Teilbereiche der Fläche im Norden versiegelt. Diese wurden bis heute teilweise bereits als Stellplatzflächen tlw. auch als Behelfsparkplatz für Linienbusverkehr genutzt. Rückwärtige Bereiche des Gebietes dienten übergangsweise zudem als Lagerfläche für Baumaterialien städtischer Baumaßnahmen.

Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen sind artenschutzrechtlich wertvolle Ruderalfluren mit Spontanvegetationen vorhanden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Plangeltungsbereich im Westen und im Süden gegenüber dem Vorentwurf erheblich verkleinert. So wird jetzt im Nordwesten lediglich die Fläche überplant, die bereits heute asphaltiert ist. Im Süden wird die Fläche auf Höhe des Wendeplatzes für den Heinrich-Heine-Weg nicht mehr in den Plangeltungsbereich einbezogen. Als Abgrenzung zu den östlich angrenzenden Wohngebieten dient ein etwa 3-5 m breiter dichter Grünstreifen vorwiegend aus Bergahorn.

Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofgebäudes, das als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG von Schl.-Holstein eingetragen ist. In der Satzung des Bebauungsplanes wurde deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Gestaltung von baulichen Maßnahmen ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg abzustimmen.



**Abbildung 4:** Luftbild des Plangebietes mit umliegenden Bereichen vom Frühjahr 2023 (Quelle: Stadt Ratzeburg)



**Abbildung 5:** Blick auf den Plangeltungsbereich vom Bahnhofsvorplatz aus mit Zufahrt zum Lidl-Markt vorne links sowie einer provisorischen Verbreiterung zugunsten einer Wendemöglichkeit für Busse.



**Abbildung 6:** Blick vom Geltungsbereich Behelfsparkplatz für den Linienverkehr und dem Bahnhofsvorplatz



**Abbildung 7:** Vorhandener Gehölzstreifen als Abschirmung zur östlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung. Links im Bild, temporärer Lagerplatz für Baumaterialien städtischer Bauvorhaben



**Abbildung 8:** Gehölzbestand im rückwärtigen Bereich des Plangebietes

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Zu erwähnen ist hier, dass die Stadt bereits 2009 ein B-Planverfahren zur Nutzung der Flächen „Am Güterbahnhof“ eingeleitet hat. Auch damals war bereits ein wesentlicher Inhalt der Planung der Ausbau eines Park+Ride-Platzes. Die ursprünglich ebenfalls vorgesehene gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich der Fläche wurde allerdings nicht weiter verfolgt.

2023 hat sich jedoch aktuell wieder ein Planerfordernis für dies Gebiet konkretisiert. Dies hängt besonders mit dem geplanten Neubau des Aqua Siwa zusammen, da die in dem Bereich vorhandenen Stellplätze für Wohnmobile durch die Baumaßnahmen entfallen werden. Auch soll die Planung für den P+R-Platz wieder aufgenommen werden und hierbei zusätzliche Parkplätze für Busse vorgesehen werden. Hierzu hat es bereits im April 2024 einen Vororttermin sowie mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Fachdienst ÖPNV beim Kreis Herzogtum Lauenburg gegeben.

Da ein Ausbau und die Nutzung der Flächen aufgrund der Lage und Größe ohne Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist, hat die Stadt beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Das hierfür 2024 abgestimmte Konzept zur Erschließung und Nutzung der Fläche wurde inzwischen auch als Ergebnis der zwischenzeitlich durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit umfangreich überarbeitet.

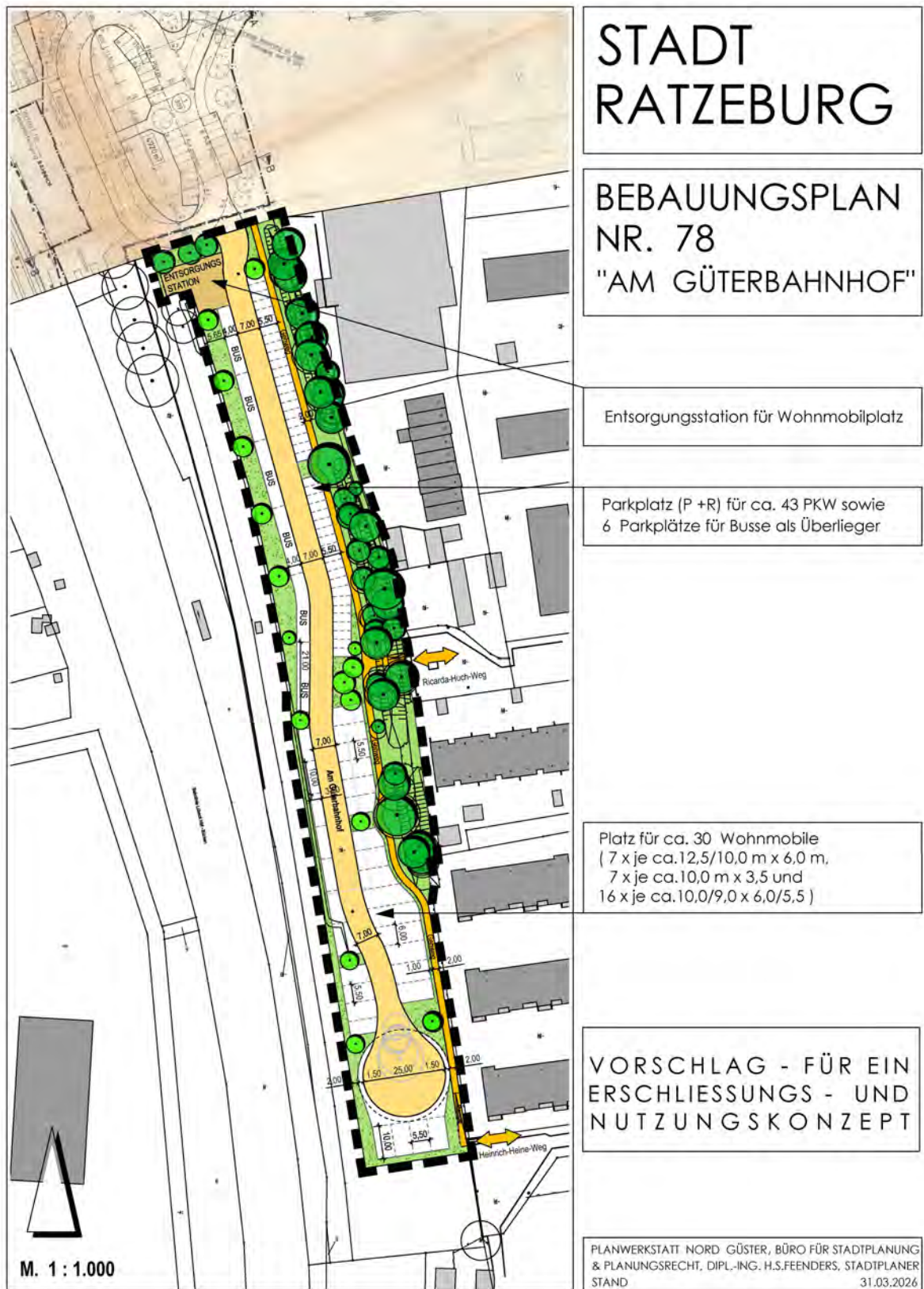
#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für diesen Bebauungsplan Nr. 78 wie folgt zusammenfassen:

Planungsrechtliche Vorbereitung für den Ausbau

- eines Park + Ride Platzes zugunsten von ca. 43 PKW,
- eines Busparkplatzes für bis zu 6 Linienbussen sowie
- von Parkplätzen für etwa 30 Wohnmobile einschließlich einer Wendepfahlanlage und einer Entsorgungsstation

### 3.2 Erschließungs- und Nutzungskonzept



**Abbildung 9:** Überarbeitetes Erschließungs- und Nutzungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 72 – (Verkleinerung)

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der (baulichen) Nutzung**

Entsprechend dem oben genannten Ziel und Zweck der Nutzung ist die Festsetzung eines bestimmten Baugebietes als Art der Nutzung nach der Baunutzungsverordnung im vorliegenden Fall weder erforderlich noch zielführend.

Aus diesem Grund enthält dieser Bebauungsplan außer einer kleinen Fläche für Entsorgungsanlagen im Nordwesten des Geltungsbereiches ausschließlich Festsetzungen für Verkehrsflächen und Grünflächen.

Die zulässigen Nutzungen werden bestimmt durch den Schutzanspruch im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung. Das bedeutet, dass die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 nur dann zulässig sind, wenn sie die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung berücksichtigen, selbst wenn diese planungsrechtlich in einem Mischgebiet (B-Plan 28) liegt. Die Stadt Ratzeburg hat deshalb eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Siehe hierzu Kapitel 5.2 dieser Begründung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der Nutzung weichen von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab, der den Plangeltungsbereich als Fläche für Bahnanlagen ausweist. Aus diesem Grunde erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplan in einem separaten Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes als 72. Änderung.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind östlich der mittig geplanten Erschließungsstraße ca. 43 öffentliche „Park+Ride-Plätze“ vorgesehen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die vorhandenen Parkplätze am Bahnhof sind für diesen Zweck nicht ausreichend. Dieser Parkplatz zugunsten von ca. 43 PKW soll vorrangig von Kunden der Deutschen Bahn genutzt werden. Zusätzlich sollen hier sechs Parkplätze für Linienbusse geschaffen werden. Zurzeit ist hier bereits eine deutlich kleinere Fläche als Behelfsparkplatz für den Linienverkehr ausgeschildert. Die vorgesehenen Busparkflächen sind so bemessen, dass hier bei Bedarf auch Gelenkbusse parken können.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches ab der Höhe des Wendeplatzes für den Ricarda-Huch-Weg ist als Parkplatz für ca. 30 Wohnmobile geplant. Im Gegensatz zum Konzept des Vorentwurfes ist jetzt nur noch ein Wendeplatz im Süden des Plangeltungsbereiches vorgesehen. In diesem Zusammenhang konnten die versiegelten Flächen gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert werden. Des Weiteren ist am Rand der Grünfläche im Osten, wie bereits im Vorentwurf ein Fußweg vorgesehen, der langfristig auch eine fußläufige Verbindung zum Ricarda-Huch-Weg ermöglichen soll sowie mit Hilfe einer Rampe auch zum Heinrich-Heine-Weg.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes nicht begründet.

Nordwestlich des Plangebietes, unmittelbar nördlich der Bahnhofsallee befindet sich ein Futtermittelwerk mit Pflanzenschutzlager (Fa. BAT Agrar GmbH § Co. KG),

das als Störfallbetrieb eingestuft ist. Dennoch ist von unmittelbaren Beeinträchtigungen für die vorliegende Planung in ca. 500 m Entfernung nicht auszugehen.

## **4.2. Erschließung**

### **4.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch die Bahnhofsallee über den Bahnhofsvorplatz erschlossen. Das Konzept wurde gegenüber dem Vorentwurf überarbeitet. Mittig zwischen dem P+R-Platz und dem sich südlich anschließenden Wohnmobilplatz ist ein Wendepplatz vorgesehen, der so dimensioniert ist, dass auch Busse hier wenden können.

Zugunsten einer besseren direkten Anbindung des Bahnhofes für Fußgänger ist eine entsprechende Wegeverbindung unmittelbar am vorhandenen Gehölzstreifen vorgesehen, die im überarbeiteten Entwurf auf eine Breite von 2 m reduziert wurde, da eine Radwegverbindung in Kombination mit dem Gehweg hier jetzt nicht mehr vorgesehen ist.

Die Fußwegeverbindung soll grundsätzlich auch Verbindungen zum Ricarda-Huch-Weg und zum Heinrich-Heine-Weg ermöglichen. Aufgrund des Höhenunterschiedes des Geländes zum Heinrich-Heine-Weg wäre der letzte Teil des Fußweges dann als Rampe auszubilden. Bereits vor Jahren gab es einen Trampelpfad zum Ricarda-Huch-Weg, der allerdings zur Zeit aufgrund einer Einzäunung am Wendepplatz versperrt ist.

### **4.2.2 Ruhender Verkehr**

Ein wesentlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten von „Park+Ride-Plätzen“ für ca. 43 PKW sowie für 6 Parkplätze zugunsten von Bussen und etwa 30 Parkplätze für Wohnmobile.

### **4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **4.2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über bestehende Anschlussmöglichkeiten im Bereich des Bahnhofsvorplatzes bzw. des Ricarda-Huch-Weges möglich.

Ziel der Entwässerung ist der Verbleib des Niederschlagwassers im B-Plangebiet. (Siehe hierzu auch Erlass A-RW 1.) Seitens der Stadt wird ein mittelbelastetes Niederschlagswasser, das vorbehandelt z.B. über Absetzschächte mit Leichtstoffrückhalt in den östlichen Graben und die südliche Grünfläche eingeleitet wird. Ein Übertrag der Niederschlagslast in benachbarte Gebiete soll nicht mehr erfolgen. Ob der Graben in der vorhandenen Grünfläche und die jetzt vorgesehene Entsiegelung eines Teiles der asphaltierten Fläche mit Anlage einer zusätzlichen bis zu 7m breiten Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches

ausreichen, wird abschließend noch ermittelt. Hierfür ist die geplante Herstellung der Wohnmobilparkplätze mit wasserdurchlässigen Schotterflächen von Vorteil.

### 4.3. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Wie bereits unter Punkt 2.1 beschrieben, ist der Plangeltungsbereich an der Ostseite gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung auf einer Länge von etwa 200 m gut durch einen 3-5 m breiten Gehölzstreifen abgeschirmt. Der Bestand dieses Gehölzstreifens soll langfristig gesichert werden. Deshalb ist er in der Planzeichnung als Grünfläche (Abschirmgrün) mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Siehe hierzu auch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** sowie die folgende Abbildung 10.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung weitere Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen vorgesehen, die nach Maßgabe der **textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 bis Nr. 1.4** anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten sind.



**Abbildung 10:** Vorhandener Gehölzstreifen mit einzelnen dominierenden Bergahorn - Bäumen

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Plangeltungsbereich im Westen deutlich verkleinert. Im Nordosten wird mit Ausnahme der Fläche für die Entsorgungsstation jetzt nur noch die ohnehin bereits voll versiegelte asphaltierte Fläche überplant. Von dieser Fläche wird am westlichen Rand sogar ein bis zu 7m breiter Streifen entsiegelt und in eine Grünfläche umgewandelt. Dieser zusätzliche Grünstreifen ist nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr.1.2** zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Insgesamt wurde der Umfang der versiegelten Flächen gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Hierzu trägt auch die überarbeitete Erschließung mit nunmehr nur einer Wendeplatzanlage bei.

Die geplanten Park+Ride-Flächen und auch die Parkplätze für Wohnmobile wurden nur sehr zurückhaltend Baumpflanzungen unterteilt, um die Fläche bei Bedarf flexibler nutzen zu können. Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbäume ist die **textliche Festsetzung Nr. 1.3** zu beachten, die es ermöglicht, von den Standorten abzuweichen.

Im Anschluss der textlichen Festsetzungen wurden mit den Nrn. 1.1 bis 1.6 sehr detaillierte artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen, auf die der **Umweltbericht** unter **Anlage 1** der Begründung näher eingeht.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>6</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden. Der **Umweltbericht**, der auch für den Entwurf als eigenständiges Dokument als **Anlage 1** dieser Begründung beigefügt ist, wird im weiteren Verfahren in die Begründung integriert. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf den Bestandsplan als Anlage des Umweltberichtes sowie die als **Anlage 2** beigefügten "Biologischen Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Prüfung".

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen zu den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere werden im Umweltbericht in den Kapiteln 8.1 und 8.2 im einzelnen detailliert beschrieben.

Ausgleichsflächen im Plangebiet stehen nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde werden Ausgleichsflächen für eine Biotopaufwertung in einer Größe von 2.282 m<sup>2</sup> innerhalb des Ökokontos der Stadt Ratzeburg auf dem Flurstücke 38/5 und 39/4 in der Flur 7 der Gemarkung Ratzeburg zur Verfügung gestellt.

Durch die Planung wird ein Ausgleich von elf Bäumen notwendig. Der Ausgleich erfolgt direkt im Geltungsbereich. In den Festsetzungen des B-Plans sind hierzu Grünflächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung enthalten. Hierzu wird verwiesen auf die **textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3**.

Als Ersatzhabitate für im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen sollen bereits für Zauneidechsen hergestellte Flächen, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme von BAT Agrar GmbH & Co KG nördlich der B 208 westlich der Bahngleise hergestellt wurden (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 7, Flurstück 205), mitgenutzt werden. Diese im räumlichen Verbund befindlichen Flächen werden aktuell auf den vorkommenden Besatz überprüft. Die Mitnutzung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen abgesichert werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung erfolgen in Abstimmung mit der UNB.

---

<sup>6</sup> Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

## 5.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Wie bereits dargelegt, liegt der Plangeltungsbereich zwischen der Bahntrasse Lübeck-Büchen-Lüneburg im Westen und einem Mischgebiet im Osten, das sich allerdings aufgrund seiner Nutzung als faktisches Wohngebiet darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan muss deshalb mögliche Nutzungskonflikte mit der Bahntrasse und der schutzbedürftigen Wohnnutzung vermeiden. Deshalb hat die Stadt Ratzeburg eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die dieser Begründung als **Anlage 3** beigefügt ist. Dieses Gutachten wird zurzeit aufgrund der Überarbeitung des Konzeptes für den B-Plan aktualisiert.

Das Gutachten fasste bisher die Ergebnisse im Kapitel 7 wie folgt zusammen:

- **Schienenverkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 78**

*"Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 78 „Am Güterbahnhof“ in Ratzeburg zeigen bezüglich des Schienenverkehrslärms, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten wird. Mit Beurteilungspegeln von maximal 63 dB(A) wird sogar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) deutlich eingehalten. Innerhalb des Nachtzeitraums ist nahezu in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Maximalwerten von bis zu 59 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 59 dB(A) wird somit eingehalten. Lediglich in einem schmalen Korridor von 5 - 10 m ist im äußersten Westen entlang der Bebauungsplangrenze mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) zu rechnen.*

*Die derzeitige Planung (Stand: 18.04.2024) sieht für diesen Bereich einen bepflanzten Grünstreifen vor. Aus diesem Grund wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung für diesen kleinteiligen Überschreitungsbereich keine separate Schutzmaßnahme vorgeschlagen."*

- **Neubau innerhalb des Geltungsbereiches auf Nachbarschaft**

*"Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten. Es sind keine weitergehenden Schutzmaßnahmen planerisch erforderlich."*

- **Bebauungsplan induzierter Verkehrslärm plus Schienenverkehr (Gesamtlärm)**

*"Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden unterschritten."*

## 6. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Siehe hierzu auch Kapitel 5.1 dieser Begründung,

Die Stadt Ratzeburg hat hierzu das Büro Trüper, Gondesen Partner (TGP) aus Lübeck beauftragt, einen entsprechenden Umweltbericht auszuarbeiten. Im Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde in einer für die Bebauungsplanung angemessenen Aussageschärfe erarbeitet. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen den Vorgaben der Anlage von § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist als **Anlage 1** dieser Begründung beigelegt und wird im weiteren Verfahren in die Begründung integriert.

## 7. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung Ratzeburg in der Sitzung am ..... gebilligt.

Ratzeburg, den .....

.....  
Graf  
(Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277  
Fax: 04158 – 890 276, email: info@planwerkstatt-nord.de

### **In Zusammenarbeit mit**

Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17 23552 Lübeck,  
Tel.: 045 – 79882-01, Fax: 0451 – 79882-22  
email: [info@tgp-la.de](mailto:info@tgp-la.de)

Stand: 01.04.2026