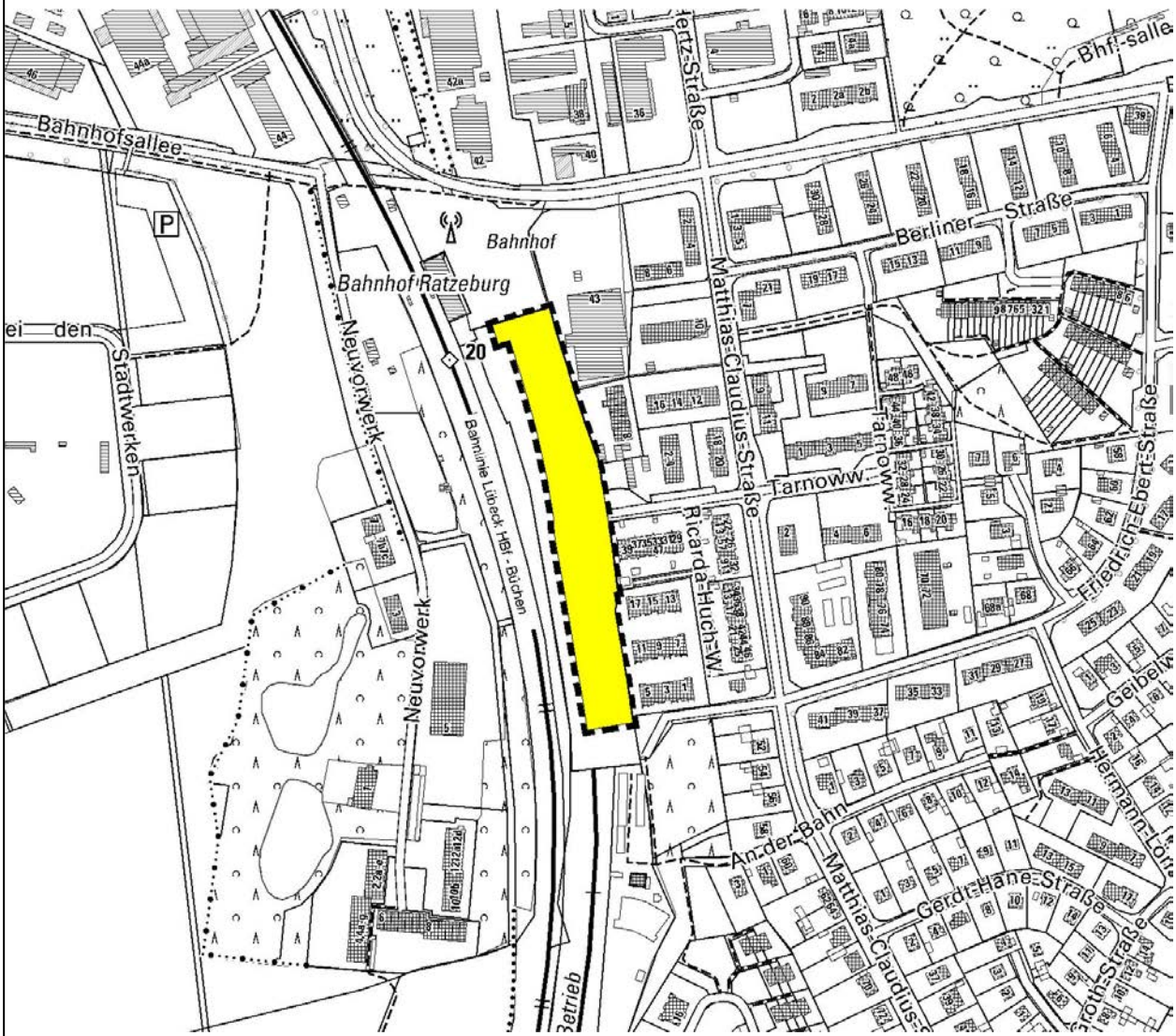
STADT RATZEBURG

72. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand: 26.05.2026

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

Begründung zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht

		Seite
1.	**Grundlagen für die Aufstellung der 72. Änderung des F-Planes**	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.3.1	Regionalplan	2
1.3.2	Flächennutzungsplan	2
1.3.3	Schutzgebiete	2
1.3.4	Bestehendes Planungsrecht	3
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	4
2.	**Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**	5
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	5
3.	**Planungsanlass und Planungserfordernis**	7
3.1	Ziel und Zweck der Planung	7
3.2	Erschließungs- und Nutzungskonzept	8
4.	**Inhalt der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes**	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Erschließung	10
4.2.1	Verkehrliche Erschließung	10
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	10
5.	**Auswirkungen der Planung**	11
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
5.2	Immissionsschutzrechtliche Belange	11
6.	**Umweltbericht**	11
7.	**Beschluss über die Begründung**	12

Anlage 1 Umweltbericht mit Bestandsplan, TGP Lübeck
Anlage 2 Biologische Untersuchung und Artenschutzrechtliche Prüfung, TGP Lübeck

1. Grundlagen für die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S.. 348) m.W.v. 23.12.2025
- Die Baunutzungsverordnung neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323 m.W.v. 01.01.2025
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 734)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12,2024, (GVOBl. S. 875, 928)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I, S. 189)

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage dient ein digitaler topographischer Kartenauszug aus dem ATKIS[1] im Maßstab 1: 2.500.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Regionalplan für den Planungsraum I, 1998

Die Darstellungen und Aussagen des Regionalplans für den Planungsraum I, 1998 präzisieren die Aussagen des Landesentwicklungsplans.

Abbildung 1: Abb. Planausschnitt Regionalplan für den Planungsraum I, 1998, zeichnerische Darstellung, (ohne Maßstab) - Lage des Plangeltungsbereichs ist blau gekennzeichnet

[1] Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem

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.

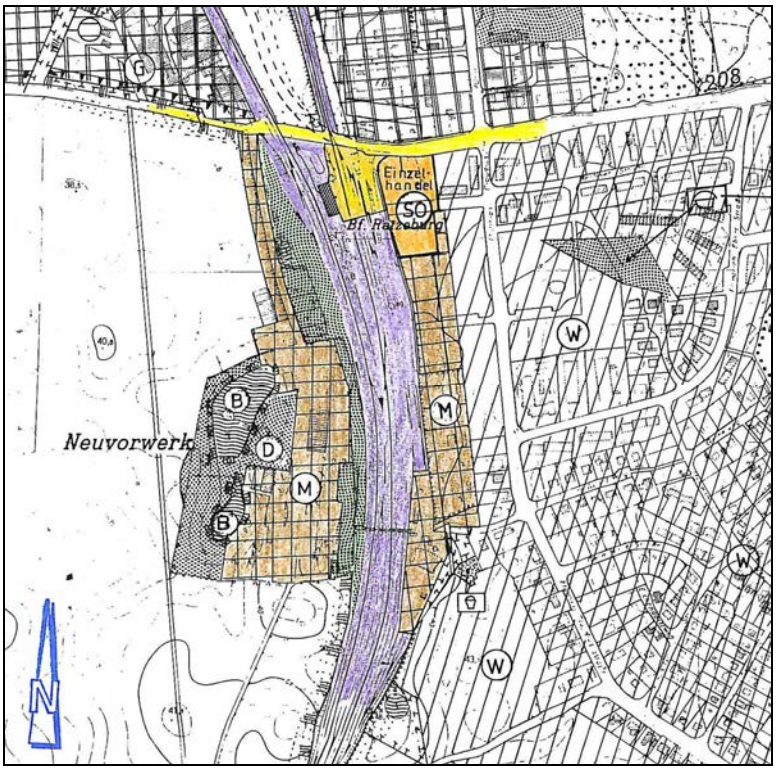


Abbildung 2: Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1967

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.
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 wie auch die hierfür vorgesehene F-Planänderung 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.

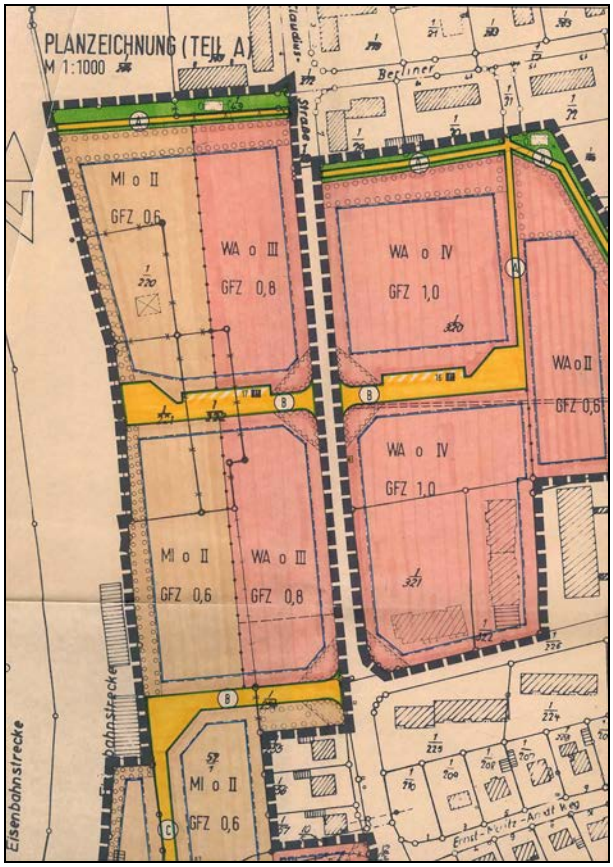


Abbildung 3: Auszug aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28

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 dieser F-Planänderung 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[2] vorgenommen, da in einer Probe eine Konzentration von 25 mg/kg PAK[3] vorgefunden wurde, was einer Einstufung nach LAGA[4] 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 sensibler Nutzung) 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[5], 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[6] 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 oder sonstige Hochbaumaßnahmen, nicht gegeben sind.

---

[2] ECOS Umwelt Nord GmbH – Gesellschaft für technischen und wissenschaftlichen Umweltschutz, Kiel
[3] PAK = Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
[4] LAGA = Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall
[5] DSGVO = Datenschutz-Grundverordnung
[6] 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 folg 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 Lärmbelästigung 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 dienen 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 Bahnhofsgebäudes, das als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG eingetragen ist

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 mit einer parallelen Änderung des Flächennuntzungsplanes zur Nutzung der Flächen „Am Güterbahnhof“ eingeleitet hat. Auch damals war bereits ein wesentlicher Inhalt der Planung der Ausbau eines Park+Ride-Parkplatzes. 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 Plätze 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.
Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zum Bebauungsplan auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt zwingend erforderlich.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für diese F-Planänderung wie folgt zusammenfassen:

Planungsrechtliche Vorbereitung zugunsten

- Einer Verkehrsfläche im Norden für einen Park + Ride Platz mit ca. 43 Parkplätzen und eines Busparkplatzes für bis zu 6 Linienbussen sowie
- Eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für einen Wohnmobil-Parkplatz

3.2 Erschließungs- und Nutzungskonzept

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt folgendes Erschließungs- und Nutzungskonzept zugrunde:

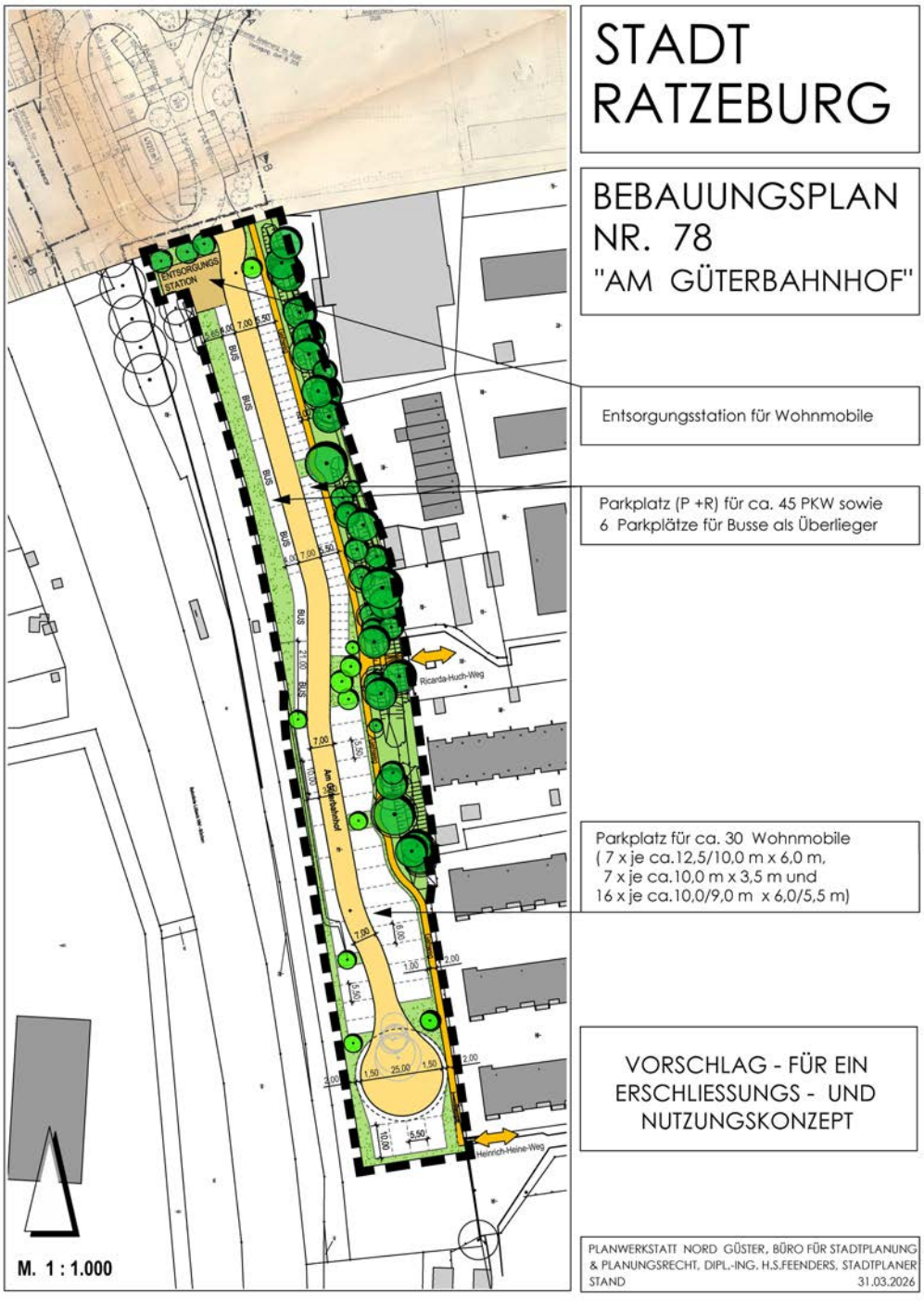


Abbildung 9: Erschließungs- und Nutzungskonzept für den Bebauungsplan (Stand 03/26)

Wie dem Konzept für den Bebauungsplan auf Seite 8 zu entnehmen ist soll die vorliegende Planung drei unterschiedlichen Hauptnutzungsanforderungen gerecht werden:

1. P+R Parkplatz
2. Parkplatz für 6 Busse als Überlieger und
3. Wohnmobilparkplatz mit Entsorgungsstation

Zu 1. und 2. Der P+R-Platz im Anschluss an den Bahnhofsvorplatz wird so geplant, dass hier etwa 43 PKWs abgestellt werden können. Die Größe des im Süden vorgesehenen Wendeplatzes ist der gleichzeitigen Nutzung durch Busse und Wohnmobile geschuldet. Planungsrechtlich vorgesehen ist im Bebauungsplan mit Ausnahme der vorgesehenen Entsorgungsstation für Wohnmobile im Norden eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten eines P+R Parkplatzes und von 6 Busparkplätzen als Überlieger.

Zu 3. Bei dem hier vorgesehenen Wohnmobilparkplatz handelt sich ausdrücklich nicht um einen bewirtschafteten Campingplatz nach CWVO v. 20.05.2022 mit Freizeitcharakter und Wohlfühlambiente, sondern eher um einen „Transitplatz" für einen kurzfristigen Aufenthalt.

4. Inhalt der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 lediglich für den südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. So ist hier zugunsten der geplanten Parkplätze für Wohnmobile auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilparkplatz" vorgesehen. Hierzu wird verwiesen auf die **textliche Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan,** die bestimmt, dass in dem sonstigen Sondergebiet die Errichtung von Parkplätzen für das Aufstellen von straßenzugelassenen, motorisierten und für Wohnzwecke ausgebauten Kraftfahrzeugen (Wohnmobilen, Campingbusse) zulässig ist. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen wie z.B. Schranken sowie Bezahlautomaten für die Nutzung des Wohnmobilplatzes.

Bei dem ausgewiesenen Wohnmobilparkplatz handelt es sich nicht um einen Campingplatz nach CWVO v. 20.05.2022, da die dafür nach § 10 erforderlichen Wasch- und Spüleinrichtungen sowie Toilettenanlagen nicht vorgehalten werden. Dementsprechend erfolgt für die Fläche keine Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO. Vielmehr ist vorgesehen auf dem Platz nur einen kurzen Aufenthalt zu ermöglichen. Die im Norden des Plangeltungsbereiches festgesetzte Entsorgungsstation ersetzt die einzige bisher im Stadtgebiet existierende, die aufgrund anderweitiger Nutzung der Fläche 2026 außer Betrieb genommen wurde. Mit der Positionierung in der Nähe einer der zentralen Zufahrtsstraßen von Ratzeburg (B 208) kann sie auch von sonstigen durchreisenden Wohnmobilen genutzt werden.

Ansonsten enthält diese F-Planänderung ausschließlich eine Darstellung als Verkehrsfläche und dient als Grundlage für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 78, der für die Fläche detaillierte Regelungen als Festsetzungen trifft.
Siehe hierzu auch das Konzept für den B-Plan in Abbildung 9.

4.2. Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Bahnhofsallee über den Bahnhofsvorplatz erschlossen. Mittig zwischen dem hier geplanten P+R-Platz und dem sich südlich anschließenden Wohnmobilparkplatz ist ein Wendeplatz vorgesehen, der so dimensioniert ist, dass auch die 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 hier jetzt nicht mehr vorgesehen ist.
Diese Wegeverbindung 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 zurzeit aufgrund einer Einzäunung am Wendeplatz versperrt ist.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Ein wesentlicher Inhalt des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 78 ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten eines „Park+Ride–Platzes" für ca. 43 PKW sowie für 6 Parkplätze zugunsten von Bussen. Darüber hinaus wird im südlichen Teil ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zugunsten eines Parkplatzes für ca. 30 Wohnmobile festgesetzt.

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 Plangebiet.

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 recht gut durch einen 3-5 m breiten Gehölzstreifen abgeschirmt. Der Bestand

dieses Gehölzstreifens wird im Bebauungsplan, der auch zusätzliche grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen enthält, langfristig gesichert.

5. Auswirkungen der Planung

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

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 Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft[7] 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 bereits für den Vorentwurf des B-Planes und der F-Planänderung als eigenständiges Dokument als **Anlage 1** dieser Begründung beigefügt war, wurde für den Entwurf überarbeitet und wird im weiteren Verfahren in die Begründung integriert.

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden im Umweltbericht im Einzelnen detailliert beschrieben.

5.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 78 hat die Stadt Ratzeburg eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es nicht zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kommt und auch im B-Plan nach derzeitigem Stand voraussichtlich hierfür keine besonderen Maßnahmen planungsrechtlich erforderlich werden.

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.

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. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen den Vorgaben der Anlage von § 2a BauGB.

Wie bereits oben erwähnt, ist der Umweltbericht als **Anlage 1** dieser Begründung beigefügt und wird im weiteren Verfahren in die Begründung integriert.

---

[7] 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.

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

Stand: 26.05.2026