

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 21.05.2026

SR/BeVoSr/269/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	01.06.2026	Ö

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

72. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Güterbahnhof" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Zielsetzung: Umnutzung der ehemaligen Eisenbahnfläche – aktuell größtenteils genutzt als Parkplatz und Lagerfläche – zum Wohnmobilparkplatz und zur öffentlichen Verkehrsfläche; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

- 1. Den der Originalvorlage anliegenden Abwägungsvorschlägen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.***
- 2. Der Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Am Güterbahnhof“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.***
- 3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bruns, Martin am 21.05.2026

Wolf, Michael am 20.05.2026

Sachverhalt:

Für den Bereich Am Güterbahnhof für das Gebiet südlich des Bahnhofvorplatzes, westlich des LIDL-Marktes und der der Wohnbebauung Ricarda-Huch-Weg bzw. Heinrich-Heine-Weg, nördlich des mit Garagen genutzten Bahngeländes sowie östlich der ehemaligen Bahnfläche mit touristischer Nutzung (Draisinen-Vermietung) hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 10.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 und am 09.09.2024 die 72. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Im Zeitraum vom 21.07. bis 31.08.2025 fand für beide Planverfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes aufgefordert. Ziel des B-Planes und der im Parallelverfahren 72. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Nutzung als Wohnmobilparkplatz und als öffentliche Verkehrsfläche.

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom 13.04.2026 wurde die Entscheidung über den Entwurf zurückgestellt. Seitens der Gremiumsmitglieder herrschte Unzufriedenheit, dass die bisher gewählte planungsrechtliche Festsetzung als Verkehrsfläche nicht der aktuell praktizierten Nutzung des bisherigen Wohnmobilparkplatzes am Aqua Siwa entspricht.

Der bisherige Stellplatz am Aqua Siwa entsprach nicht den gesetzlichen Vorgaben und unterlag bisher lediglich dem „Bestandsschutz“. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 Teilbereich II ist die Fläche dem Sondergebiet Sport- und Freizeitbad zugeordnet und erhält langfristig im Rahmen der Baumaßnahme Aqua Siwa eine andere Nutzung, nämlich u.a. als Parkplatz für die Schwimmbadbesucher. Die Ausweisung als Parkplatzfläche im Flächennutzungsplan impliziert nicht, dass dort auch in Wohnmobilen übernachtet werden darf. Gerichtlich wird das Übernachten in Wohnmobilen als Wohnen anstatt als Parken eingestuft (vgl. OLG Schleswig, Beschluss vom 17.07.2002 – 1 Ss OWi 33/02 sowie Beschluss vom 15.06.2020 – I OLG 209/19). Auch die anerkannte Zulässigkeit von Schlafen im Fahrzeug zur Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit lässt sich auf Wohnmobile nur bedingt anwenden, da in dem Fall der Schlafplatz nicht dem Zielort entspricht, während Wohnmobilisten bestimmte Orte bewusst ansteuern und letztere Teil einer Urlaubsplanung sein können. Mit dem Abstellen eines Wohnmobils zum Zwecke der Übernachtung wird nicht mehr dem Gemeingebrauch Parken entsprochen, sondern es liegt eine Sondernutzung vor. Diese könnte mittels Sondernutzungserlaubnis nach § 21 StrWG zwar erlaubt werden, in dem Fall würde allerdings bei permanenter Anwendung unzulässigerweise das Kommunalrecht das Bundesrecht (BauGB i.V.m. BauNVO) bzw. das Straßenverkehrsrecht das Bauplanungsrecht aushebeln. Die Bodennutzung ist dementsprechend über die Bauleitplanung zu regeln mit der Konsequenz, dass Flächen, auf denen im Wohnmobil übernachtet werden darf, besser als Sondergebiet zu Erholungszwecken (§ 10 BauNVO) oder als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) ausgewiesen werden. Eine Ausweisung als Erholungsfläche wird nicht präferiert, zum einen gelten strengere Vorschriften für die zulässigen Lärmbeeinträchtigungen, zum anderen sieht die greifende Camping- und Wochenendverordnung von Schleswig-Holstein v. 30.05.2022 vor, dass ab 5

Wohnwagen dann entsprechende Trinkwasserversorgung sowie Toiletten-, Wasch- und Spülmöglichkeiten vorgehalten werden müssen.

Dementsprechend wurden im Vergleich zur letzten Sitzung die Planunterlagen dahingehend geändert, dass im Flächennutzungsplan im südlichen Bereich eine Sonderbaufläche ausgewiesen wird. Die restliche Fläche wird weiterhin als Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine weitere Differenzierung erscheint aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht zweckmäßig. Grünanlagen und Entsorgungsstation sind im Maßstab des Bebauungsplanes festgesetzt. Bisher ist die Fläche Am Güterbahnhof im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken des von der Planung betroffenen Flurstücks 1/421 nach § 23 Abs. 2 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes erfolgte am 04.10.2007. Die Entwidmung ist Voraussetzung für eine langfristige andere Nutzung.

Mit der Schaffung weiterer Abstellmöglichkeiten und der Neustrukturierung der vorhanden Asphaltfläche im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der Bahnhofsbereich in seiner Funktion als zentraler Umsteigeknotenpunkt zwischen motorisierten Individualverkehr und öffentlichem Personennahverkehr gestärkt. Touristen, die in Wohnmobilen die Stadt besuchen, können an zentraler und gut angebundener Stelle ihre Fahrzeuge abstellen und die Innenstadt wird nicht durch weitere Verkehre belastet.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten auf Ebene des Flächennutzungsplanes bis auf die Verkleinerung des Geltungsbereiches und der Ausweisung des südlichen Bereiches als Sonderbaufläche im Vergleich zum Vorentwurf zu keinen Änderungen. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs gen Westen analog zum Bebauungsplan war notwendig, um den zahlreichen arten- und naturschutzrechtlichen Belangen die im Planungsverfahren deutlich geworden sind, gerecht zu werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem „umfassenden“ Verfahren durchgeführt, bei dem u.a. die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich ist. Zudem war es notwendig, verschiedene Fachgutachten zu erstellen, die der Aufstellung der Bauleitplanung dienen, aber teilweise ebenso Basis für die Planungen der Verkehrsanlagen sind. Nach den frühzeitigen Beteiligungen soll es im nächsten Planungsschritt zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden Entwurfsunterlagen kommen. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zunächst keine weiteren, die Kosten sind über das Produktsachkonto Planungskosten eingestellt. Für die Umsetzung der Planung sind weitere Mittel erforderlich.

Anlagenverzeichnis:

- Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung
- Entwurf 72. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Entwurf Begründung 72. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- Anlagen zur Begründung:

- Umweltbericht mit Grünordnungsplan
- Biologische Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Prüfung
- Faunagutachten Brutvögel und Reptilien
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78
- Prüfung der Alternativstandorte vom 18.01.2023