Stadt Ratzeburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

„Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Vorprüfung des Einzelfalls

GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 06.11.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 4

1.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeit 4

2 Merkmale des Vorhabens/des Bebauungsplanes 5

2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten 5

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten 6

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 6

2.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes 9

2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung 9

2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf: 10

2.6.1 verwendete Stoffe und Technologien 10

2.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 10

2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft 10

3 Standort des Vorhabens 11

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) 11

3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien) 11

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien) 13

3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes 13

3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst 13

3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst 13

3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG 13

3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG 13

3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG 13

3.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG 13

3.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes 13

3.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind 13

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes 13

3.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind 13

3.3.12 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes 13

4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen 14

4.1 der Art und dem Ausmaß/Umfang der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind 14

4.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen 14

4.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen 14

4.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen 15

4.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen 15

4.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben/den kumulativen Charakter der Auswirkungen 15

4.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern 15

5 Fazit 16

6 Quelle 16

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Ratzeburg schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedererrichtung und Weiterentwicklung des bestehenden sonstigen Sondergebietes ‚Nahversorgungszentrum' (NVZ) zwischen der Möllner Straße und dem Sopotweg. Ziel ist es, den im Jahr 2024 eingestürzten und teilweise abgerissenen Lebensmitteldiscounter durch einen modernen Lebensmittelvollsortimentsmarkt zu ersetzen.

Die betreffende Teilfläche ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum" festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst insbesondere die Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche, den Verzicht auf eine bislang festgesetzte Begrenzung der Warengruppen des periodischen Bedarfs, Änderungen in der Grundnutzung zugunsten bestehender Grünflächen, eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Baugrenzen sowie eine Optimierung der Stellplatzfläche.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.240 m². Davon entfallen rd. 4.540 m² auf die neu zugeschnittene Sondergebietsfläche. Ca. 700 m² werden zukünftig als Grünflächen festgesetzt.

1.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeit

Die Anlage 1 (Ziff. 18.6) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt, dass für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 S. 1 des UVPG erforderlich ist. Ab 5.000 m² Geschossfläche wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Geschossfläche innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 umfasst eine Größe von ca. 3.000 m².

Ziff. 18.8 bestimmt weiter, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art erforderlich ist, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 als sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist, handelt es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 um die Änderung eines Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet im Sinne der Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Vor diesem Hintergrund wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien durchgeführt. Die Vorprüfung bezieht sich auf die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 festgesetzte Sondergebietsfläche.

2 Merkmale des Vorhabens/des Bebauungsplanes

2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Größe des Geltungsbereichs:		**5.236 m²**
Art der baulichen Nutzung:	Baugrundstück: Flurstück 3/407 und 3/406 • Sonstiges Sondergebiet–Nahversorgungszentrum • Grünflächen	 **4.543 m²** **693 m²**
Maß der baulichen Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet–Nahversorgungszentrum (GRZ I 0,50)	2.271,5 m²
Überschreitung:	Sonstiges Sondergebiet–Nahversorgungszentrum (GRZ II 0,45)	2.044,4 m²
		∑ = 4.315,9 m²

Aktuell geltendes Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 74 im zu ändernden Teilbereich:
Der derzeitig geltende Bebauungsplan Nr. 74 sieht im Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ vor. Dieser Teil besteht aus den Flurstücken 3/407 und 3/406 und umfasst eine Fläche von 5.236 m². Das bisherige sonstige Sondergebiet sah eine GRZ von 0,35 mit einer zulässigen Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,82 vor. Erhaltungsfestsetzungen für Grünstrukturen liegen innerhalb des sonstigen Sondergebietes. Die bauliche Nutzung umfasst ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m². Hier ist der Vertrieb der Warengruppen des periodischen Bedarfs mit einem Verkaufsflächenanteil von mind. 75 % zulässig.

Zukünftig geltendes Baurecht für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74
Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen neu aufgeteilt. Die Fläche des sonstigen Sondergebietes wird auf 4.543 m² reduziert. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,5 erhöht und deren Überschreitung bis auf eine GRZ von 0,95 zugelassen. 693 m² derzeitige Sondergebietsflächen mit Erhaltungsgeboten werden zukünftig als Grünflächen festgesetzt. Der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt in der 1. Änderung nicht über eine Verortung der Baumstandorte, sondern über ein flächiges Erhaltungsgebot und textliche Festsetzungen. Es erfolgen Regelungen für eine Dachbegrünung. Die bauliche Nutzung umfasst weiterhin einen Nahversorgungsstandort, jedoch mit einer Verkaufsfläche von 1.175 m² des vorwiegend periodischen Bedarfs ohne eine weitergehende Begrenzung der zulässigen Warengruppen.

Gegenüberstellung der umweltrelevanten Änderungen

	Ursprungsplanung	**1. Änderung**	**Differenz**
Sonst. Sondergebiet	5.236 m²	4.543 m²	- 693 m²
- max. zu versieg. Fläche (GRZ I+II)	4.293,5 m²	4.315,9 m²	+ 22.4 m²
Grünfläche	0 m²	693 m²	+ 693 m²

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird demnach zukünftig eine geringfügig größere Fläche auf den betroffenen Flurstücken versiegelt werden können.

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Ratzeburg überplant die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Strukturen eines Nahversorgers. Der Ursprungsbebauungsplan umfasst südlich des Änderungsbereiches ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“. Beide Sondergebietsflächen liegen im räumlichen Zusammenhang und sind deshalb baurechtlich als eine Einheit zu betrachten. Dem bestehenden Gebäudekomplex kommt eine besondere Bedeutung als Schallschutzriegel für die Wohnbebauung am Sopotweg zu.	
2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Schutzgut Fläche	Die Flächennutzung im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet bleibt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert. Hier soll auch weiterhin ein Lebensmittelmarkt die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen.
Schutzgut Boden	Die im Plangebiet bestehenden Böden sind durch geltendes Baurecht von Versiegelungen und Störungen der Bodenfunktionen betroffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes schützt die aktuell nicht in Anspruch genommenen -nach gültigem Baurecht aber überbaubaren- Flächen durch die Ausweisung von Grünflächen und sichert damit in diesen Bereichen die unversiegelten Böden. Die über die 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen lassen gegenüber der Ursprungsplanung rechnerisch 22,4 m² mehr versiegelte Fläche zu. Im Vergleich zur gesamten versiegelbaren Fläche wird dieses nicht als erheblich eingestuft.
Schutzgut Wasser	Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist durch bestehende Versiegelungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bereits vorbelastet. Der Ursprungsbebauungsplan trifft für den Änderungsbereich keine Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Versickerungsmulde. Über die in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen einer Grünfläche mit Erhaltungsgebot wird diese Mulde im Bestand erhalten und kann auch zukünftig anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und versickern. Aufgrund der anstehenden und durch Bebauung stark verdichteten Flächen ist im Plangebiet keine Versickerung anfallender Niederschlagswasser möglich. Auf die Regelungen versickerungsfähiger Beläge wird deshalb in der 1. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet. Jedoch erfolgen Festsetzungen zu einer Dachbegrünung, welche anfallende Niederschläge in Teilen zurückhalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird ansonsten gefasst und gedrosselt in die Kanalisation der Stadt Ratzeburg abgeleitet.

Schutzgut Pflanzen	Das Plangebiet wird von Grünflächen eingegrenzt, welche in der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstmalig auch als solche festgesetzt werden. Bei der Grünfläche an der Westseite, zum Sopotweg, handelt es sich um eine von Scherrasen dominierte Entwässerungsmulde mit älteren Einzelbäumen. Diese Flächen werden zusätzlich zur Ausweisung als Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot belegt. An der Nordseite sind die Flächen mit niedrigen Bodendeckern begrünt, welche zwar eine gliedernde Funktion haben, aber ansonsten ohne prägende Bedeutung sind. Gleiches gilt für den von Scherrasen dominierten Grünstreifen an der Möllner Straße. Diese Flächen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Ausweisung von Grünflächen gesichert. Erhaltungsgebote sind aufgrund der ansonsten geringen städtebaulichen Funktion jedoch nicht vorgesehen. Zugunsten einer neuen Stellplatzgestaltung wird auf Erhaltungsgebote für noch recht junge Bäume und Ziergrün auf der Fläche für Stellplätze verzichtet. Stattdessen wird hier die Anpflanzung von 4 St. Bäumen festgesetzt.
Schutzgut Tiere	Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bietet kaum bedeutende Lebensraumstrukturen für heimische Tierarten. Heimische Brutvögel finden in den randlichen Laubbäumen insbesondere an der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze Teillebensraumstrukturen. Die getroffenen Erhaltungsfestsetzungen sowie die Regelungen, dass Baumaßnahmen im Kronentraufbereich nur in Begleitung eines Baumsachverständigen zulässig sind, berücksichtigen für diese Bäume einen ausreichenden Lebensraumschutz. An den Außenmauern des bestehenden Gebäudekomplexes können insbesondere in den mit Efeu bewachsenen Fassadenteilen, aber auch im löchrigen Mauerwerk Vögel brüten. Dabei handelt es sich aber um keine essenziellen Lebensraumstrukturen. Sollten ein Gebäudeabriss und die Freistellung der Fassade vom Efeu innerhalb der Brutzeit heimischer Vögel liegen, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote eine gutachterliche Überprüfung erforderlich. Das Planwerk enthält hierzu entsprechende Hinweise. Aktuell liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im Gebäudebestand vor. Generell ist aber jederzeit eine Inanspruchnahme durch Fledermäuse möglich. Deshalb muss vor dem eigentlichen Gebäudeabriss eine artenschutzrechtliche, fachgutachterliche Beurteilung eingeholt und bei der Feststellung eines Fledermausbesatzes erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung arten-

	schutzrechtlicher Verbote mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden. Auch hierzu befindet sich ein entsprechender Hinweis im Planwerk. Die Regelungen zur Dachbegrünung haben insbesondere positive Wirkungen auf die Insektenvielfalt und deren Funktion in der Nahrungskette. Gleiches gilt für die Regelungen zur Minimierung von Beleuchtungen.
Schutzgut Landschaft/Ortsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorhandenen Nahversorgungsstandort des ehemaligen Netto Marktes. Seit dem Einsturz des Daches liegt das Grundstück brach und stellt einen baulichen Missstand dar, welcher durch die Umsetzung der vorliegenden Planung behoben werden soll. Das Plangebiet hat keinen direkten Bezug zur freien Landschaft. Die im Osten liegenden Waldflächen sind vom Plangebiet durch die Möllner Straße getrennt. Sie unterbinden eine Einsehbarkeit zum angrenzenden Landschaftsraum. Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang der Stadt Ratzeburg. Ortsbildprägende Strukturen werden über die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erhalten.
Schutzgut Klima/Luft	Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Es besteht keine bedeutende lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion. Hieran wird sich auch mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nichts ändern, auch wenn für Teilbereiche der Dachflächen eine Dachbegrünung erfolgt. Die getroffenen Festsetzungen führen zu keiner Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen. Gemäß §§ 25 und 26 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes Schleswig-Holstein (EWKG) müssen neu errichtete, nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und neu gebaute bzw. grundlegend sanierte Stellplatzanlagen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie überstellt werden.
Biologische Vielfalt	Im Plangebiet bestehen keine Strukturen, welche eine Bedeutung für eine biologische Vielfalt haben könnten. Es werden auch keine wesentlichen neuen Strukturen hierfür geschaffen.

2.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauleitplanes ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme anfallender Niederschlagswasser im Plangebiet zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und in die Regenwasserkanalisation der Stadt Ratzeburg abgeleitet.

Durch den etwas größeren Lebensmittelvollsortimenter im Plangebiet ist davon auszugehen, dass sich die anfallenden Mengen an Grau- u. Schwarzwasser gegenüber der derzeitigen Nutzung nur unwesentlich erhöhen. Im Plangebiet wird das Kanalnetz an die neuen Mengen angepasst und das Grau- und Schmutzwasser wie bisher dem öffentlichen Kanalnetz der Stadt Ratzeburg zugeführt.

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem Abfallaufkommen zu rechnen. Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen gem. den gültigen Gesetzen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu verwerten oder ggf. zu entsorgen. Die Entsorgung des betriebsbedingten Abfallaufkommens wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein sichergestellt.

2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

Stoffeinträge in Boden und Wasser	Gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht kommt es durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu veränderten stofflichen Einträgen in den Boden und das Grundwasser.
Abwärme	keine
Erschütterungen	Ggf. kann es durch Umsetzung der Planung im Plangebiet zu zeitlich begrenzten Erschütterungen in Folge der Baudurchführung kommen.
Geräusche	Die Nutzung des Nahversorgungsstandortes geht unweigerlich mit Geräuschimmissionen einher. Diese ergeben sich durch den Lieferverkehr mit LKW, durch Belüftungs- und Kühlanlagen sowie durch den Kfz-Verkehr. Entsprechende Immissionen bestanden bereits durch den ehemals am Standort vorhandenen Discounter. Da der bestehende Lebensmittelmarkt durch einen Neubau ersetzt wird und die bisherige Nutzung grundsätzlich fortgeführt wird, ist nicht von einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, der Lärmemissionen oder des Abfallaufkommens durch den Lebensmittelmarkt auszugehen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die Belastungen nach Umsetzung der Planung grundsätzlich auf einem mit der bisherigen Nutzung vergleichbaren Niveau bewegen. Der bestehende Gebäudekomplex dient städtebaulich auch als Schallschutzriegel für die dahinterliegende Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrsaufkommen der Möllner Straße. Eine schalltechnische Untersuchung stellt sicher, dass der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung auch mit Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trifft über die festgesetzte Mindestgebäudehöhe dazu die erforderlichen Festsetzungen auf der Grundlage der aktuell gültigen Gesetzeslage.

Ionisierende Strahlung	keine
Elektromagnetische Felder	keine
Lichteinwirkungen	Der Standort ist bereits durch die jetzige Nutzung von Lichtimmissionen betroffen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Regelungen getroffen, um Lichtimmissionen in schutzwürdige, an das Sondergebiet angrenzende, Gehölzbestände zu vermeiden.
Gerüche	keine

2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

2.6.1 verwendete Stoffe und Technologien

Im Plangebiet werden keine gefährlichen Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwendet, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt führen können.

2.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Plangebiet entstehen keine Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe und Technologien verwendet werden, die im Störfall unmittelbar oder außerhalb des Betriebsbereiches zu ernsten Gefahren oder Sachschäden nach Anhang VI Teil 1 Ziffer I Nr. 4 der Störfallverordnung (Sachschäden im Betriebsbereich ab 2 Millionen EUR, Sachschäden außerhalb des Betriebsbereichs ab 0,5 Millionen EUR) führen könnten.

2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft

Im Plangebiet werden keine Vorhaben zugelassen, die Stoffe und Technologien verwenden, die bei Störfällen zu Verunreinigungen von Boden, Wasser und Luft mit Risiken für die menschliche Gesundheit führen können.

3 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise negativ beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	
Der Großteil des Plangebietes ist bereits im Bebauungsplan Nr. 74 als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Hier befindet sich die Ruine eines eingestürzten Lebensmitteldiscounters. Die von dem eingestürzten Gebäude mit seiner Stellplatzfläche und den Wegen für die Anlieferung in Anspruch genommenen Flächen sind weitgehend versiegelt. Diese baulich überformten Flächen entsprechen in etwa dem Maß der im Ursprungsbebauungsplan zugelassenen Nutzung von knapp 4.300 m² versiegelter Fläche. Die verbleibende Grundstücksfläche ist mit Bäumen und Ziergehölzen sowie Grasvegetation bewachsen. Die verkehrliche Erschließung wird bereits über die Möllner Straße sichergestellt. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von Wohngebietsfläche begrenzt. Im Osten befindet sich ein Waldgebiet, im Süden Mischgebietsbebauung.	
3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	
Schutzgut Fläche	Für das Plangebiet setzt der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 74 ein sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum fest. Dieses wird aktuell jedoch nicht betrieben. Aktuell liegt diese Nutzung seit dem Gebäudeeinsturz 2024 brach.
Schutzgut Boden	Nach dem Umweltportal Schleswig-Holstein stehen im Plangebiet sickerwasserbeeinflusste, vergleyte Parabraunerden an. Der Boden ist in weiten Teilen des Plangebietes erheblich vorbelastet. Große Flächen im Plangebiet sind bereits versiegelt, verdichtet oder durch Bodenumlagerungen im Zuge vorangegangener Baumaßnahmen in ihren Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor.
Schutzgut Wasser	Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist durch bestehende Versiegelungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bereits vorbelastet. Der Ursprungsbebauungsplan lässt eine Versieglung von 82 % bezogen auf den gesamten Änderungsbereich zu, dies entspricht einer knapp 4.300 m² großen versiegelten Fläche. Davon findet gem. gültigem Baurecht nur auf den Standflächen der Stellplatzanlage mit festgesetzten

	versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen in geringem Umfang einer Niederschlagswasserversickerung statt. Der Ursprungsbebauungsplan trifft für den Änderungsbereich ansonsten keine Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. In der Realität befindet sich im nordwestlichen Plangebiet, hinter dem bisherigen Discounter, eine Versickerungsmulde, in der Teile des anfallenden Niederschlagswassers vom Dach des Gebäudes zur Versickerung gebracht werden. Oberflächengewässer finden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Dabei handelt es sich um Grundwassereinzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung, die nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet liegen.
Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Ratzeburg und ist von Bebauung und Waldflächen umgeben. Eine Einsehbarkeit von der freien Landschaft aus besteht nicht. Ratzeburg liegt im Naturpark Lauenburgische Seen.
Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Der Ursprungsbebauungsplan trifft Regelungen zum Erhalt bestehender Ziergehölze sowie zum Erhalt von Einzelbäumen. Diese Flächen sind auch in der Realität vorhanden. Die Bäume bieten heimischen, störungsunempfindlichen Brutvögeln Teillebensraumstrukturen. Auch die in Teilen der Fassade bestehende Fassadenbegrünung mit Efeu bietet Lebensraumstrukturen für heimische Vögel. Brutvögel der Gebäude können zudem an der beschädigten Gebäudefassade Brutmöglichkeiten finden. Eine besondere Lebensraumfunktion hat das Plangebiet aber nicht. Das bestehende Gebäude hat Potenzial für Fledermausquartiere. Ein aktueller Besatz konnte jedoch im Rahmen einer fachgutachterlichen Bewertung nicht festgestellt werden.
Schutzgut Klima/Luft	Das Plangebiet ist aufgrund seiner großflächigen Versiegelung bereits stadtklimatisch vorgeprägt. Es hat keine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum und/oder für die Frischluftzufuhr. Die älteren Einzelbäume an der Westfassade haben jedoch positiven Einfluss auf das Lokalklima.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)			
		betroffen	
		ja	nein
3.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst		X
3.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst		X
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG		X
3.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG		X
3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG		X
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG		X
3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		X
3.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	X	
3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		X
3.3.12	Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes		(X)

Zentrale Orte

Die Stadt Ratzeburg ist als Zentraler Ort ausgewiesen. Hiermit kommt der Stadt die Aufgabe einer Grundversorgung zu. Mit der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes kommt die Stadt Ratzeburg dieser Aufgabe nach.

Wald

Östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Möllner Straße, sind Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz vorhanden. Der Wald befindet sich außerhalb des Plangebiets. Der Waldabstand wird nachrichtlich in das Planwerk übernommen.

Der Waldbestand bleibt von der Planung unberührt. Eine Errichtung von Gebäuden innerhalb des Waldschutzstreifens lässt der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baugrenze hier nicht zu.

4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

4.1 der Art und dem Ausmaß/Umfang der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 lässt über seine getroffenen Festsetzungen eine geringfügig größere Versiegelung im Plangebiet zu. Gleichzeitig werden Randbereiche über die Ausweisung von Grünflächen von baulichen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind auf das Grundstück selbst bezogen und haben aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine weitreichenden Wirkungen auf die Umgebung (Schutzgut Ortsbild, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Mensch).

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Aktivierung des Nahversorgungsstandortes und die Umwandlung eines Discountmarktes in einen Lebensmittelvollsortimenter positive Wirkungen. Aufgrund des bestehenden Nahversorgungsstandortes entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine signifikant zusätzlichen Verkehre.

Eine verträgliche Nutzung als Nahversorgungsstandort mit der umliegenden Wohnbebauung wurde bereits für den Ursprungsbebauungsplan nachgewiesen. Für die aktuelle Planung wird über eine schalltechnische Untersuchung dargelegt, dass der Schallschutz auch mit der 1. Änderung und auf Grundlage aktueller Rechtsvorschriften eingehalten wird.

4.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Die möglichen Versiegelungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ liegen mit ca. 4.316 m² deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gem. § 13a BauGB von 20.000 m² Grundfläche.

Die zulässige Überschreitung der zu versiegelnden sonstigen Sondergebietsfläche wird mit 0,95 festgesetzt und überschreitet damit den gem. Baunutzungsverordnung definierten Wert von 0,8. Die Fläche des Vorhabenstandortes ist gegenwertig bereits nahezu vollständig versiegelt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen, da gleichzeitig die Fläche des Sondergebietes verkleinert wird.

4.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die am Rand des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden durch die Ausweisung von Grünflächen, in Teilen mit Erhaltungsgeboten, dauerhaft im Bestand geschützt. Damit wird das bestehende Ortsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 setzt im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan 4 St. Bäume weniger zum Erhalt fest. Dabei handelt es sich um relativ junge Bäume auf der Stellplatzanlage. Auf dieser sind über die getroffenen textlichen Festsetzungen 4 St. neue Hochstämme zu pflanzen. Der Gesamtgrünanteil verändert sich gegenüber dem bestehenden Baurecht nur unwesentlich.

Der bedeutende Baumbestand innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend im Straßenraum der Möllner Straße wird ausreichend durch Regelungen zu einer Begleitung der Baumaßnahmen von einem Baumsachverständigen geschützt.

Insgesamt ergeben sich keine schweren und komplexen Auswirkungen.

4.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Einschätzung der Auswirkungen beruht auf der Auswertung vorhandener Unterlagen und Gutachten im Zusammenwirken mit den geplanten Vorhaben. Gemäß dem wissenschaftlichen Stand der Technik sind die genannten Wirkungen bzw. Nicht-Wirkungen des Planungsstandes als sehr wahrscheinlich anzusehen.

4.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die genannten Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes für die Dauer der Nutzung des Nahversorgungsstandortes. Sie sind weitestgehend umkehrbar, sofern die Anlagen zurückgebaut und die Flächen renaturiert werden. Bestehende Verdichtungen und Veränderungen des Bodens sind jedoch nur bedingt umkehrbar und können nur über einen längeren Zeitraum und mit erheblichem Aufwand naturnah wiederhergestellt werden.

4.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben/den kumulativen Charakter der Auswirkungen

Da von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgehen, kann es auch zu keinen kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben kommen, die Wirkungen auf Natur und Umwelt haben.

4.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Ratzeburg hat im Bezug auf die Umweltbelange keine wesentlichen Auswirkungen. Die wenigen vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie das bestehende Ortsbild werden durch die Festsetzungen und Hinweise im Planwerk ausreichend vor Beeinträchtigungen geschützt. Dem Schutz der Wohnbevölkerung wird über die schalltechnische Untersuchung und die Regelungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Regelungen zur Beleuchtung minimieren zukünftig die Lichtimmissionen.

Zusätzliche Regelungen zur Nutzung von Solarenergie werden aufgrund der bestehenden Gesetzeslage im Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein nicht erforderlich.

5 Fazit

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Ratzeburg vorbereitete Erhöhung der Verkaufsfläche und zulässige Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im bestehenden Nahversorgungszentrum mit vorhandenen Baurechten und Nutzungen führt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Bedeutende Strukturen werden über die getroffenen Festsetzungen erhalten. Den europäischen Artenschutzbestimmungen wird über die Hinweise im Planwerk und deren Berücksichtigung bei Umsetzung der Planung nachgekommen. Dem Schallschutz der umliegenden Wohnbebauung kann gem. vorliegendem Schallschutzgutachten ausreichend Rechnung getragen werden.

Die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist damit nachgewiesen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6 Quelle

- Gosch-Schreyer – Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Ratzeburg, November 2005
- GSP Gosch & Priewe: Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Gemeinde Ratzeburg, November 2026
- PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE GmbH: Schalltechnische Untersuchung, September 2026
- UMWELT Planung + Organisation: Einschätzung des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Vorhaben: Geplanter Abriss von Gebäuden, Möllner Str. 76 in Ratzeburg (Schleswig-Holstein), vom 13.08.2026
- Umweltportal Schleswig-Holstein: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste