

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 77 „Westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See, nördlich Lüneburger Damm“ 1. Änderung



- Aufstellungsbeschluss
- Bekanntmachung
- Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB bis
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Entwurfs-/Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB bis
- Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Inhalt:	Seite:
1 Grundlagen und Allgemeines	1
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen	2
1.4 Städtebauliche Ausgangssituation	3
1.5 Planungserfordernis und Ziele für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77	4
2 Begründung zu den Planinhalten.....	5
2.1 Bebauung	5
2.2 Grünflächen, Eingriff / Ausgleich	7
3 Verkehr.....	7
4 Ver- und Entsorgung	8
5 Immissionen	8
6 Umweltbericht	8
7 Bodenordnung, Erschließungskosten.....	9
8 Städtebauliche Vergleichswerte.....	9
9 Beschluss	9
Anhang: Entwurfsvarianten für Außengastronomie	10

1 Grundlagen und Allgemeines

Die Stadt Ratzeburg hat am XXXX.2012 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 für das Gebiet westlich der Personenschiffahrt, südlich des Ratzeburger Sees und nördlich der Straße Lüneburger Damm durchzuführen.

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 erstreckt sich zwischen Lüneburger Damm und Ratzeburger See östlich des Grundstücks der Personenschiffahrt und der Parkplätze an der Schlosswiese.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die Wasserfläche des Ratzeburger Sees,
- im Osten durch das Grundstück der Personenschiffahrt,
- im Süden durch den Fußweg an der Straße „Schloßwiese“,
- im Westen durch die öffentliche Grünfläche der Schlosswiese.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst einen Teil des Flurstücks 14/43 (tlw.) und ist ca. 0,10 ha groß.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 Ges. v. 17.01.2011,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 Ges. v. 13.07.2011.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. M. Schneider, Berkenthin. Ein Übereinstimmungsvermerk erfolgt durch das Büro.

1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar. Sie liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“. Vom südlich gelegenen Kückensee zum nördlich gelegenen Großen Ratzeburger See ist eine Biotopverbundachse (Landesebene) dargestellt.

Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998

Neben den im LEP angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Gemäß Regionalplan liegt die Stadt Ratzeburg in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes) als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. Die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, sollen erhalten bleiben. Weiterhin liegen die Stadt und der Geltungsbereich in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg sieht im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personenschiffahrt, Fremdenverkehr“ vor. Die westlich angrenzende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese / offene Jugendarbeit“ dargestellt.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dieser Darstellung.

1.4 Städtebauliche Ausgangssituation

Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 befindliche runde, reetgedeckte Gebäude Schloßwiese Nr. 7 wurde lange Jahre als Tourist-Information (RZ-Info) genutzt. Nachdem diese in das Rathaus umgezogen war, erfolgte eine Nutzung als Töpferei mit Werkstatt, Ausstellungs- und Verkaufsraum, die auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 77 im Jahre 2008 anhielt. Anlass für diesen B-Plan war die Errichtung einer Schirmbar (Gastronomiebetrieb) auf der Grünfläche westlich des Änderungsbereichs, für die hier eine dauerhafte Aufstellungsmöglichkeit geschaffen wurde. Die für die Schirmbar notwendigen sanitären Anlagen wurden als private Toilettenanlage am Rand der Grünfläche zwischen Töpferei und Anlegestelle der Personenschiffahrt des Ratzeburger Sees im Anschluss an das vorhandene öffentliche Toilettengebäude errichtet. Direkt anschließend befindet sich eine Rasenfläche mit Baumbestand und der Fußweg zum Anleger der Ratzeburger See Schiffahrt.

Nach Wegzug der Töpferei wurde das Gebäude durch einen örtlichen Bäckereibetrieb gepachtet und zu einem Café mit Außensitzplätzen am Gebäude umgebaut. Der Betreiber plant nun die Erweiterung durch eine Außenterrasse auf der nördlich gelegenen Grünfläche mit Ausblick auf den See.

Bestehende rechtskräftige Festsetzungen

Im Änderungsbereich bestehen derzeit folgende rechtskräftige Festsetzungen (vgl. Abb. 1):

- Im Bereich der ehemaligen Ratzeburg-Info bzw. Töpferei:
Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. Zulässig sind hier die Nutzungen Kunsthandwerk und –ausstellungen, Kiosk, Information, Verkaufsräume sowie Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse.
- Nördlich der ehemaligen Ratzeburg-Info bzw. Töpferei:
Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. Zulässig sind hier sanitäre Anlagen sowie Lager und Abstellräume.
- In beiden Sondergebieten (SO1 und SO2):
Ausschluss von Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNV, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche sowie genereller Ausschluss von Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Höhenbegrenzungen für die Gebäude und gestalterische Festsetzungen für die Außenwände.
- Fußweg zum Schiffsanleger und dortige Aufenthaltsfläche am See:
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
- Zwischen den Sondergebieten und dem Fußweg bzw. der Anlegestelle:
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

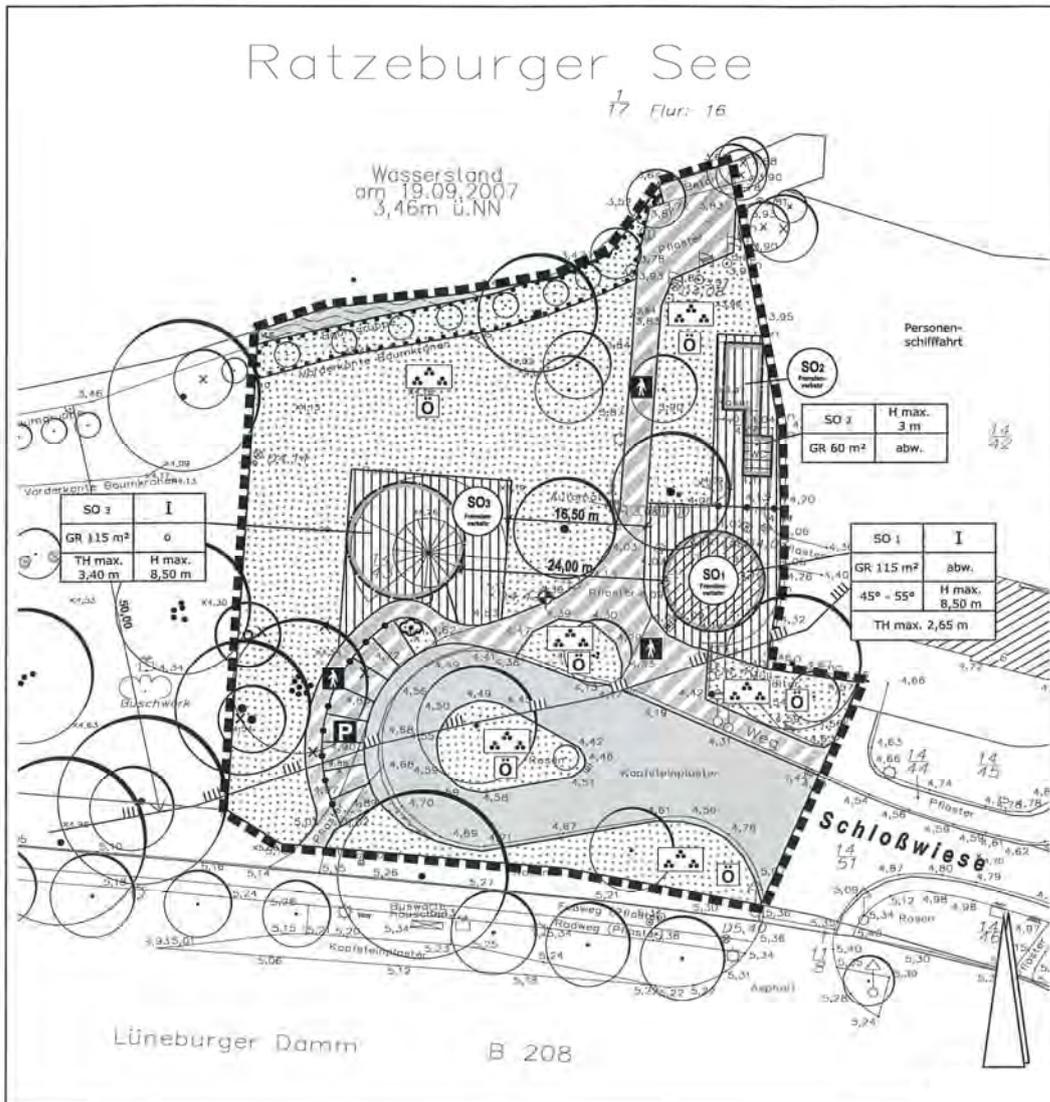


Abb. 1: Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 77 (ohne Maßstab)

1.5 Planungserfordernis und Ziele für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77

Vom Betreiber des Cafés in der ehemaligen Töpferei wurde der Stadt Ratzeburg ein Nutzungskonzept für das Café mit Außengastronomie auf der nördlich gelegenen Rasenfläche vorgelegt. Geplant ist ein bis zu ca. 150 m² großes Holzdeck mit ca. 60 Sitzplätzen, einer Servicestation sowie Beschattung durch Sonnensegel, Sonnenschirme oder Ähnliches. Zu den östlich gelegenen Toilettenanlagen soll ein ansprechender Sichtschutz z.B. in Form einer Holzlamellenwand geschaffen werden.

Für den geplanten Bereich der Außengastronomie wurden daraufhin drei Varianten eines Freiflächengestaltungsplans erstellt, die zwischen der Stadt Ratzeburg und dem Vorhabenträger abgestimmt wurden. Ziel war es, die Außengastronomie

mie in den durch das Seeufer, den Baumbestand und die westlichen Parkanlagen geprägten Charakter des Standorts einzugliedern. Außerdem soll der Standort der Außenterrasse auf den Bereich zwischen dem Fußweg zum Anleger und den Toilettenanlagen beschränkt bleiben und sich nicht in die westlich des Fußwegs liegende Parkfläche ausdehnen. Der vorhandene Baumbestand ist zu berücksichtigen und soll erhalten bleiben. Zudem muss die Erreichbarkeit der sanitären Anlagen für die Öffentlichkeit und die Gäste der Schirmbar dabei weiterhin gegeben bleiben. Die drei vorgelegten Varianten der Außenterrasse sehen verschiedene Formen des Holzdecks vor unter Berücksichtigung oben genannten Vorgaben. Sie wurden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt und sind Anhang der Begründung.

Das Vorhaben des Cafébetreibers entspricht den grundsätzlichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Während die Café-Nutzung im runden Gebäude der ehemaligen Töpferei den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans für das SO1 entspricht, ist eine Realisierung der Außengastronomie in der nördlichen Rasenfläche auf der bestehenden planungsrechtlichen Basis jedoch nicht möglich, da die vorgesehene Fläche als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt ist.

Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich mit folgenden Planungszielen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Außenterrasse mit Gastronomiebetrieb,
- Angemessene Eingliederung der Außengastronomie an die westlich gelegenen Grünflächen und das Seeufer,
- Erhalt des offenen und grün geprägten Charakters des Standorts in seinem Umfeld.

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauung

- Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Außengastronomie wird das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ zwischen dem vorhandenen Fußweg und den Toilettenanlagen nach Norden bis an die Fläche der Anlegestelle erweitert, um eine flexible Umsetzung der Entwurfsvarianten gewährleisten zu können.

Die in diesem Bereich bisher festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ muss dafür komplett entfallen. Die Fläche des angrenzenden SO2 für die sanitären Anlagen wird weiterhin geringfügig an seiner Westseite auf die derzeit benötigte Fläche mit Zugangsmöglichkeiten von Norden und Süden reduziert.

Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 77 zur Art der baulichen Nutzung unverändert übernommen (Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ der Sondergebiete, Ausschluss von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundfläche sowie genereller Ausschluss von Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten), da dazu kein Änderungsbedarf entsteht und der offene Charakter des Geltungsbereichs weitgehend erhalten bleiben soll.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Während die zulässige Grundfläche im SO1 mit 115 m² für das Hauptgebäude unverändert bleibt, wird die Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten und im B-Plan zulässigen untergeordneten Nebenanlagen erhöht. Die bisher zulässige Überschreitung um 100% der zulässigen Grundfläche reicht für das Vorhaben nicht aus. Mit der Änderung wird daher eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 bezogen auf die gesamte SO1-Fläche festgesetzt, um die Außenterrasse in der geplanten Größenordnung realisieren zu können. Durch diese Ausnutzung der SO1-Fläche wird gewährleistet, dass die Außengastronomie auf den Bereich östlich des Fußwegs beschränkt bleiben kann. Aus diesem Gründen ist auch die geringfügige Überschreitung der in § 19 (4) BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 gerechtfertigt.

Die im B-Plan Nr. 77 getroffenen Festsetzungen zur Höhe und Traufkante sowie Dachneigung der baulichen Anlagen werden unverändert in den Änderungsbe-
reich übernommen. Der bisherige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Schachtdeckel am Fußweg zum Anleger mit einer Höhe von 4,43 m üNN) bleibt ebenfalls und wurde mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung hineingenommen.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Wie bereits oben angesprochen, wird die Fläche des Sondergebietes SO2 an der Westseite zugunsten des SO1 geringfügig reduziert. Aus diesem Grund wird im SO2 auch die Baugrenze im Bereich der nördlich gelegenen privaten Toilettenanlage geringfügig auf die tatsächliche westliche Gebäudekante der Anlage zurückgenommen.

Die bisher im B-Plan Nr. 77 festgesetzte Baugrenze im SO1 wird ebenso unverändert übernommen wie die abweichende Bauweise in den beiden Sondergebietsflächen, die sich aus der Unterschreitung des Grenzabstandes durch die dort vorhandenen Gebäude begründet.

- **Gestaltung**

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Gestaltung der Außenwände für die Hauptgebäude in Sondergebieten SO1 und SO2 werden unverändert aus dem B-Plan Nr. 77 übernommen. Ziel ist es, den Gebietscharakter so gering wie möglich zu überprägen. Für die Schattierungsanlagen im Bereich der Außenterrasse wird nach Angaben des Vorhabenträgers eine Höhe von bis zu

4,50 m über dem Gelände erforderlich. Dies wird als maximale Höhe für die Oberkante der Nebenanlagen festgesetzt. Bei der Bezugshöhe des Schachtdeckels am Fußweg von 4,43 m üNN bedeutet dies eine maximale Höhe von 9,93 m üNN und somit knapp 5 m über dem Niveau am Café und knapp 6 m über dem Niveau der Anlegestelle am Seeufer. Dies ordnet sich der Höhe der Gebäude und des umliegenden Baumbestandes unter, lässt aber Blickmöglichkeiten unter den Beschattungsanlagen hindurch auf den Ratzeburger See zu.

2.2 Grünflächen, Eingriff / Ausgleich

Zur Integration des Bezugspunkts für die höhenbezogenen Festsetzungen zur Bebauung in den Geltungsbereich wurden wenige Quadratmeter der westlich angrenzenden öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Eine inhaltliche Überplanung im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist dort nicht vorgesehen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der Nebenanlagen außerhalb des Baufensters kann ein höherer Flächenanteil als bisher im SO1 überbaut oder befestigt werden. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Außenterrasse wird festgesetzt, dass Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und entsprechendem durchlässigem Unterbau zulässig sind. Die vorhandenen Pflasterungen im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 sind davon unbenommen. Für die neue Außenterrasse im Bereich des SO1 ist vom Vorhabenträger eine Bauweise als Holzdeck ca. 0,3 m über dem Gelände vorgesehen, die einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung entspricht.

Der Baumbestand im SO1 wird zum Erhalt festgesetzt.

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 wird im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung erstellt, die im Umweltbericht wiedergegeben wird.

3 Verkehr

Die Sondergebiete werden über die vorhandene Straße „Schloßwiese an den „Lüneburger Damm“ (B 208) angebunden. Der Fußweg zum wird wie bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher des Cafés sollen im Bereich der Parkplätze an der Schlosswiese nachgewiesen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im SO1 und SO2 ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung ist durch folgende Ver- und Entsorgungsträger gesichert:

- Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Wasserwerk Ratzeburg (Vereinigte Stadtwerke Mölln/Ratzeburg/Bad Oldesloe GmbH).
- Die Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke Mölln/Ratzeburg/Bad Oldesloe GmbH.
- Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassersystem der Stadt Ratzeburg angeschlossen.
- Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen obliegt der Telekom.
- Für den Bereich der Abfallentsorgung privater Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH (AWL) ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gemäß § 161 I KrWirt/AbfG.
- Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG.
- Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB).

Das anfallende Niederschlagswasser von den überbaubaren Grundflächen und dem Fußweg wird vor Ort versickert.

5 Immissionen

Bereits heute bestehen Lärmauswirkungen durch den Verkehr auf dem Lüneburger Damm und saisonal durch den östlich gelegenen Betrieb im Strandbad sowie durch Veranstaltungen im Bereich der Grünflächen. Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die neue Außengastronomie keine kritischen Lärmbelastungen im Sinne der gesetzlichen Vorschriften entwickeln werden.

6 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnis gemäß § 2a

Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB als Bestandteil der Begründung wiedergegeben wird.

Aufgrund der geringen zu erwartenden Auswirkungen durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77 wird für die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf erste Darstellungen zur Umweltprüfung verzichtet.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die Begründung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 77 um den Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ergänzt.

7 Bodenordnung, Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig. Abgesehen von der Errichtung der Parkplätze sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig oder geplant.

8 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich B-Plan	950 m²
Sondergebiet SO1 „Fremdenverkehr“	533 m ²
Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“	122 m ²
öffentliche Grünfläche	8 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	287 m ²

9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

Bürgermeister

Siegel

Anhang: Entwurfsvarianten für die Außengastronomie

