

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“

für den Bereich Wasserstraße / Schulstraße in der Stadt Ratzeburg.



Entwurf zur beschränkten, erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	6
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	7
1.4	Rechtsgrundlagen .....	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	8
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998) .....	9
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	9
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem .....	10
<b>2.5</b>	<b>NATURA 2000-Gebiete</b> .....	<b>10</b>
2.6	Landschaftsplan .....	11
2.7	Flächennutzungsplan .....	11
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	12
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>14</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	14
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	15
3.3	Natur und Umwelt .....	16
3.3.1	Vegetationsbestand .....	16
3.3.2	Topografie.....	19
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen .....	19
3.3.4	Altlasten .....	20
3.3.5	Natur- und Artenschutz .....	20
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild .....	24
3.4	Denkmalschutz .....	24
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	25
3.6	Ver- und Entsorgung .....	25
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung .....	25
3.8	Immissionsschutz.....	26
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>27</b>

<b>4.1</b>	<b>Vorüberlegungen und Standortsuche</b> .....	<b>27</b>
4.2	Ziele und Zweck der Planung .....	28
4.3	Flächenbilanz .....	29
4.4	Städtebauliches Konzept .....	29
4.5	Erschließung und Stellplätze .....	31
4.6	Verkehrsuntersuchung .....	31
4.7	Grün- und Freiraumkonzept .....	36
4.8	Natur- und Artenschutz .....	37
4.8.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	37
4.8.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	37
4.9	Ver- und Entsorgung .....	46
4.10	Immissionsschutz .....	49
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>51</b>
5.1	Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen .....	51
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	53
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	54
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	55
5.5	Verkehrsflächen .....	55
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	55
5.7	Grünflächen .....	55
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen .....	55
5.9	Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	56
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>56</b>
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung .....	56
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze .....	57
<b>7</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>57</b>
7.1	Artenschutz .....	57
7.2	Gehölzschutz während der Bauarbeiten .....	60
7.3	Denkmalschutz .....	60
7.4	Löschwasser .....	61

7.5	Bodenschutz .....	61
7.6	Erforderliche Stellplätze .....	62
7.7	Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen .....	62
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>62</b>
<b>9</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>62</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>62</b>

## ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung), Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 06.02.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung), 86. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Stand: 06.02.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Kreishaus Ratzeburg Bebauungsplan Nr. 3.2, Entwässerungskonzept Nachweis ARW-1, Stand: 17.10.2023
- **BBS-Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg 2. Änderung des B-Plans 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“, Artenschutzprüfung, Stand: 27.03.2024**
- Dipl.-Biologe Florian Gloza-Rausch: Ratzeburg B-Plan Nr. 3.2 2. Änderung „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“, Ergebnisbericht Fledermauskartierung, Stand: 20.03.2023 / **04.04.2024**
- Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Stadt Ratzeburg B-Plan Nr. 3.2 2. Änderung Erweiterung der Kreisverwaltung, Verkehrsgutachten, Stand: 18.07.2023
- Baukontor Dümcke GmbH: Ratzeburg, Wasserstraße / Barlachstraße, Neues Kreishaus, Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung 1. Bericht, Stand: 14.02.2023
- M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Bebauungsplan Nr. 3.2, 2 Änderung, Ratzeburg, Schalltechnische Untersuchung für den Kreis Herzogtum Lauenburg, Stand: 06.11.2023

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg beschäftigt aktuell rund 700 Mitarbeitende an mehreren Standorten. Die größte Dichte des kommunalen Dienstleistungsangebotes ist dabei in der Kreisstadt Ratzeburg verortet. Bedingt durch die steigenden Einwohnerzahlen des Kreises und zusätzliche Aufgaben der Kreisverwaltung, wird sich das Arbeitspensum der Kreisverwaltung zukünftig noch weiter erhöhen. Die Kreisverwaltung begegnet den daraus resultierenden Herausforderungen zum einen mit Modernisierungs- und Digitalisierungsmaßnahmen, zum anderen aber auch mit der Erhöhung des Personalstandes.

Um sowohl den Modernisierungs- und Digitalisierungsmaßnahmen als auch dem gesteigerten Personalstand Rechnung zu tragen, hat die Kreisverwaltung eine Gesamtstrategie zur Standortentwicklung erarbeiten lassen. So soll die Kreisverwaltung am Standort Ratzeburg insgesamt zu einem modernen Arbeitgeber u.a. mit verbesserten Arbeitsbedingungen sowie einem aufgewerteten energetischen Zustand entwickelt werden, der auch den aktuellen technischen und sicherheitstechnischen Anforderungen gerecht wird. Um diese Ziele zu erreichen ist der Ausbau des Standortes an der Barlachstraße in Ratzeburg geplant.

Das Bestandsgebäude in der Barlachstraße 2 soll zukünftig als zentraler Standort der Kreisverwaltung gestärkt und unter Einhaltung der Denkmalschutzanforderungen behutsam angepasst und energetisch saniert werden. Für die bauliche Erweiterung des Kreishauses sollen mehrere Grundstücke an der Wasserstraße und der Schulstraße überplant werden.

In dem Anbau der Kreisverwaltung sollen zukünftig diverse Büros sowie Besprechungsräume und ein neuer Kreissaal Platz finden. Es ist geplant, dass der Neubau direkt an das erste und zweite Obergeschoss des Bestandsgebäudes anknüpft. Darüber hinaus soll das Kreishaus durch den Neubau auch einen neuen Eingang an der Schulstraße Ecke Wasserstraße erhalten. Unter Ausnutzung der Hanglage soll zudem im Gebäudesockel die nötige Stellplatzerweiterung verortet werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierzu hat der Planungs-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg am 26.07.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 für den Bereich „Kreisverwaltung - östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg beschlossen.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 63/8, 63/9, 65/2, 66/2, 77/3, 77/4 tlw., 77/6, 77/7 tlw., 78/12 tlw., 81/4, 81/5, 81/7, 81/8, 102,2 und 231/81 jeweils auf der Flur 12 der Gemarkung Ratzeburg.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- das bestehende Kreishaus sowie das Gesundheitsamt im Osten (Barlachstraße 2 und 4)
- die Schulstraße im Süden,
- die Wasserstraße im Westen und
- die Bebauung des Grundstückes Herrenstraße 9 (ehemaliges Katasteramt) im Norden.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung eines innerörtlichen bebauten Grundstückes sowie Teile einer Grünfläche. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.100 m<sup>2</sup>. Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als das der wirksame Flächennutzungsplan Teile des Plangebietes als Gemischte Baufläche darstellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wird durchgeführt.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023~~

(BGBl. 2023 I Nr. 221), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 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),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 wird die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 10 km Radius des Mittelzentrums Mölln dargestellt. Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übt Ratzeburg für den Nahbereich mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus. Die Stadt ist in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln.

Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Ratzeburg und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Zudem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Der angrenzende Ratzeburger See ist ein Bestandteil einer wichtigen Biotopverbundachse auf Landesebene und stellt damit einen Vorbehaltsraum bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- bzw. Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen.



**Abb. 1 Darstellung der Erfordernisse der Raumordnung**  
(Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021)

## 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus dem Jahr 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

Darüber hinaus stellt der Regionalplan nachrichtlich dar, dass die Stadt Ratzeburg zur Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“ zählt.

## 2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und in einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Ratzeburger See wird zudem als „Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar“ dargestellt.

## 2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ufer des Ratzeburger Sees werden, das bebaute Stadtgebiet ausgenommen, als Schwerpunktbereiche des Biotopverbundes dargestellt.



**Abb. 2 Darstellung des Biotopverbundsystems; Grüne Flächen = Schwerpunktbereiche Biotopverbund** (Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

## 2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von der Altstadtinsel Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-391)“. Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-304)“ Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwälder über.

In einem Abstand von 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet „Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch (FFH DE 2330-351)“. Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.



**Abb. 3 Übersicht über die NATRUA 2000 Gebiete**  
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

## 2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Stadtgebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft mit ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln. Das Plangebiet gehört hierbei zum Naturraum „östliches Hügelland“, dem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage festgelegt. Der östliche Uferbereich des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) wird als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung dargestellt. Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung zu.

## 2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 25. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das Plangebiet wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1973 abgedeckt. Dort ist es als teilweise Gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

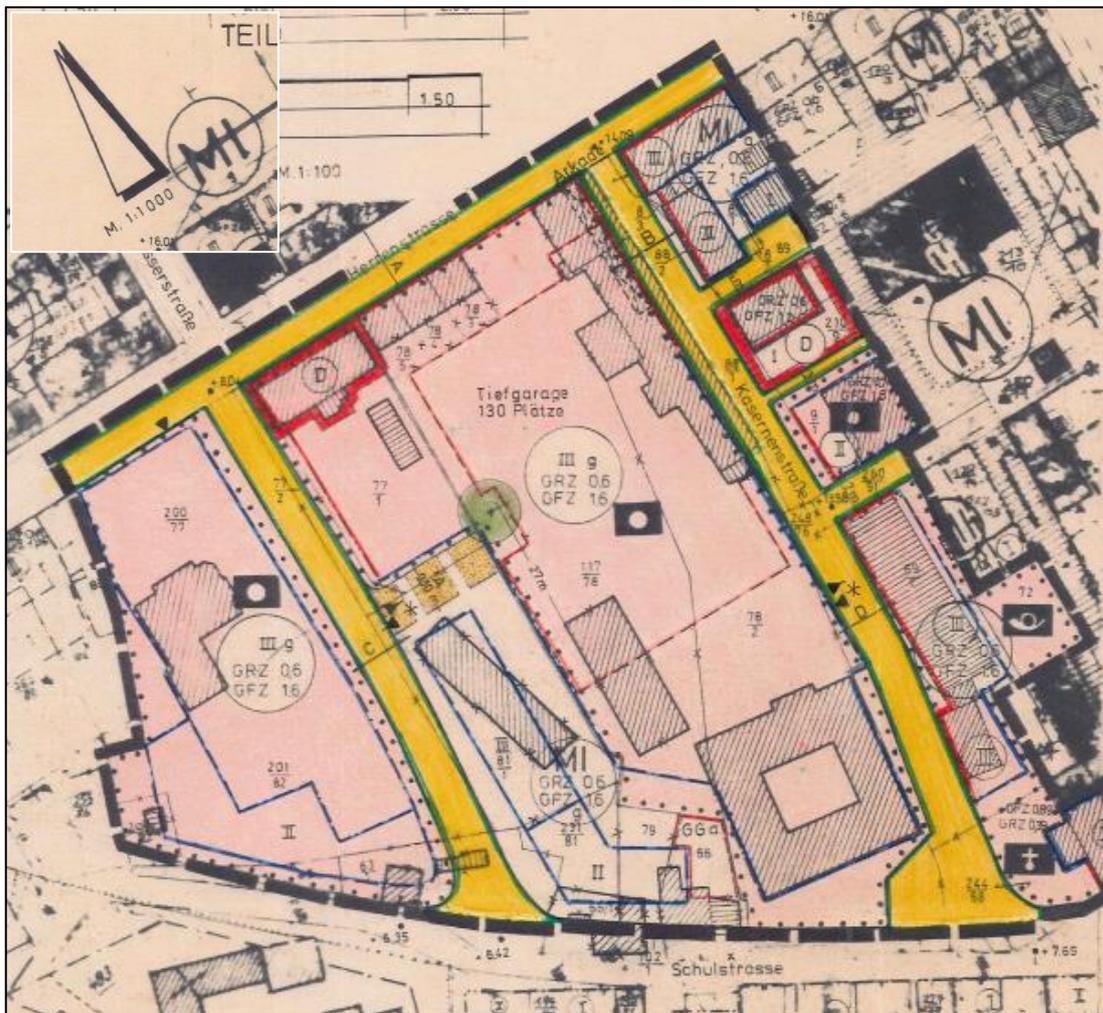


**Abb. 4 Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes**  
(Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg (1973))

## **2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen**

### Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Jahr 1976. Demnach ist das Plangebiet zum Großteil als Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Kleinere Bereiche sind als Flächen für den Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Hier gilt ebenfalls die geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Im nördlichen Bereich der hier vorliegenden Änderung setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anliegenden fest.



**Abb. 5 Darstellung des geltenden Bebauungsplanes**

(Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ratzeburg (1976))

An das hier betrachtete Plangebiet grenzt unmittelbar die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Amtsgericht/Realschule“ aus dem Jahr 2004 an. In dem Plan sind überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und abweichender Bauweise festgesetzt. Nach der hier festgesetzten abweichenden Bauweise richten sich die seitlichen Grenzabstände nach der offenen Bauweise, die Baukörper dürfen jedoch eine maximale Länge von 50 m überschreiten. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs sind zwei unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In dem einen sind zwei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig. Für das zweite Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie maximal ein Vollgeschoss. Zudem sind im südwestlichen Bereich, in direkter Nähe des Küchensees eine private Grünfläche (Schulwiese) und eine öffentliche Parkanlage festgesetzt. Dabei wird die öffentliche Parkanlage von Nordwesten nach Südosten durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durchschnitten, die einen Fuß- und Radweg festsetzt.

Darüber hinaus befindet sich nördlich des betrachteten Plangebietes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „An der Post“ aus dem Jahr 1998. Dort sind verschiedene Kerngebiete (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,6 und 1,0 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,95 und 2,1 festgesetzt.

#### Erhaltungssatzung

Der hier behandelte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg.

Das von der Satzung betroffene Gebiet soll angesichts der städtebaulichen Eigenart, die das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung aufweist, erhalten werden. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll durch die Satzung auch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erhalten bleiben. Daher bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung einer Genehmigung seitens der Stadt Ratzeburg.

Diese Satzung gilt unbeschadet der bestehenden Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmälern und baulichen Ensembles nach den Vorschriften des Denkmalschutzrechts.

Auch nach Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes gelten daher weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes.

#### Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) ist am 18.12.2022 in Kraft getreten. Sie umfasst das vollständige Stadtgebiet der Stadt Ratzeburg und betrifft alle Stellplätze und Fahrradabstellanlagen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Sie gilt bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von entsprechenden Anlagen und regelt die Anzahl und die Beschaffenheit sowie die Ablösung der Herstellerpflicht und die Höhe der Ablösungsbeiträge entsprechender Anlagen. Eine Herstellungspflicht tritt ein, wenn Anlagen errichtet werden bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist oder bei Änderungen bzw. Nutzungsänderungen entsprechender Anlagen. Nähere Regelungen sind der Satzung zu entnehmen.

### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

##### Innerhalb des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich ist aktuell vor allem durch das Wohngebäude auf dem Grundstück Wasserstraße 2/2a geprägt. Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus steht zentral

auf der Fläche des Plangebietes. Nördlich des Wohngebäudes befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage unterhalb des Kreishauses. Der übrige Geltungsbereich ist geprägt von einer parkähnlichen Grünanlage rund um das Kreishaus mit verschiedenen Gehölzen und teils großgewachsenen Einzelbäumen. Durch diese Grünanlage verläuft eine Fußwegeverbindung, die das Kreishaus über die Schulstraße an den Küchensee anbindet. Prägend für das Plangebiet sind zudem die größtenteils steil abfallenden Böschungen z.T. mit hohen Stützmauern in Richtung Schul- bzw. Wasserstraße.

#### Außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Ratzeburg wird im Bereich der Altstadtinsel vor allem durch den historischen Gebäudebestand geprägt, der sich im nördlichen Bereich zum Domhof und allseitig zu den Uferbereichen städtebaulich in seiner Bebauungsdichte auflockert. Markante Punkte im historischen Stadtgebiet sind der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Küchenseeufers, die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und das Burgtheater mit Theaterplatz. Die Stadtinsel ist eingebettet in die Ratzeburger Seen und die bewaldeten Ufer auf den gegenüberliegenden Seeseiten.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zumeist Gebäude der öffentlichen Verwaltung, das Amtsgericht und vereinzelt Wohnbebauung aus unterschiedlichen Entwicklungszeiten.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Wasserstraße und die Schulstraße an das übergeordnete Straßennetz der Bundesstraße B 208 angebunden.

Über die Bundesstraßen B 207 und B 208 ist Ratzeburg auch an die Ostseeautobahn A 20 im Norden (Anschlussstelle Lübeck Süd) und die A 24 im Süden (Anschlussstelle Talkau) angebunden.

#### Fuß- und Radwege

Durch seine zentrale Lage auf der Altstadtinsel ist das Plangebiet im Hinblick auf Fuß- und Radwege sehr gut erschlossen. So verlaufen unmittelbar am Plangebiet, straßenbegleitend an der Schulstraße bzw. der Wasserstraße, Fußwegeverbindungen in die nähere Umgebung. Darüber hinaus gibt es eine direkte Wegverbindung zwischen dem Kreishaus und dem Küchensee südlich des Plangebietes. Auch diverse kulturelle Einrichtungen (z.B. St. Petri-Kirche, Ernst-Barlach-Museum) sind vom Plangebiet aus fußläufig über entsprechende Wege zu erreichen. Ferner sind mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten entlang der Herrenstraße (B 208) und dem Ratzeburger Marktplatz auch wichtige Nahversorgungsmöglichkeiten über Fuß- und Radwege an das Plangebiet angebunden.

#### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m zentral auf der Stadtinsel in Form der Haltestelle

„Ratzeburg, Markt“. Neben Regionalbussen fahren auch Stadt- und Schulbusse die Stadtinsel an. Die zentrale Umstiegs-Haltestelle liegt nach dem Umbau des Marktplatzes jedoch am Rathausplatz/Unter den Linden in ebenfalls ca. 250 m Entfernung zum Plangebungsbereich.

Angebunden sind die Bus-Überlandlinien nach Hamburg-Wandsbek (8700), Lübeck (8710), Mölln (8710 und 8750), Ahrensburg (8730), Bad Oldesloe (8740) und Schwerin (35).

Die Buslinien ermöglichen ebenfalls den Anschluss an den ca. 2,2 km entfernten Bahnhof der Stadt Ratzeburg.

Der nächste regionale Verkehrsflughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist ca. 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Hamburg-Fuhlsbüttel mit einer Entfernung von ca. 70 km zum Stadtgebiet.

#### Ruhender Verkehr

Auf der Stadtinsel gibt es neben Parkplätzen im Straßenraum auch mehrere Parkplatzanlagen. So grenzt die Parkgarage des Kreishauses unmittelbar an das Plangebiet an. Weitere, kostenpflichtige Parkplätze befinden sich am Rathausplatz/Unter den Linden oder Richtung Südosten am Theaterplatz.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Die Biotoptypenkartierung wurde Anfang März 2022 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Bestand Biotop- und Nutzungstypen<sup>1</sup>“ dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadtinsel von Ratzeburg, direkt westlich angrenzend an das Gebäude der Kreisverwaltung und das Gesundheitsamt. Der Plangebungsbereich umfasst einen Teilbereich der Wasserstraße, ein derzeit bewohntes Gebäude mit kleinflächigen Gärten sowie die Außenanlagen und Zuwegungen der Kreisverwaltung. Ein Großteil der Außenanlagen wird intensiv gepflegt, der südliche Hang hinunter zur Schulstraße erscheint westlich des Weges über Treppen jedoch durch Ruderalbewuchs teilweise verwildert.

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung), Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 06.02.2023

Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden und somit können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet den Siedlungsbiotopen bzw. den Biotopen in Zusammenhang mit besiedelten Bereichen zugeordnet werden.

Das Plangebiet wird südlich durch die Schulstraße, westlich durch die Wasserstraße und die Außenanlagen des Amtsgerichts sowie nördlich und östlich durch die Gebäude der Kreisverwaltung und des Gesundheitsamtes begrenzt.

#### Urbane Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich sowohl einheimische Bäume, wie z.B. Rot-Buchen, Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn, Hainbuchen und Vogelkirschen als auch nichtheimische Gehölze aus z.B. Platanen und Akazien sowie Zierformen von Kirschen und anderen Bäumen. Ein Großteil der Bäume steht einzeln im Plangebiet, es gibt jedoch auch flächige Gehölze aus mehreren Bäumen und Efeu als Bodendecker oder Rhododendren als Gebüsche unter den Bäumen. Dabei wird unterschieden nach urbanen Gehölzen heimischer Baumarten (SGy) und urbanen Gehölzen nicht heimischer Baumarten (SGx). Zusätzlich zu den Laubgehölzen befinden sich im Plangebiet auch einzelne und in zusammenhängenden urbanen Gehölzen mit Nadelbäumen (SGn) befindliche Kiefern, Eiben und Tannen.

Ebenfalls wird im Untersuchungsgebiet auch unterschieden nach urbanen Gebüschen mit heimischen (SGg) und nicht heimischen Arten (SGf). Die Gebüsche sind häufig linear als Hecken angelegt und werden regelmäßig beschnitten. Zu den heimischen Arten zählen vorrangig Hainbuchen in Strauchform und bei den nicht heimischen Arten sind Liguster, Buchsbaum, Rhododendron und ähnliche Ziersträucher zu nennen.

Flächen, die überwiegend mit Bodendeckern aber auch mit Stauden und Kräutern bewachsen sind, wie Efeu, Spindelsträucher, Zwergmispeln, Immergrün, Winterling und Krokusse, sind im Bestandsplan als Ziergehölze und Staudenbeete (SGs) aufgeführt.

#### Ruderales Gras- und Staudenfluren

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet wird durch regelmäßigen Rückschnitt und Mähen von Rasenflächen intensiv gepflegt. Lediglich am Hang zwischen dem Wohnhaus und der Schulstraße befindet sich ein Bereich, in dem sich Brombeeren ausgebreitet haben, die scheinbar seltener zurückgeschnitten werden. Von Brombeeren dominierte Bereiche sind gemäß Biotopschlüssel als Brombeerflur (RHr) einzustufen.

#### Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Große Flächenanteile im Untersuchungsgebiet bestehen aus asphaltierten Straßenflächen, gepflasterten und geklinkerten Wegen und Treppen sowie Nebenflächen von Gebäuden, wie Lüftungsschächte. Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden gemeinsam unter dem Biotoptyp vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs) geführt.

Das Wohnhaus innerhalb des Plangeltungsbereichs ist von mehreren Parteien bewohnt und wird als Einzel-, Doppel- und Reihenhaus (SBe) klassifiziert. Zu dem Wohnhaus gehört ein Garten, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme jedoch durch

Lebensbäume und einen Zaun nur gering einsehbar war. Aufgrund der vielen Lebensbäume und dem Fehlen von Laubbäumen, wird der Garten als arten- und strukturarm mit geringem Laubholzbestand (SGo) eingestuft. Ein Teil der umliegenden Flächen um das Wohnhaus sowie ein geringer Teil der Außenanlagen der öffentlichen Gebäude (SBf) ist lediglich als arten- und strukturarme Zierrasenfläche (SGr) ausgeprägt.

### Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
<b>5</b>	<b>sehr hoher Biotopwert:</b> sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>hoher Biotopwert:</b> naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>mittlerer Biotopwert:</b> relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelbäume</li> <li>• Urbane Gehölze heimischer Baumarten</li> <li>• Urbane Gebüsche heimischer Arten</li> </ul>	
<b>2</b>	<b>niedriger Biotopwert:</b> Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brombeerflur</li> <li>• Urbane Gehölze mit heimischer Arten</li> <li>• Urbane Gehölze mit Nadelbäumen</li> </ul>	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
1	<b>sehr niedriger Biotopwert:</b> Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbane Gebüsche mit nicht heimischen Arten</li> <li>• Urbane Ziergehölze und Staudenbeete</li> <li>• Strukturarme Gärten ohne Laubgehölze</li> <li>• Arten- und strukturarmer Zierrasen</li> </ul>	
0	<b>ohne Biotopwert:</b> überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollversiegelte Verkehrsfläche</li> <li>• Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser</li> <li>• Öffentliche Gebäude</li> </ul>	

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerrufer) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

### 3.3.2 Topografie

Insgesamt weist das Plangebiet eine bewegte Topografie auf. Die Höhen bewegen sich zwischen 14,83 m ü. NHN am höchsten Punkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und fallen auf 5,66 m ü. NHN im Süden ab. Die höchsten Bereiche des Plangebietes befinden sich unmittelbar westlich und südlich des Kreishauses. Zum Bestandsgebäude an der Wasserstraße 2/2A liegt bereits ein Gefälle von bis zu 4,0 m vor. In westliche Richtung zur Wasserstraße und in südliche Richtung zur Schulstraße fällt das Gelände wiederum stark ab. Hier sind Hänge zu erkennen, die bis zu 5,5 m abfallen. Hinzu kommt, dass auch die Wasserstraße von Norden nach Süden um ca. 2,5 m abfällt. Die Schulstraße senkt sich ebenfalls um rund 0,75 m von Osten nach Westen ab, sodass der niedrigste Punkt des Plangebietes etwas östlich der Kreuzung Schulstraße/Wasserstraße liegt.

### 3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden durch das Fachgutachterbüro Baukontor Dümcke GmbH<sup>2</sup> eine Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung erarbeitet. Dazu wurden am 16.01.2023 insgesamt sechs Sondierbohrungen durchgeführt. Zusätzlich wurde für die Beurteilung der Bodenverhältnisse auf sechs Altaufschlüsse aus dem Baugrundgutachten für das Kreishaus aus dem Jahr 1976 zurückgegriffen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

<sup>2</sup> Baukontor Dümcke GmbH: Ratzeburg, Wasserstraße / Barlachstraße, Neues Kreishaus, Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung 1. Bericht, Stand: 14.02.2023

Im gesamten Bereich des Neubaus steht eine unterschiedlich humose, unterschiedlich schluffige, überwiegend sandige Auffüllung, teils auch bindig und im mittleren und südlichen Bereich mit Bauschuttresten (ehemalige Bebauung) an. Die Dicke der Auffüllung nimmt in südlicher Richtung mit dem abfallenden Gelände bis auf 5,40 m unter Gelände bzw. bis auf 3,20 m unter Gelände in 4,00 m südlich der geplanten Südwestecke des Neubaus zu. Unterhalb der Auffüllungen stehen Beckenablagerungen teils als Beckensand mit Schlufflagen, teils als Beckenschluff mit Feinsandlagen an. Bei den Schluffen handelt es sich überwiegend um Grobschluffe bzw. Grobschluff-Feinsand-Gemische. Die Unterfläche dieser eiszeitlichen Böden ist auch in den tieferen Sondierbohrungen bis 10,00 m Tiefe nicht durchstoßen worden.

Der Grundwasserspiegel ist im Januar 2023 in Abhängigkeit der Geländehöhen zwischen 3,20 m unter Gelände in und 6,80 m unter Gelände mit leichtem Gefälle in südlicher Richtung und damit etwa auf der Hälfte der Altaufschlüsse von 1973 und 1976 eingemessen worden. Hierbei wird es sich um den 1. Grundwasserhorizont handeln, wobei das Wasser Richtung Küchensee zum Seewasserspiegel in hydraulischer Wechselbespiegelung steht (Seewasserspiegel auf ca. NN + 3,50 m). Mit höheren Stauwasserständen muss auf den teils bindigen Auffüllungen und Beckenschluffen in niederschlagsreicher Zeit gerechnet werden.

### **3.3.4 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Biologenbüro BBS-Umwelt GmbH<sup>3</sup> eine Artenschutzprüfung erarbeitet. Die Inhalte des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

#### Fledermäuse

Zur Beurteilung des Bestandes der Fledermäuse im Plangebiet erfolgte 2022 eine Kartierung durch den Gutachter Gloza-Rausch<sup>4</sup>. Gemäß der Kartierung kommen die nachfolgenden Arten im Betrachtungsraum vor: Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Es konnten keine Wochenstubenquartiere an den Gebäuden festgestellt werden.

Bei der Überprüfung von Balzrevieren und Paarungsquartieren wurden Balzaktivitäten von allen drei nachgewiesenen *Pipistrellus*-Arten im Gebiet nachgewiesen. Einflüge oder Schwarmverhalten, was auf ein größeres Quartier hindeuten würde, wurden jedoch nicht

---

<sup>3</sup> BBS-Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg 2. Änderung des B-Plans 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“, Artenschutzprüfung, Stand: 17.11.2023-27.03.2024

<sup>4</sup> Dipl.-Biologe Florian Gloza-Rausch: Ratzeburg B-Plan Nr. 3.2 2. Änderung „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“, Ergebnisbericht Fledermauskartierung, Stand: 20.03.2023 / 04.04.2024

festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzeltiere der drei Pipistrellus-Arten am Gebäude überwintern. Es wurden vor allem Anflüge von Tieren an die Gebäude der Kreisverwaltung sowie an das Amtsgericht beobachtet. Besonders attraktiv für die Nahrungssuche im Sommer und für die Balz der Pipistrellus-Arten im Herbst sind die Innenhöfe der Kreisverwaltung.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen Bäume vor, die aufgrund der Stammdurchmesser > 30 cm und Höhlen und Spalten teilweise eine potenzielle Sommerquartierseignung für Fledermäuse aufweisen (gem. LBV-SH 2020). Hier können die Pipistrellus-Arten potenzielle Wochenstuben beziehen, sie wurden bei der Kartierung in 2022 jedoch nicht am Baum festgestellt. Es sind daher lediglich Tagesverstecke und ggf. Balzquartiere anzunehmen.

Höhlungen mit einer Winterquartierseignung sind in den Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm südlich der Wasserstraße 2A nicht auszuschließen. ~~Eine Überprüfung der Bäume erfolgte nicht.~~ Es wurden je 1 Wochenstuben und 1 Winterquartier bei der Potenzialanalyse angenommen. Eine Überprüfung der Bäume erfolgte am 17.10.2023 im Rahmen einer Höhlenbaumkartierung. Es erfolgte eine Eignungsprüfung sowie ggf. Besatzkontrolle mit einem Endoskop. Ein Besatz durch Fledermäuse sowie potenzielle Winterquartiere wurden dabei nicht festgestellt.

Potenzielle Flugstraßen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, die Untersuchung in 2022 ergab keine Hinweise auf eine Nutzung von Flugstraßen.

Die Innenhöfe der Kreisverwaltung haben eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs ist aufgrund des alten Baumbestands z.B. am Schwanenteich im Westen sowie aufgrund des Küchensees und zahlreicher historischer Gebäude im Stadtkern Ratzeburg eine hohe Bedeutung für Fledermäuse anzunehmen.

### Säugetiere

Gemäß MELUND (2020) kommt der Fischotter aufgrund seiner aktuellen Verbreitung potenziell im Betrachtungsraum vor. Ein Vorkommen des Fischotters ist z.B. am Küchensee anzunehmen. Durch die Daten des Landes S-H (Abfrage: März 2023) sind Nachweise des Fischotters am Großen Ratzeburger See vorhanden. Innerhalb des Betrachtungsraums liegen keine Nachweise vor. Aufgrund fehlender Habitatsignung ist der Fischotter innerhalb der geplanten Flächeninanspruchnahme auszuschließen. Im indirekten Wirkraum wird der Fischotter aufgrund fehlender Habitatsignung ebenfalls ausgeschlossen.

Die Haselmaus kann gem. Verbreitungsgebiet (MELUND 2020) vorkommen. Aufgrund fehlender Habitatsignung und fehlender Nachweise durch die Daten des Landes S-H (Abfrage: März 2023) wird ein Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen.

Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Biber, Birkenmaus, Wolf etc.) ausgeschlossen werden.

Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen oder Igel sowohl im Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch innerhalb des

indirekten Wirkraums vorauszusetzen. Der Wirkraum hat keine besondere Bedeutung für Säugetiere.

#### Amphibien und Reptilien

Gemäß MELUND (2020) können der Kammmolch, der Laubfrosch und der Moorfrosch sowie die Zauneidechse aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung potenziell im Betrachtungsraum vorkommen.

Da sowohl geeignete Laichgewässer als auch geeigneter Landlebensraum für die drei genannten Arten in der innerstädtischen Lage fehlen, werden diese Arten aufgrund fehlender Habitateignung und fehlender Nachweise durch die Daten des Landes S-H in den definierten Wirkräumen ausgeschlossen. Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-RL werden aufgrund ihrer Verbreitung ausgeschlossen.

Die Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitateignung im Bereich der Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden. Die Gebäude mit intensiv gepflegten Vorgärten etc. sind kein geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse, es fehlen grabbare offene Böden sowie ein geeignetes Mosaik aus ausreichenden Deckungs- und Versteckstrukturen. Nachweise durch die Artkatasterdaten existieren nicht.

Ein Vorkommen von Libellen u.a. Insekten nach Anhang IV FFH-RL wird aufgrund der aktuellen Verbreitung der meisten Arten im Betrachtungsraum ausgeschlossen. Der Eremit ist in der Umgebung des Ratzeburger Doms durch die Artkatasterdaten nachgewiesen, geeignete Brutbäume existieren innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht. Ein Vorkommen ist innerhalb des indirekten Wirkraums nicht gänzlich auszuschließen.

Große Moosjungfer und die Grüne Mosaikjungfer können gem. ihrer Verbreitung zwar potenziell vorkommen, die Arten werden jedoch aufgrund fehlender Habitateignung in den definierten Wirkräumen ausgeschlossen. Auch Weichtiere kommen innerhalb des Betrachtungsraums nicht vor. Nachweise durch Daten des Landes existieren für alle Arten(Gruppen), mit Ausnahme des Eremits, nicht.

Laichgewässer für Amphibien sind nicht vorhanden. Innerhalb des indirekten Wirkraums ist im Bereich von Gehölzstrukturen und strukturreichen Gärten mit terrestrischen Teilhabitaten national geschützter Arten wie Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch zu rechnen. Darüber hinaus können Blindschleiche oder die Ringelnatter v.a. in strukturreicheren Gärten und Uferbereichen des Küchensees außerhalb des Wirkraums auftreten.

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine Tiere zu erwarten. Aufgrund der intensiven Nutzung ist für den gesamten Wirkraum lediglich eine allgemeine Bedeutung für national geschätzte Amphibien und Reptilien festzustellen.

#### Insekten

Sowohl der Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch der indirekte Wirkraum stellen potenziell geeignete Habitate v.a. für Libellen, Heuschrecken, Tagfalter und Laufkäfer dar. In den zahlreichen Bäumen im Geltungsbereich können euryöke Arten vorkommen. In blütenreicheren Teilbereichen sind verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Tagfalter vorauszusetzen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Wirkraums für

Insekten festzustellen, besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trocken-warme Flächen sind nicht vorhanden.

### Weichtiere

Im indirekten Wirkraum ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke anzunehmen. Der Bereich der Flächeninanspruchnahme hat keine besondere Bedeutung für Weichtiere.

### Brutvögel

Der Betrachtungsraum bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gebäudebrütern und Gehölzbrütern zu rechnen. An den Gebäuden können v.a. Hausrotschwanz, Bachstelze, Haus- und Feldsperling sowie Dohle und Star vorkommen. Der Mauersegler wird aufgrund der geringen Gebäudehöhe der Wasserstraße 2A ausgeschlossen. Sie können an der Kreisverwaltung vorkommen. Mehl- und Rauchschnalbenester konnten in 2022 an dem Gebäude Wasserstraße 2A ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die gebietseigenen Gehölze des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Gehölze im Westen und Norden dienen als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter. Es sind neben dem Buntspecht sowie Kohl- und Blau- meise auch diverse Singvögel (z. B. Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Grünfink etc.) anzunehmen.

Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden im Geltungsbereich sowie im indirekten Wirkraum günstige Brutbedingungen.

Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichtbrüter sind im Betrachtungsraum nicht anzunehmen.

Offenlandvögel können aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden.

### Rastvögel

Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten (LBV-SH / AfPE 2016). Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb des Betrachtungsraums Rastbestände vorkommen, die diese Kriterien erfüllen. Eine Bedeutung des Betrachtungsraums für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

### Nahrungsgäste

Im Hinblick auf Nahrungsgäste ist festzustellen, dass es sich bei den betroffenen Flächen lediglich um gelegentlich aufgesuchte, sekundäre Nahrungsflächen bzw. Jagdhabitate handelt; durch die Überplanung der Flächen findet somit keine signifikante Beeinträchtigung der Arten statt; weder die bau- und betriebsbedingten Störungen, noch der Flächenverlust an sich können hier nach gutachterlicher Auffassung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen.

## Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Betrachtungsraum nicht vor.

### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Insellage mit dem Spannungsfeld aus der bebauten „steinernen“ historischen Altstadtinsel, den Wasserflächen des Großen Kuchensees, dem Stadtsee (Kleinen Kuchensee) dem Domsee und dem Ratzeburger See sowie den einrahmenden bewaldeten (naturnah wirkenden) Ufern. Durch diese verfügt das Orts- und Landschaftsbild über eine starke Relief- und Strukturvielfalt.

Der Plangeltungsbereich fügt sich in die historischen Stadtstrukturen ein und zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Grünanteil in Form der bestehenden Bäume und Gehölze entlang des Hanges sowie südwestlich des Kreishauses aus.

### **3.4 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwähnung in etwaigen Denkmallisten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale, die gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmalliste eingetragen sind. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt jedoch unmittelbar an das Kulturdenkmal Kreishaus mit Freiflächen und der Platane sowie an das Kreisgesundheitsamt an. Darüber hinaus sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches folgende weitere nach § 8 DSchG in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführte Kulturdenkmäler zu finden:

- Amtsgericht Ratzeburg mit Einfriedung, Herrenstraße 11,
- Katasteramt, Herrenstraße 9,
- Kreishaus mit Freiflächen, Freiplastik „Der Kranich“ sowie Gründenkmal Platane, Barlachstraße 2,
- Kreisgesundheitsamt mit Brunnen mit Bronzeplastik „Sich waschender Knabe“, Barlachstraße 4,
- Wohnhäuser Schulstraße 7 bis 13,
- ehemaliges Lehrerseminar, Seminarweg 1

Das Vorhaben liegt damit im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmäler. Die baulichen Maßnahmen bedürfen somit einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG, da hier die Umgebung eines oder mehrere unbeweglicher Kulturdenkmäler verändert wird. Zudem sind durch den Eingriff in Denkmale gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen sowie eine Begleitung der notwendigen Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude erforderlich.

Photovoltaik-Anlagen sind im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und dürfen das Kulturdenkmal nicht erheblich beeinträchtigen.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen - vollständig im Eigentum des Kreises Herzogtum Lauenburg.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Gas-, Wasser und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

#### Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbietende.

#### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

#### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

### **3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung**

Auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg und den angrenzenden Stadtteilen finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher sozialer und touristischer Infrastruktureinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung Ratzeburg und der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum

Lauenburg finden sich hier Kindergärten, Bildungseinrichtungen, Kirchen und Museen. Ergänzt wird dieses Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

### **3.8 Immissionsschutz**

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Westlich des Plangebietes (Ratzeburg, Bahnhofsallee 46) befindet sich ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 StörfallV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf Konventionen der StörfallV mindestens 550 m beträgt.

Die Entfernung des Betriebes zum geplanten Vorhaben beträgt > 2.000 m. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der bestehenden Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt auf der Altstadtinsel, dem Zentrum von Ratzeburg mit diversen Dienstleistern, Behörden und Einzelhandelsunternehmen. Durch die Lage direkt an der

Wasserstraße und in unmittelbarer Nähe zur Schulstraße, wirken insbesondere verkehrliche Immissionen auf das Plangebiet ein.

## 4 Planung

### 4.1 Vorüberlegungen und Standortsuche

Die Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit verschiedenen Möglichkeiten für die bauliche Erweiterung ihres Gebäudebestandes. Schließlich ist bereits seit längerem bekannt, dass die räumlichen Möglichkeiten des Kreises am Hauptstandort in der Barlachstraße begrenzt sind und über kurz oder lang nicht ausreichen werden. Nun wird der Raumbedarf für die Mitarbeitenden immer akuter, sodass sich der Kreis dazu entschieden hat für die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu sorgen. Neben der Bereitstellung von mehr Arbeitsfläche verfolgt der Kreis dabei auch die Vision einer, an möglichst wenigen Standorten zusammengezogenen Kreisverwaltung, die somit eine zentrale Anlaufstelle für alle Anliegen der Bürgerinnen und Bürger bietet. In der Vergangenheit wurden dafür bereits mehrere Flächen im Stadtgebiet oder auch ein Neubau im Gewerbegebiet auf der „grünen Wiese“ geprüft. Gegen einen Neubau auf bisher unbebauten Flächen in einem Gewerbegebiet sprachen u.a. eine schlechtere Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Vergleich zum Standort auf der Altstadtinsel, aber auch klimatische bzw. naturschutzfachliche Gründe, wie die dafür notwendig werdende Neuversiegelung. Zudem ist sich die Kreisverwaltung durchaus über die Verantwortung bewusst, die mit einer so großen und noch dazu denkmalgeschützten Immobilie in bester Lage einhergeht. Dieser Verantwortung möchte sich die Kreisverwaltung nicht entziehen und entschied sich letztlich gegen einen Neubau außerhalb der Insel.

Auch mit der Nachnutzung von innerstädtischen Gebäuden hat sich der Kreis beschäftigt. So bestanden Überlegungen das Gebäude der Kreissparkasse am Ratzeburger Marktplatz zu nutzen. Eine überschlägige Raumbedarfsanalyse zeigt jedoch, dass das Kreissparkassengebäude als alleiniger Standort für die Kreisverwaltung zu klein ist. Als Zweitstandort, zusammen mit dem Gebäuden an der Barlachstraße wäre das Raumangebot hingegen überdimensioniert. Zudem gibt es für das Gebäude der Kreissparkasse mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vom 14.03.2022 eine gültige Zielsetzung für die dortige Entwicklung, die am 13.04.2022 im Markt bekanntgemacht wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in dem Zuge am 09.06.2022. Demnach soll auf der zentralen Fläche am Marktplatz ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss entstehen.

Auch das Alte Postamt spielte in den Überlegungen des Kreises eine Rolle. Das Gebäude wird jedoch nur im Erdgeschoss eine Verwaltungsnutzung zulassen, denn in den Obergeschossen sind Wohnnutzungen untergebracht. Somit bleibt das Platzangebot, das das Alte Postamt bieten kann, weit hinter den Bedürfnissen der Kreisverwaltung zurück. Hinzu kommt, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten nötig wären, um hier adäquate und zeitgemäße Arbeitsplätze einzurichten, die die arbeitsschutzrechtlichen Bedingungen Genüge tun würden. In Anbetracht des notwendigen Ertüchtigungsaufwandes und im Hinblick auf die geringe Zahl an dazugewonnen Arbeitsplätzen wurde im

Sinne eines sorgsamem Umgangs mit Steuergeldern auf eine Ertüchtigung des Alten Postamts abgesehen.

Bereits bei einer Änderung des Planungsrechts in den 1970er Jahren wurde der Abriss des Gebäudes an der Wasserstraße 2/2A zu Gunsten eines Erweiterungsbaus für die Kreisverwaltung berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. An die damals bereits vorbereitete Erweiterung der Kreisverwaltung in unmittelbarer Nähe zum Bestand in der Barlachstraße soll nun angeknüpft werden. Konkreter wurden die Diskussionen einer Erweiterung im Zuge der Planungen für eine Sanierung des Bestandsgebäudes. Durch das bauliche Alter des Kreishauses ist, um den aktuellen Anforderungen an Klimaschutz, aber auch arbeitsrechtlichen Bestimmungen gerecht zu werden, eine umfangreiche Sanierung der Kreisverwaltung notwendig. Dafür sind u.a. Arbeiten an der Außenfassade des Kreishauses notwendig. Um Baumaßnahmen zu bündeln und somit die baubedingten Beeinträchtigungen durch Licht und Lärm für die Anlieger zu minimieren, soll die Möglichkeit genutzt werden eine Sanierung des Altbestandes mit der Errichtung eines Neubaus zeitlich zu verknüpfen. Aus städtebaulicher Sicht bietet eine Nachverdichtung der Fläche an der Wasserstraße den Vorteil, dass keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen und das die Effizienz der Bodenausnutzung einer innerstädtischen Fläche im urbanen Zentrum erhöht wird. Der Ansatz einer möglichst effizienten Ausnutzung der Fläche spiegelt sich auch bei den Planungen der Räumlichkeiten, v.a. bei der Gestaltung der Büroflächen in dem Neubau wieder. Auch für andere Bereiche, wie etwa der Anschluss, die Installation und die Sanierung der Haustechnik (v.a. IT- und Serverstrukturen) bietet sich die zeitliche wie auch die örtliche Bündelung an einem Standort an. Insgesamt kommt die Kreisverwaltung damit ihrem Ziel näher, einen zentralen Verwaltungsstandort auf der belebten Altstadtinsel von Ratzeburg zu manifestieren und damit eine große Bürgernähe zu erreichen. Neben den genannten technischen Synergien und einer Förderung der Kundenorientierung, bietet sich durch die räumliche Nähe auch inhaltliche Synergien für die Mitarbeitenden der Kreisverwaltung. Damit wird insgesamt der interdisziplinäre Austausch zwischen einzelnen Abteilungen gefördert, was sich insgesamt positiv auf die Arbeitsqualität auswirken kann.

#### **4.2 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus zur Erweiterung des Kreishauses des Herzogtums Lauenburg auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg.

Grundlage für die Erweiterung war eine im Vorfeld durchgeführte Studie zur Suche nach Optimierungspotentialen des Verwaltungsstandortes. So soll der Standort an der Barlachstraße gestärkt werden und unter Einhaltung des Denkmalschutzstatus auch energetisch saniert werden.

Es ist angedacht in der Erweiterung des Kreishauses ein Besprechungsraumzentrum wie auch den neuen Kreissaal zu verorten. Gleichzeitig sollen auch neue Büroflächen gewonnen werden. Um die Hanglage optimal auszunutzen, wird zudem unterhalb des Gebäudes Parkraum in Form einer Parkgarage geschaffen.

### 4.3 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	4.134 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf „Kreisverwaltung“		2.558 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen		366 m <sup>2</sup>
private Grünflächen		1.210 m <sup>2</sup>

### 4.4 Städtebauliches Konzept



**Abb. 6 Lageplan Erweiterung Kreishaus Ratzeburg**  
(ppp Architekten + stadtplaner GmbH, Lübeck 2022)

Für den neuen Anbau des Kreishauses in Ratzeburg wurde ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Diesen Wettbewerb konnte das Büro ppp Architekten GmbH aus Lübeck für sich entscheiden. Die Entwürfe sehen einen Baukörper vor, der insgesamt fünf Stockwerke aufweist. Dazu zählen ein Sockelgeschoss, ein Kellergeschoss sowie ein Erdgeschoss und das erste und zweite Obergeschoss. Das Sockelgeschoss sowie das Kellergeschoss werden dabei, unter Ausnutzung der örtlichen Topografie, teilweise in den Hang gebaut. So passt sich der Baukörper, trotz seiner fünf Stockwerke, höhen-technisch an das Bestandsgebäude des Kreishauses an. Zudem werden der Neubau und der Altbau über zwei schwebende Gänge, die sich im ersten bzw. zweiten Obergeschoss des Neubaus befinden, miteinander verbunden. Insgesamt orientiert sich das Vorhaben damit in Formgebung und Höhenstaffelung am umgebenden Bestand und

auch § 2 Abs. 2 der Erhaltungssatzung (städtebauliche Gestalt des Gebietes) der Stadt Ratzeburg.



**Abb. 7 Darstellung der schwebenden Gänge**  
(ppp Architekten + stadtplaner GmbH, Lübeck)

### Abbruch des Bestandsgebäudes Wasserstraße 2/2A

Um den beschriebenen Neubau im Plangebiet zu errichten, ist das bestehende Gebäude (Wasserstraße 2/2A) abzurechen. Das Gebäude befindet sich jedoch im Geltungsbe-  
reich der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg. Innerhalb der Erhaltungssatzung be-  
darf der Abbruch einer baulichen Anlage der Genehmigung der Stadt Ratzeburg. Gemäß  
§ 2 Abs. 2 der Erhaltungssatzung darf die Genehmigung auf Abbruch jedoch nur versagt  
werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen bauli-  
chen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst  
von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Das bestehende Gebäude der Wasserstraße 2/2A prägt weder alleine noch mit den an-  
deren umgebenden Gebäuden das Ortsbild. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, insbe-  
sondere dem weiteren Bestand sowie der Topographie, ist das Gebäude nur sehr gering  
wahrnehmbar. Bei der Einmündung von der Seestraße in die Wasserstraße ist aus-  
schließlich das Dachgeschoss hinter einer hohen Stützmauer sichtbar. Entlang der Was-  
serstraße verschwindet das Gebäude fast vollständig durch die Stützmauer und das an-  
steigende Gelände. Das Gebäude selbst ist ein Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jah-  
ren. Dieser Gebäudetyp ist für diesen Bereich der Insel keine prägende Architektur, so-  
wie keine typische Nutzung. Das städtebauliche Umfeld um das Gebäude an der Was-  
serstraße 2/2A wird vielmehr von repräsentativen und öffentlichen Gebäuden, wie dem

Kreishaus, dem Kreisgesundheitsamt oder dem Amtsgericht geprägt. Auch eine geschichtliche oder künstlerisch prägende Bedeutung kann dem Gebäude, das nicht unter Denkmalschutz steht, nicht zugesprochen werden.

Das Gebäude in der Wasserstraße 2/2A weist somit keine städtebauliche, architektonische, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung auf. Folglich ist dem Gebäude keine besondere Bedeutung für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart im Sinne der Erhaltungssatzung der Altstadt von Ratzeburg zuzuschreiben. Mit seinen 10 Wohneinheiten hat das Gebäude ferner keinen signifikanten Einfluss auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb der Altstadtinsel. Somit ist auch eine besondere Bedeutung für die soziale oder demographische Zusammensetzung der Bevölkerung auf der Altstadtinsel nicht erkennbar. Dies ist alleine schon daraus abzuleiten, dass das Gebäude bereits im aktuell gültigen Bebauungsplan als abgängig verzeichnet ist.

Unter Bezugnahme auf die Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg sowie unter Darlegung diverser oben genannte Gründe, hat die Stadt Ratzeburg mit Schreiben vom 12.02.2024 die Genehmigung für den Abbruchantrag der Wasserstraße 2/2A erteilt.

#### 4.5 Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr - wie im Bestand - über die Wasserstraße erschlossen. Der Stellplatzbedarf wird mittels Parkgarage, die im Sockel des Neubaus verortet ist, abgedeckt. Zudem besteht auch unterhalb des Bestandsgebäudes des Kreishauses eine Parkgarage, die für den Stellplatzbedarf herangezogen werden kann.

Für den Radverkehr ist das Plangebiet zusätzlich über die Barlachstraße und einen Weg südlich des Kreishauses zu erreichen. Fußgängern eröffnet sich neben den Verbindungen über die Wasserstraße und die Barlachstraße auch noch die Möglichkeit, eine Treppeanlage zu nutzen, die von der Schulstraße zu erreichen ist.

#### 4.6 Verkehrsuntersuchung

Die Erweiterung der Kreisverwaltung am Standort in Ratzeburg hat u.a. auch die Bündelung von Mitarbeitenden und Aufgaben zur Folge. Dadurch ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr von und zum Standort in der Barlachstraße zukünftig erhöht. Um qualifizierte und belastbare Aussagen über die Verkehrsentwicklung treffen zu können, wurde durch das Fachgutachterbüro Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH<sup>5</sup> ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dabei wurde die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung der Kreisverwaltung unter Berücksichtigung der Kapazitäten des vorhandenen Streckennetzes beurteilt. Das potenzielle vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen der geplanten Entwicklung wurde mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen überlagert. Die Beurteilung der Verkehrsverträglichkeit mit dem vorhandenen Streckennetz erfolgt auf Grundlage der *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße, RASt 2006*. Die Inhalte des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

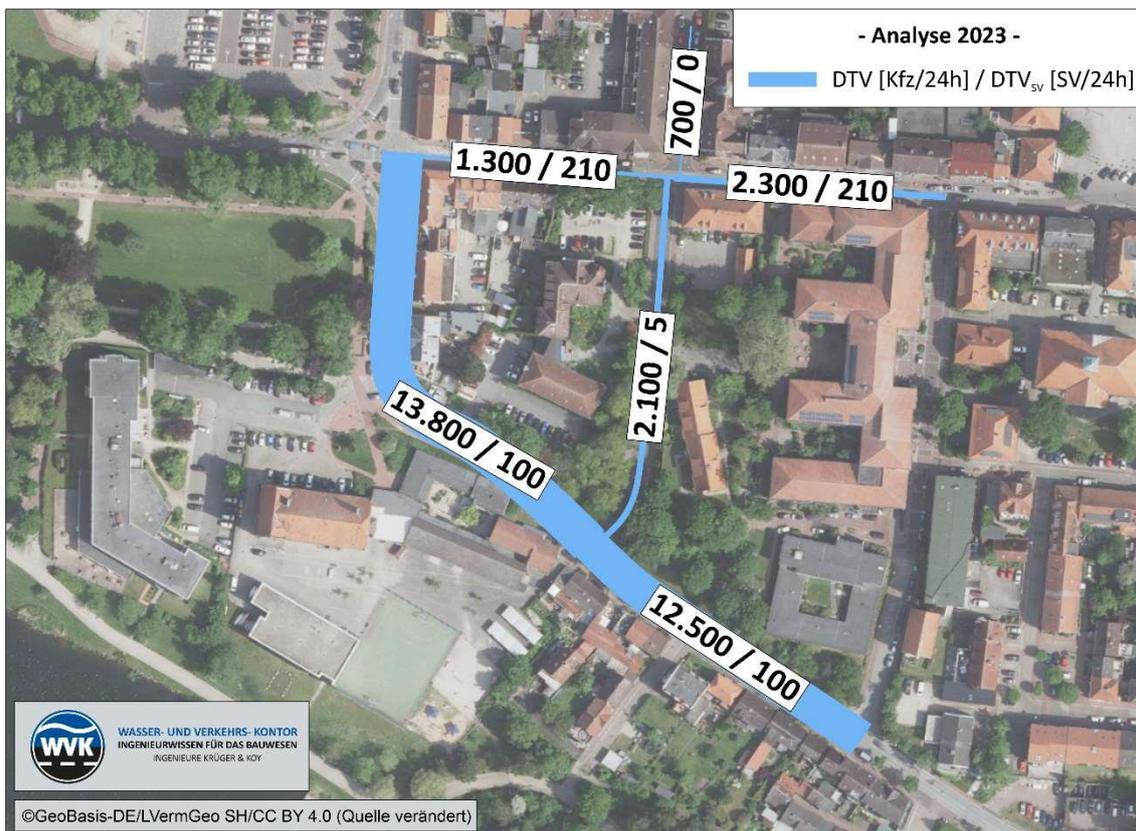
---

<sup>5</sup> Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Stadt Ratzeburg B-Plan Nr. 3.2, 2. Änderung Erweiterung der Kreisverwaltung, Verkehrsgutachten, Stand: 18.07.2023

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, dem 16.03.2023 durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH eine videoautomatische Verkehrserhebungen an den Knotenpunkten Herrenstraße (B 208) / Wasserstraße sowie Schulstraße / Wasserstraße gemäß den Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE 2012 durchgeführt. Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeit oder Feiertage vorlagen.

Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurden in Anlehnung an das *Handbuch für die Bemessung der Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)* die morgendliche Spitzenverkehrszeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 15.00 bis 19.00 Uhr erfasst. Aus den Viertelstundenintervallen der Spitzenstunde eines Zähltages kann mit ausreichender Genauigkeit die Bemessungsverkehrsstärke ermittelt werden. Da die Verkehrsstärken der morgendlichen Spitzenstunden bis zu 18 % niedriger ausfallen als die nachmittägliche Spitzenstunde von 15.30 bis 16.30 Uhr, ist die nachmittägliche Spitzenstunde für den maßgebenden Belastungsfall (MSV) heranzuziehen.

### Verkehrsaufkommen Bestand

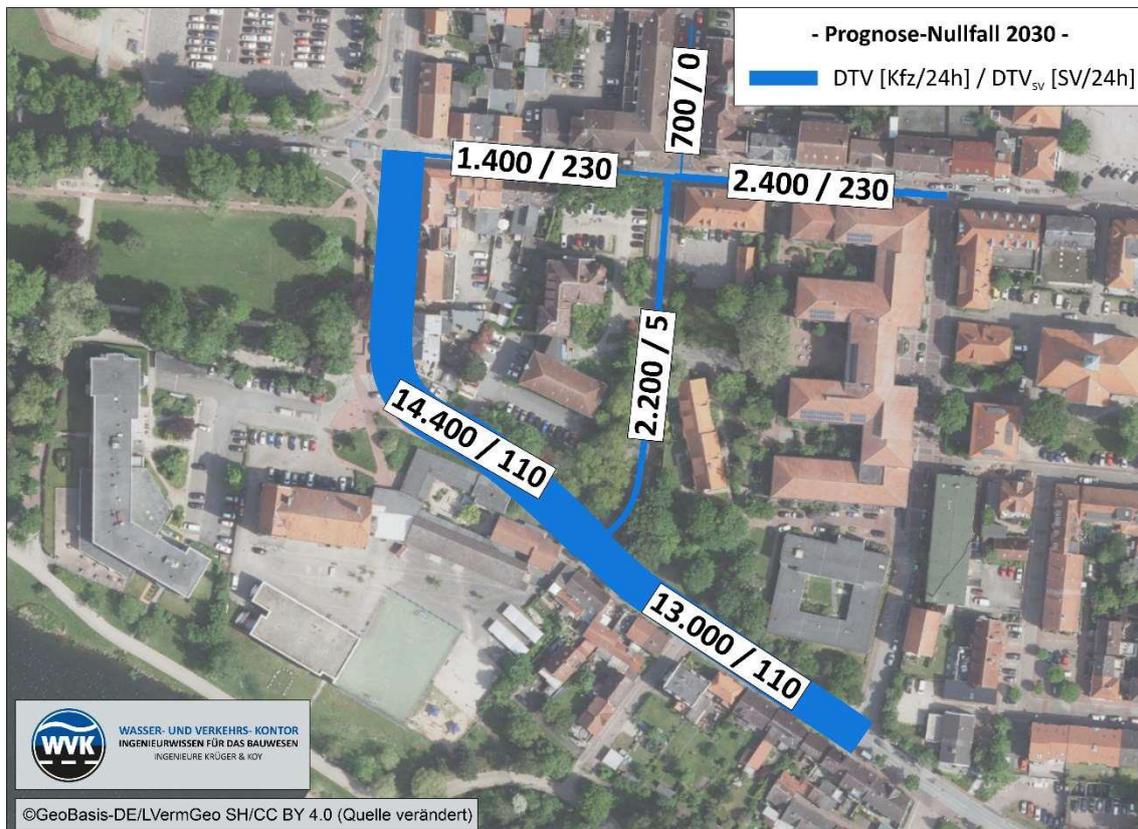


**Abb. 8** Analyse der durchschnittlichen Tageverkehrsstärke (DTV) mit anteiligem Schwerlastverkehr (DTV<sub>sv</sub>) (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH)

Die Analyse-Verkehrszahlen des 8-stündigen Erhebungszeitraumes im Zuge des westlichen Streckenabschnittes der Schulstraße werden entsprechend dem *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2001/2009* auf die durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) aller Tage des Jahres umgerechnet. Demnach beträgt die Verkehrsstärke des Straßenquerschnittes im Zuge der westlichen Schulstraße im DTV 13.800 Kfz/24 h mit einem Anteil von 100 Lkw/24 h. Der Umrechnungsfaktor vom 8-stündigen Erhebungszeitraum auf den DTV ergibt sich somit als Übertragung auf die weiteren Streckenabschnitte zu 1,793 für den Kfz-Verkehr und zu 1,449 für den Schwerverkehr. *Abb. 8* stellt gemäß der Analyse 2023 die durchschnittlichen Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr (DTV<sub>sv</sub>) in den relevanten Streckenabschnitten dar.

### Verkehrsaufkommen Prognose

Als Prognosehorizont für die Verkehrsberechnung wird das in der Verkehrsplanung übliche Jahr 2030 angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsbelastung bis zum Prognosehorizont 2040 aufgrund der fortschreitenden Mobilitätswende mit der Bündelung von Fahrten, Verlagerung von Fahrten auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes, Vermeidung von Fahrten durch Digitalisierung und Rückläufigkeit der Bevölkerungszahlen entsprechend des demografischen Wandels niedriger als im Prognosejahr 2030 darstellen wird. Somit ist die Berücksichtigung des Prognosehorizontes 2030 als Ansatz auf der sicheren Seite zu verstehen.



**Abb. 9** Durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr (DTV<sub>sv</sub>) für den Prognose-Nullfall 2030 (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH)

Ausgehend vom Analysejahr 2023 findet in der Stadt Ratzeburg bis zum Prognosejahr 2030 insgesamt eine Zunahme der Grundbelastung um bis zu 3,9 % im Pkw-Verkehr statt. Im Schwerverkehr wird entsprechend der Verkehrsverflechtungsprognose 2030 landesweit von einer Zunahme des Transportaufkommens von 2010 bis 2030 um bis zu 30 % ausgegangen. Bei linearem Entwicklungsansatz entspricht dies ausgehend vom Basisjahr 2023 einer Zunahme um 8,8 % im Schwerverkehr (> 3,5 t). Für den gesamten Kfz-Verkehr ergibt sich demnach bei einem erhobenen Schwerverkehrsanteil von ca. 1,6 % in der maßgebenden Stunde der Verkehrsbelastung (MSV) rechnerisch eine Verkehrszunahme um ca. 4,0 % bis zum Prognosejahr 2030.

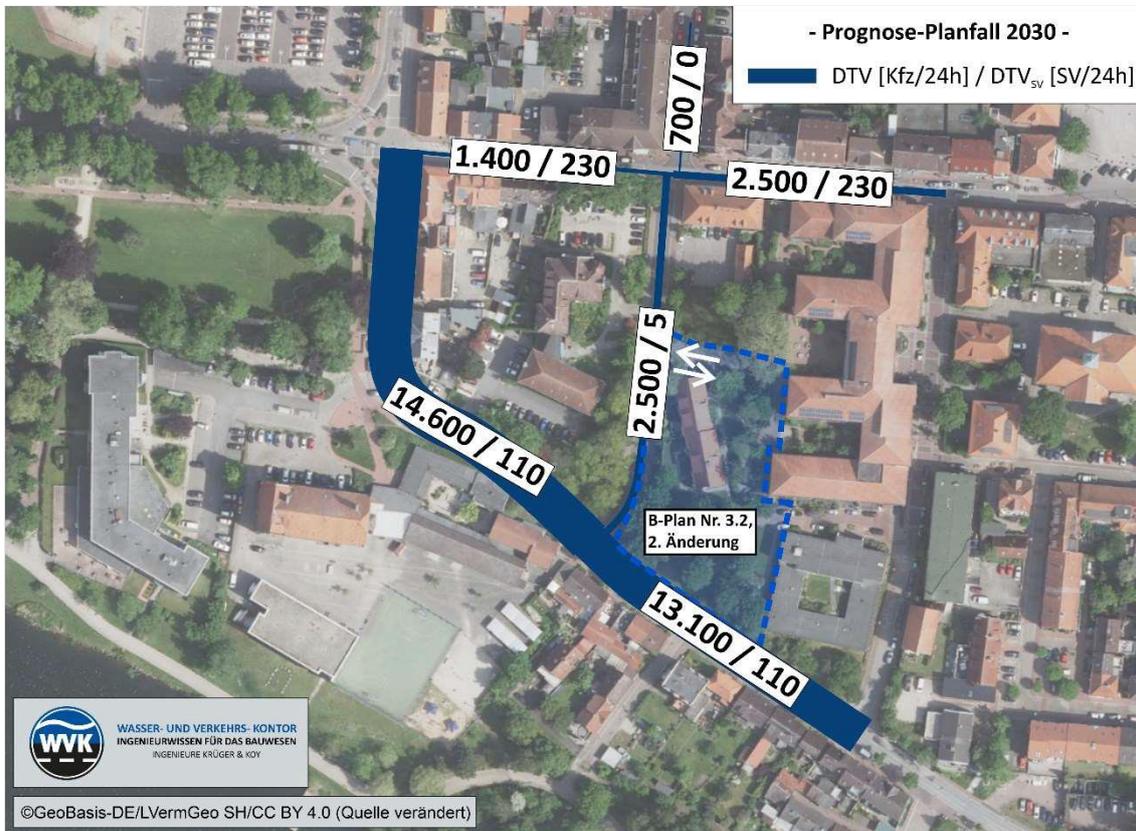
Unter Anwendung der genannten Analysen, ergeben sich für die Prognose-Nullfall 2030 die in *Abb. 9.* dargestellten durchschnittlichen Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr (DTV<sub>sv</sub>).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.2 geplanten Erweiterung der Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg berechnet sich gemäß der Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung (Ver\_Bau), Bosserhoff 2022 sowie den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Grundlage für die Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist die Anzahl von 150 Beschäftigten für den Erweiterungsbau der Kreisverwaltung.

Die Berechnungen ergeben ein minimales Verkehrsaufkommen von 144 Kfz/24 h und ein maximales Verkehrsaufkommen von 484 Kfz/24 h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr. Für die nachfolgenden Berechnungen wird der arithmetische Mittelwert unter Beachtung des Spitzenstundenanteils für Berufsverkehre von 5 % für die nachmittägliche Spitzenstunde von 15.30 bis 16.30 Uhr (MSV) gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen verwendet. Es ergeben sich somit folgende zu berücksichtigende Verkehrsstärken in der Summe aus Quell- und Zielverkehr:

- Tag: 314 Kfz/24 h, davon 16 Lkw/24 h
- MSV: 16 Kfz/h, davon 1 Lkw/h

Für die Prognose-Planfall 2030 lassen sich dadurch folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr (DTV<sub>SV</sub>) in den relevanten Streckenabschnitten ermitteln:



**Abb. 10 Durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr (DTV<sub>SV</sub>) für den Prognose-Planfall 2030** (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH)

### Beurteilung der Leistungsfähigkeit

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015. Entsprechend dem Handbuch erfolgt eine Einstufung der Leistungsfähigkeit in Qualitätsstufen "QSV A" bis "QSV F" des Verkehrsablaufes. Die Zuordnung einer Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe erfolgt anhand der berechneten mittleren Wartezeiten der Verkehrsteilnehmenden.

Grundlagen der Leistungsfähigkeitsberechnung sind die ermittelten Bemessungsverkehrsstärken der Analyse 2023, des Prognose-Nullfalls 2030 sowie des Prognose-Planfalls 2030. Die Berechnung wird für die bemessungsrelevanten Knotenpunkte Herrenstraße (B 208) / Wasserstraße und Schulstraße / Wasserstraße durchgeführt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die bemessungsrelevanten Knotenpunkte Herrenstraße (B 208) / Wasserstraße (QSV A) und Schulstraße / Wasserstraße (QSV C) in der Lage sind, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Darüber hinaus bestehen umfangreiche Kapazitätsreserven.

#### 4.7 Grün- und Freiraumkonzept

Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung des Kreishauses werden nicht nur die Freianlagen um den Neubau neu gestaltet, auch die gebäudeumliegenden Freiflächen des Bestandsgebäudes werden denkmalgerecht saniert. Mit den Planungen für die Freiflächen rund um das Kreishaus ist das Büro Clasen-Werning-Partner Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH betraut.



**Abb. 11 Entwurf Freianlagen Kreishaus Ratzeburg**  
(Clasen-Werning-Partner Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH)

Das Freiraumkonzept sieht einen Zugang zum Erweiterungsbau über die Wasserstraße vor. Ein zweiter Eingang zum Neubau wird an den südlichen Innenhof des bestehenden Kreishauses angebunden, sodass auch ein barrierefreier Übergang vom Bestandsgebäude in den Erweiterungsbau möglich ist. Zudem wird die Zufahrt zur Tiefgarage über die bestehende Tiefgaragenzufahrt in der Wasserstraße geplant. Die Zufahrt wird hierfür grundhaft erneuert und barrierefrei ausgebaut.

Der Raum vor dem östlichen Eingang des Erweiterungsbaus erhält eine platzartige Gestaltung, die nahtlos an die zu sanierenden Höfe des bestehenden Kreishauses anknüpft. Südlich des Neubaus ist eine Grünfläche mit Baumpflanzungen geplant, zudem soll das Kreishaus auch weiterhin über eine Treppenanlage von der Schulstraße aus zugänglich sein.

## 4.8 Natur- und Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Die Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

### 4.8.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für diese Arten besteht im Betrachtungsraum keine Lebensraumeignung, ein Vorkommen kann hier ausgeschlossen werden.

### 4.8.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse (*Großer Abendsegler, Breitflügel-, Mücken-, Rauhaut- und Zwergfledermaus*)

Durch die Fledermauskartierung im Jahr 2022 wurden hochwertige Wochenstuben und Winterquartiere (Massenquartiere) an den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen. Es sind Tagesverstecke und Balzquartiere anzunehmen, außerdem können einzelne Individuen der Pipistrellus-Arten am Gebäude Wasserstraße 2A während des Winters vorkommen.

Die zu fällenden Einzelbäume weisen teilweise aufgrund ihres Stammdurchmessers ( $\geq 50$  cm) auch eine potenzielle Eignung als Winterquartier auf. Direkte Tötungen oder Verletzungen können nicht ausgeschlossen werden, wenn Abriss- oder Sanierungsarbeiten oder Baumfällungen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen stattfinden.

#### *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01*

##### *Bauzeitenregelung Fledermäuse:*

Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie der Abriss und/oder die Sanierung von Gebäuden finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da bedeutende Winterquartiere in den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen werden, ist der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere günstig (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Da einzelne Individuen auch im Winter am Gebäude Wasserstraße 2A vorkommen können, sind Arbeiten an Gebäuden mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und durchzuführen.

Die Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm sind vor ihrer Fällung auf Besatz zu prüfen. (Eine Höhlenbaumkartierung mit Eignungsprüfung und ggf. Besatzkontrolle mit Endoskop erfolgte am 17.10.2023 vor der Fällung der Bäume. Es wurde kein Besatz festgestellt.)

Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 20$  cm sind außerhalb der Aktivitätszeit, also zwischen dem 1.12. und dem 28./29.02. zu fällen.

Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-02).

Alternativ sind die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss des Gebäudes keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses geschädigt werden. Ein Beginn der Abrissarbeiten wäre in Abstimmung mit der UNB und bei Vorlage eines geeigneten Konzeptes zum Bauablauf nach der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, ab dem 1. September möglich.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig nur geringfügig ändern. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Relevante Beeinträchtigungen der Fledermäuse durch Lichtemissionen werden ausgeschlossen.

Wochenstuben und bedeutende Winterquartiere werden an den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Tagesverstecke und Balzquartiere sind gem. LBV-SH (2020) nicht auszugleichen, wenn im räumlichen Zusammenhang mit einem ausreichenden Angebot an Tagesquartieren zu rechnen ist. Aufgrund der hohen Anzahl an teilweise auch gut geeigneten (historischen) Gebäuden etc. ist mit einem ausreichenden Fortbestand geeigneter Tagesverstecke und Balzquartiere zu rechnen. Dies gilt aus gutachterlicher Sicht auch für die potenziellen Winterverstecke einzelner überwinternder Individuen.

Durch den Wegfall von insgesamt 17 Bäumen, wovon 6 Bäume eine potenzielle Winterquartiers- und Wochenstubeneignung haben ( $> 50$  cm Stammdurchmesser) und weitere 3 Bäume eine Wochenstubeneignung ( $> 30$  cm Stammdurchmesser), kommt es zu Verlusten von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In den Bäumen werden je eine Wochenstube und ein Winterquartier angenommen. Diese sind entsprechend LBV (2020) im Verhältnis 1:5 bzw. 1:3 auszugleichen.

Aufgrund der Ergebnisse der Höhlenbaumkontrolle in 2023 (Wochenstuben und Winterquartiere wurden ausgeschlossen) ist daher kein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis festzustellen. In Abstimmung zwischen dem Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg wurde vereinbart, dass die folgenden Ersatzquartiere auf freiwilliger Basis dennoch an den Neubau sowie an das Bestandsgebäude des Kreishauses angebracht werden. Das Erfordernis, Kästen vorgezogen als CEF-Ausgleich anzubringen, entfällt.

Es wird ein Ausgleich erforderlich, der teilweise vorgezogenen als CEF-Maßnahme (für die zwei gefährdeten Arten (Abendsegler, und Rauhaufledermaus) umzusetzen ist. Für die Zwerg- und Mückenfledermaus ist die Ausgleichsmaßnahme nicht vorgezogen

umzusetzen. Die Breitflügelfledermaus hat Quartiere ausschließlich an Gebäuden, es wird kein Ausgleich erforderlich.

Die folgenden Maßnahmen entfallen, werden jedoch auf freiwilliger Basis am Neubau des Kreishauses an den abgestimmten Standorten angebracht.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01**

Ersatzquartiere Fledermäuse:

3x Ganzjahresquartiere an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m

Standorte gem. Abstimmung UNB:

Betonwand Einfahrt Mitarbeiter-Garage aus Richtung Wasserstraße

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01**

Ersatzquartiere Fledermäuse:

5x Großraumquartiere an Bäumen (können auch an Gebäude angebracht werden) im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m

Standorte gem. Abstimmung UNB und Planung (ppp architekten & stadtplaner gmbh):

3x Neubau Kreishaus gem. Abstimmung Planung

2x Gesundheitsamt Barlachstraße 4, Westfassade (Richtung Wasserstraße)

Durch das Vorhaben ändert sich die Nutzungsstruktur nur geringfügig. Nahrungshabitate mit allgemeiner Bedeutung bleiben langfristig im Geltungsbereich erhalten. Flugrouten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden, Beeinträchtigungen werden somit ausgeschlossen.

Weitere Säugetiere

Weitere Säugetiere des Anhangs IV FFH-RL werden aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung (MELUND 2020) oder fehlender Habitateignung / fehlender WinArt-Nachweise (LfU-SH) im Stadtgebiet von Ratzeburg ausgeschlossen.

Amphibien und Reptilien

Es sind keine Amphibien oder Reptilien des Anhangs IV FFH-RL im Bereich der Flächeninanspruchnahme bzw. im definierten indirekten Wirkraum zu erwarten.

Sonstige Anhang IV-Arten (hier: Eremit)

Der Eremit kann potenziell im definierten indirekten Wirkraum vorkommen. Die Gehölzbestände im Bereich der Flächeninanspruchnahme, in dem Baumfällungen und Vegetationsrückschnitte zu erwarten sind, weisen keine geeigneten Alt- und Totholzbestände auf. Eine Habitateignung für den Eremit ist aufgrund dessen nicht anzunehmen. Tötungen können demnach ausgeschlossen werden, auch werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört.

Störungen durch akustische oder optische Wirkfaktoren im indirekten Wirkraum sind für die Art nicht relevant. Störungen, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen, werden ausgeschlossen.

### Europäische Vogelarten

#### *Brutvögel der Gehölze (Gehölzhöhlen-, Gehölzfrei- und Nischenbrüter)*

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) während der Brutperiode stattfinden. Außerdem sind im Bereich des Gebäudeanschlusses durch Glasfenster/zwei „schwebende Gänge“ Tötungen durch Vogelschlag zu erwarten. Außerdem sind durch Glasfenster Tötungen durch Vogelschlag zu erwarten.

#### *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02*

##### *Bauzeitenregelung Brutvögel:*

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Nach den Abrissarbeiten bzw. nach der Baufeldfreimachung werden Brutvögel aus den Eingriffsbereichen vergrämt, indem Vegetation bis zur Baustelleneinrichtung und zum Baubeginn regelmäßig zurückgeschnitten wird. So wird eine Spontanansiedlung vermieden.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

#### *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03*

##### *Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:*

Große Glasfenster sind vorrangig an „schwebenden Gängen“ der Anbindung des Neubaus an die bestehende Kreisverwaltung durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten.

Alle Glasflächen des Neubaus sind durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Verwiesen wird dabei auf Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig nur geringfügig ändern. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im

besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-02 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch die Überplanung von Gehölzen (17 Einzelbäume sowie Ziergehölze und Sträucher) kommt es zu Verlusten der Lebensräume von Gehölzbrüterarten. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar, wenn durch den Brutstättenverlust die Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nicht mehr gewährleistet werden kann. Es werden 17 Bäume mit Stammdurchmesser 15 bis 50 cm entfernt und keine auf dem Gelände neu gepflanzt. Es können daher ganze Reviere betroffen sein und verloren gehen. Es werden daher Nisthilfen und Baumpflanzungen (nicht vorgezogen) erforderlich. Das wird für die hier vorkommenden ungefährdeten Arten als ausreichend erachtet. Da auch Höhlenbäume betroffen sind, wird der artenschutzrechtlicher Ausgleich über Kästen notwendig, welcher den Brutplatzverlust ausgleicht und die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang gewährleistet.

#### *Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02*

##### *Künstliche Nisthilfen:*

Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle werden 9 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten ausgebracht. Die Kästen werden an verbleibenden Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis zu einer Entfernung von maximal 500 m ausgebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar.

Ersatzquartiere an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 9 Stück)

- 3 Nistkästen für Kleinmeisen
- 3 Nistkästen für Gartenrotschwänze
- 3 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

##### Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

4 Stück an den verbliebenen Bäumen am Hang Richtung Schulstraße

3 Stück an der Linde vor dem Schulamt Barlachstraße 5

2 Stück an der Linde am Fußweg bzw. Treppe zwischen Innenhof und Herrenstraße

##### Ausgleich an Gehölzflächen

Für 17 Bäume mittlerer bis größerer Größe ist ein Ausgleich erforderlich. Es wird hierfür eine Fläche am **Ravenskamp** genutzt. Einzelbäume sind in der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3x mal verpflanzt, mit Drahtballen“ zu pflanzen. Als Gehölzgruppen werden „Heister, 1x verpflanzt, 150-200 cm“ im Raster 1 x 1,5 m gepflanzt. Gepflanzt werden heimische, standorttypische Arten mit Herkunftsnachweis.

### Externe Ausgleichsfläche

Als externe Ausgleichsfläche sind die Flurstücke 1/2 und 7/21 auf der Flur 5 in der Gemarkung Neu-Vorwerk benannt worden. Die Fläche befindet sich am südwestlich Rand der Stadt Ratzeburg, ca. 2,2 km Luftlinie vom Plangebiet des Bebauungsplanes entfernt. Die externe Ausgleichsfläche wird im Norden und Osten durch bestehende Waldflächen gesäumt. Südlich der Fläche schließen dichte Gehölz und junge Baumbestände an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung. Die genaue Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche kann der Abb. 13 entnommen werden.

Für die Errichtung des Kreishauses müssen insgesamt 17 Bäume gefällt werden. Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA-02 sehen eine Kombination aus Baum- und Gehölzpflanzungen als Ausgleich vor. Für die notwendigen Anpflanzungen soll die nordöstliche Teilfläche des in Abb. 12 dargestellten Areals genutzt werden, damit die anzupflanzenden Gehölze nicht die südlich verbleibenden Ackerflächen beschatten. Dadurch wird eine Besonnung der Ersatzfläche erreicht.

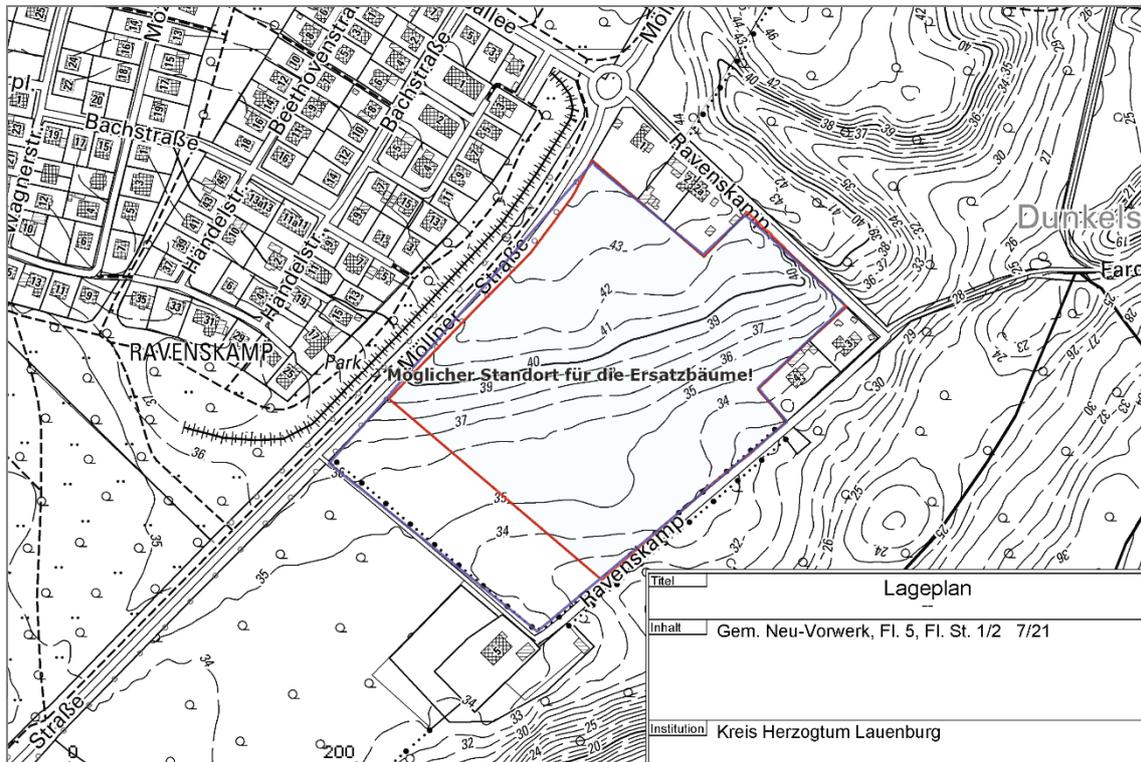
Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist eine Kombination aus Einzelbaumpflanzungen und Gehölzgruppen, umgeben von Staudenfluren bis zu einer höheren Beschattung in einigen Jahren. Da die Fläche zu ca. 50 % bepflanzt wird, ist eine Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> als Pflanzfläche anrechenbar, ebenso der Umfang von 14 Hochstammpflanzungen (Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, 14 Stück). Als Arten für Bäume sind gemäß dem Verlust erforderlich: Ahorn, Hainbuche, Linde, Buche, Eiche. Als Sträucher (Pflanzqualität: leichte Heister 1xv., 80-100 cm, 400 Stück) werden für Gehölzgruppen vorgeschlagen: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Strauchrosen, Pfaffenhütchen. Da die Lage des Flurstückes nicht digital vorliegt, ist eine Fläche angrenzend an den Gehölzbestand am Ravenskamp vorgeschlagen. Die betroffene Fläche des Flurstücks kann ggf. größer sein. Die Pflanzung sollte jedoch den Kronenbereich der Straßenbäume aussparen.

Als Kompensation für die Gehölzvögel, die im Bereich der Planung am Kreishaus Lebensstätten verlieren, ist die o.g. Fläche Ravenskamp als ausreichend zu bewerten. Die Entwicklung besonderer Gehölzflächen mit weitgehend geringer Störung (mindestens



**Abb. 12** Darstellung einer möglichen Gestaltung der Ausgleichsfläche  
(gelb: Einzelbäume 10 m, grün: Gehölzgruppen)  
(BBS-Umwelt GmbH)

vergleichbar mit der Fläche am Kreishaus) lässt eine Entwicklung von großen Bäumen aber auch abwechslungsreicher Fläche zu.



**Abb. 13: Lageplan des Ausgleichsfläche am Ravenskamp**  
(Kreis Herzogtum Lauenburg)

#### Bodenbrüter inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) während der Brutperiode einsetzen. Außerdem sind im Bereich von Glasfenstern v.a. des Gebäudeanschlusses durch zwei „schwebende Gänge“ Tötungen durch Vogelschlag zu erwarten.

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV-02 und AV-03**

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig nur geringfügig ändern. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-02 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch die Überplanung von Gehölzen (17 Einzelbäume sowie Ziergehölze und Sträucher) sowie Rasenflächen kommt es zu Verlusten der Lebensräume von Arten der betrachteten Brutvogelgilde. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar, wenn durch den Brutstättenverlust die Funktion der Lebens- und

Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nicht mehr gewährleistet werden kann. Dies wird angenommen, da in der südlichen Grünfläche keine Gehölze oder Staudenfluren vorgesehen sind. Erforderlich wird als Kompensation:

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02**

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

**Brutvögel menschlicher Bauten**

Tötungen oder Verletzungen können nicht ausgeschlossen werden, wenn Abriss- und/oder Sanierungsarbeiten während der Brutzeit stattfinden. Außerdem sind im Bereich großer Fenster v.a. des Gebäudeanschlusses durch zwei „schwebende Gänge“ Tötungen durch Vogelschlag zu erwarten.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV-02 und AV-03**

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig nur geringfügig ändern. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-02 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch den Gebäudeabriss sowie durch den Gebäudeanschluss gehen Nistplätze von Gebäudebrütern verloren. Da nicht vorausgesetzt werden kann, dass geeignete Nischen, z.B. unter losen Dachpfannen, in Spalten und Rissen im Mauerwerk, im Bereich von Regenrinnen o.Ä., an dem Neubau entstehen sind geeignete Nistkästen an die Neubauten anzubringen.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03**

***Künstliche Nisthilfen:***

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden 6 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an den Anbau oder an die Kreisverwaltung angebracht oder als Niststeine integriert. Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

Alle Ersatzquartiere (Anzahl 6 Stück) werden am geplanten Neubau installiert. Die Standorte wurden am Neubau in Abstimmung mit der UNB, dem Vorhabenträger und der Planung (ppp architekten + stadtplaner gmbh) festgelegt.

Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 6 Stück)

- 2 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen)
- 2 Nistkästen für Höhlenbrüter
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

Einzelbetrachtung Star

Es sind Tötungen möglich, wenn Abrissarbeiten und der Gebäudeanschluss sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) während der Brutperiode einsetzen. Außerdem sind im Bereich großer Glasflächen v.a. des Gebäudeanschlusses durch zwei „schwebende Gänge“ Tötungen durch Vogelschlag zu erwarten.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV-02 und AV-03**

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig nur geringfügig ändern. Der Star gehört zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-02 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch die Überplanung von potenziellen Höhlenbäumen sowie durch den Gebäudeabriss kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust potenzieller Höhlen notwendig, welcher den Brutplatzverlust ausgleicht und die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Auch durch den Abriss des Gebäudes werden geeignete Nistplätze überplant, die ausgeglichen werden müssen.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04***Künstliche Nisthilfen Star:*

Ersatzquartiere an Gebäuden und/oder an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)

- 2 Nistkästen für Stare

**Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:**

Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg, Die Kästen werden fachgerecht angebracht.

Einzelbetrachtung Dohle

Es sind Tötungen möglich, wenn Abrissarbeiten und der Gebäudeanschluss sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) während der Brutperiode einsetzen. Außerdem sind im Bereich großer Glasflächen v.a. des Gebäudeanschlusses durch zwei „schwebende Gänge“ Tötungen durch Vogelschlag zu erwarten.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV-02 und AV-03**

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig nur geringfügig ändern. Die Dohle gehört zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-02 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch die Überplanung von potenziellen Höhlenbäumen sowie durch den Gebäudeabriss kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust potenzieller Höhlen notwendig, welcher den Brutplatzverlust ausgleicht und die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Auch durch den Abriss des Gebäudes werden geeignete Nistplätze überplant, die ausgeglichen werden müssen.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-05**

*Künstliche Nisthilfen Dohle:*

Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)

- 2 Nistkästen für Dohlen

Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg, die Kästen werden fachgerecht angebracht.

Nahrungsgäste

Im Hinblick auf Nahrungsgäste ist festzustellen, dass es sich bei den betroffenen Flächen lediglich um gelegentlich aufgesuchte, sekundäre Nahrungsflächen bzw. Jagdhabitats handelt; durch die Überplanung der Flächen findet somit keine signifikante Beeinträchtigung der Arten statt; weder die bau- und betriebsbedingten Störungen, noch der Flächenverlust an sich können hier nach gutachterlicher Auffassung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen.

#### **4.9 Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Nachverdichtung erfolgt keine grundlegende Änderung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Gas-, Wasser und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse wird das gesamte anfallende Niederschlagswasser über ein Leitungsnetz in eine Retentionsrigole geleitet und gedrosselt über eine neuzubauende Leitung in das vorhandene Kanalnetz in der Wasserstraße eingeleitet. An die Rigole werden die Dachfläche des Neubaus, der private Gehweg und die Grünfläche angeschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage, sowie der öffentliche Gehweg und der Straßenbereich verfügen bereits über Anschlüsse ans Kanalnetz, welche weiter genutzt werden sollen.

A-RW 1-Nachweis

Aufgrund des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1 Mengenbewirtschaftung“ (kurz: A-RW 1) ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen. Dazu wird der Wasserhaushalt des potenziell natürlichen Zustands mit dem Wasserhaushalt des bebauten Gebiets verglichen. Demnach wird zunächst jeweils die Wasserbilanz für die Bestandsbebauung und für den Neubau bilanziert. Im Anschluss werden die prozentualen Veränderungen beider Wasserhaushalte miteinander verglichen, um auf die Veränderung durch den Neubau schließen zu können.

Um auf die prozentuale Veränderung der unterschiedlichen a-g-v Werte zwischen Bestand und Neubau schließen zu können, werden die prozentualen Veränderungen bezogen auf den Referenzzustand miteinander verglichen. Der Vergleich ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Bei den Berechnungen wurde entsprechend der aktuellen Planungen für den Erweiterungsbau des Kreishauses von begrünten Dachflächen ausgegangen.

Gebiet	Gesamtfläche [ha]	Abfluss (a)	Versickerung (g)	Verdunstung (v)
<b>Referenz Zustand</b>	<b>0,413</b>	<b>3,00%</b> 0,012 [ha]	<b>28,30%</b> 0,117 [ha]	<b>68,70%</b> 0,284 [ha]
<b>Bestand</b>	<b>0,413</b>	<b>30,58 %</b> 0,126 [ha]	<b>16,03 %</b> 0,066 [ha]	<b>53,39 %</b> 0,221 [ha]
<b>Neubau</b>	<b>0,413</b>	<b>43,05 %</b> 0,178 [ha]	<b>9,66 %</b> 0,040 [ha]	<b>47,29 %</b> 0,195 [ha]

**Tab. 1 Vergleich Wasserhaushaltsbilanz Bestand und Neubau**  
(PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH)<sup>6</sup>

<sup>6</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Kreishaus Ratzeburg Bbauungsplan Nr. 3.2, Entwässerungskonzept Nachweis ARW-1, Stand: 20.09.2023

Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt eine Erhöhung des Abflusses um 12,24 %, eine Verringerung der Versickerung um 6,37 % und eine Erhöhung der Verdunstung um 6,10 % auf.

Aufgrund der prozentualen Veränderung der einzelnen a-g-v-Werte um größer als 5 % aber kleiner als 15 % gilt der Wasserhaushalt durch die geplante Bebauung als „deutlich geschädigt“. Demnach müssen lokale Überprüfungen durchgeführt werden. Gemäß dem ARW-1 entfallen die Nachweise „Einhaltung des bordvollen Abflusses und „Vermeidung von Erosion“ für Einleitung in Gewässer, deren oberirdische Einzugsgebiet größer als 100 km<sup>2</sup> ist. Gemäß des Gewässer- und Landschaftsverbandes – Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See beträgt das Einzugsgebiet des Ratzeburger Sees 134 km<sup>2</sup>.

Da das Niederschlagswasser in einer verschlossenen Rigole gefasst und in das öffentliche Kanalnetz abgeführt wird, ist mit einer Erhöhung des Grundwasserspiegels nicht zu rechnen. Aus diesem Grund ist der Nachweis „Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung“ hier nicht relevant.

Positiv zu erwähnen ist die Festsetzung eines Gründaches des geplanten Neubaus. Nach aktuellem Stand bekommt das Gründach zusätzlich eine Wasserspeichernde Schicht unterhalb der Wurzelsohle. Dies trägt nachhaltig zur Verbesserung der Wasserbilanz bei. Der Oberflächenabfluss wird verringert und mehr Wasser kann verdunsten. Ebenso ist der Erhalt einiger Bäume im Einzugsgebiet positiv zu bewerten. Dies wirkt sich aufgrund der Transpiration der Pflanzen positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz bzw. auf die Verdunstung aus. Beide Maßnahmen finden jedoch in der Berechnung gemäß A-RW1 keine Berücksichtigung.

#### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

#### Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

#### **4.10 Immissionsschutz**

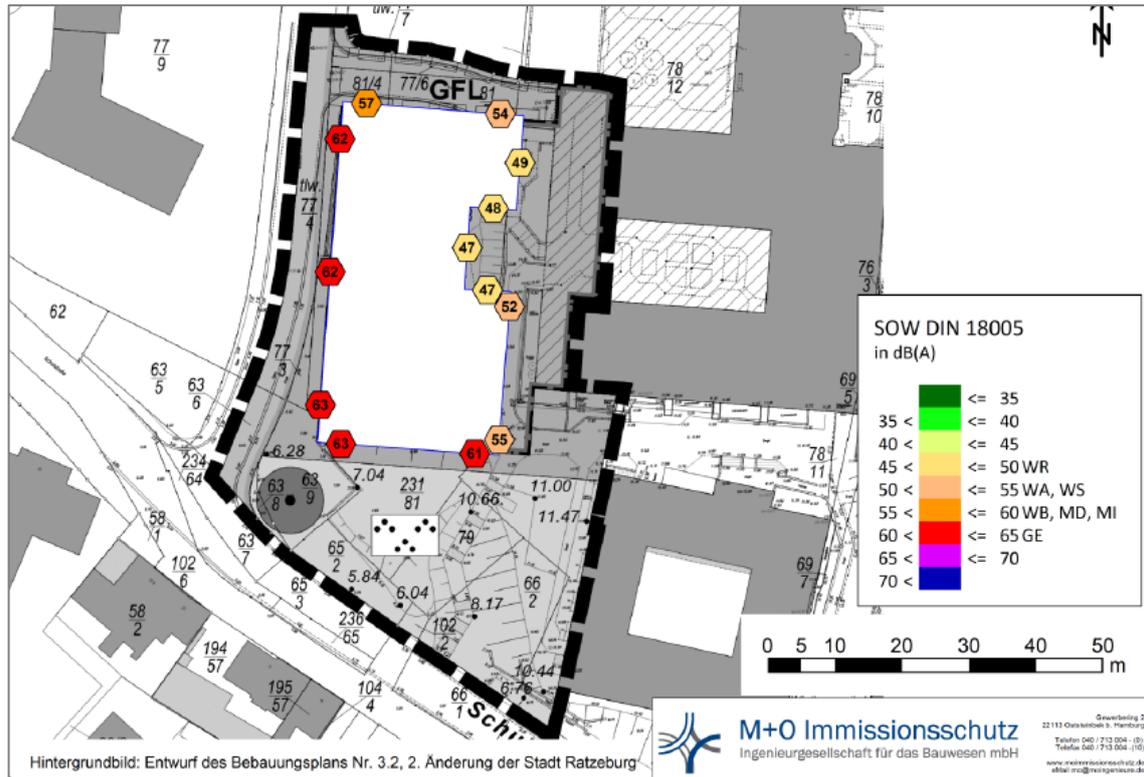
Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde seitens des Ingenieurbüros M+O Immissionsschutz<sup>7</sup> eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Deren Inhalte sollen nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden.

Die vorliegende Planung für das Verwaltungsgebäude zeigt, dass die fußläufige Haupterschließung des Gebäudes im EG auf der Ostseite des Gebäudes bzw. über die Verbindungsbrücken im 1. bzw. 2.OG mit dem bestehenden Verwaltungsgebäudekomplex erfolgen soll. Eine eigene Anlieferungszone für Post- und Paketdienstleister oder für Lkw (z.B. Lieferung von Bürobedarf) ist augenscheinlich nicht geplant. Die Stellplätze im geplanten Sockelgeschoss des Verwaltungsgebäudes werden über die bestehende Tiefgarage unter dem Verwaltungsgebäudekomplex des Kreises Herzogtum Lauenburg angebunden. Somit ist am neuen Verwaltungsgebäude lediglich die zusätzlich geplante Tiefgaragenzufahrt im Kellergeschoss zu berücksichtigen. Es sind hier ca. 25 Stellplätze geplant. Das Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 3.2, 2. Änderung der Stadt Ratzeburg besagt, dass das Vorhaben insgesamt einen Zusatzverkehr von rund 300 Pkw/ 24h erzeugt. Wieviel Verkehr hiervon auf die Tiefgarage im Kellergeschoss entfällt, lässt sich dem Gutachten nicht entnehmen. Von der Wasserstraße aus dürfen jedoch ausschließlich Mitarbeiter des Kreises Herzogtum Lauenburg anfahren. Wir schätzen daher das Verkehrsaufkommen mit 1,5 Stellplatzwechsel je Stellplatz ab. Dies ergibt im Tageszeitraum (6–22 Uhr) in der Summe 75 Pkw-Ein und Ausfahrten (Querschnitt). In der Regel ist im Nachtzeitraum (22–6 Uhr) kein Pkw-Verkehr zu erwarten. Ob in dem geplanten Verwaltungsgebäude auch Sitzungen von Ausschüssen oder gar des Kreistages durchgeführt werden sollen, ist uns nicht hinreichend bekannt. Sitzungen der Ausschüsse beginnen in der Regel um 17:30 Uhr und des Kreistages um 16:00 Uhr. In Regel sollten Sitzungen daher bis 22:00 Uhr beendet sein. Auch ist uns nicht bekannt, ob die Stellplätze im Kellergeschoss hierfür zur Verfügung gestellt werden würden. Wir prüfen dennoch eine Vollentleerung der Tiefgarage in der Nacht.

---

<sup>7</sup> M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Bebauungsplan Nr. 3.2, 2. Änderung, Ratzeburg, Schalltechnische Untersuchung für den Kreis Herzogtum Lauenburg, Stand: 06.11.2023





**Abb. 15 Verkehrsimmissionen tags (jeweils lautestes Geschoss)**  
(M+O Immissionsschutz)

Aktiver Schallschutz in Form von Wänden und Wällen scheidet hier aus, da dies nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet entspräche und auch bei der geplanten Mehrgeschossigkeit und der Hanglage nicht oder nur bedingt wirksam wäre.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Neuausweisung einer Baufläche erfolgen kann. Es sollten jedoch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz für die südliche und westliche Baulinie getroffen werden.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Die Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglichen es in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen. Wird von der Möglichkeit geringere Abstandsflächentiefen festzusetzen Gebrauch gemacht, sind zur Rechtfertigung besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange der konkrete betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 ist es u.a. die Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg am bestehenden Standort weiterzuentwickeln. Die Kreisverwaltung ist zum einen Teil der Daseinsvorsorge und zum anderen Repräsentanz demokratischer Strukturen. Um diese Funktionen zu unterstützen, ist die Wahl des Standortes

von besonderer Wichtigkeit. So wird durch den aktuellen Standort eine gute Erreichbarkeit und damit Bürgernähe erzielt, aber auch die Präsenz im Stadtbild gewährleistet.

Mit den Erweiterungsplänen der Kreisverwaltung wird eine Stärkung des Standortes forciert. In den vergangenen Jahren haben die zu leistenden Aufgaben der Kreisverwaltungen stetig zugenommen. Der Kreis Herzogtum Lauenburg begegnet diesem stetig steigenden Aufgabenpensum zum einen mit unterschiedlichen Digitalisierungs- und Modernisierungsprozessen, zum anderen aber auch mit der Aufstockung des Personalschlüssels. Durch den Anbau sollen am Standort in der Barlachstraße möglichst viel Personal und Aufgaben gebündelt werden. Dadurch ist eine möglichst hohe Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksflächen geboten.

Trotz aller Gunstfaktoren eines Standortes auf der Altstadtinsel in Ratzeburg z.B. durch eine gute Erreichbarkeit, bringt die Lage auch Herausforderungen mit sich. So ist der Platz durch die Insellage begrenzt. Verschiedenste Nutzungsansprüche wie beispielsweise öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultureinrichtungen, Freiräume oder Wohnen treten in eine Konkurrenz zueinander um den begrenzten Raum. Um den Boden auf der Altstadtinsel möglichst effizient auszunutzen, ist folglich auch das Bauen in die Höhe geboten. Zudem lässt sich somit die Hanglage optimal ausnutzen.

Boden ist ein endliches Gut und lässt sich nicht vermehren. Daher ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden anzustreben. Statt Neuversiegelungen sind bereits versiegelte Standorte nachzunutzen und bestehende Siedlungsstrukturen möglichst zu verdichten. Diese Bedingungen könnten am Standort in der Wasserstraße erfüllt werden. Zudem ergeben sich Synergieeffekte, da der Neubau im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Kreishaus errichtet wird.

Alle aufgeführten Gründe unterstreichen die Notwendigkeit des Vorhabens am geplanten Standort und in den geplanten Dimensionen. Die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein räumt in § 6 Abs. 5 LBO S-H die Möglichkeit einer Reduzierung der Abstandsflächen auf  $0,2 H$  (mind.  $3,0\text{m}$ ) in Gewerbe- und Industriegebieten ein. Zwar liegt im Falle des Kreishauses planungsrechtlich kein Gewerbe- oder gar Industriegebiet vor, würdigt man jedoch die tatsächlich vorhandenen örtlichen Verhältnisse, so zeigt sich, dass im näheren Umfeld des Kreishauses lediglich öffentliche Einrichtungen (Kreishaus, Gesundheitsamt, Amtsgericht, ehem. Katasteramt jetzt Polizeieinutzung) und keinesfalls Wohnnutzungen vorzufinden sind. Aus diesem Grund sind für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Verringerung der Abstandsflächentiefen auch lediglich gesunde Arbeitsverhältnisse heranzuziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorgeschriebenen Abstandsflächen von  $0,4 H$  lediglich an der nördlichen und teilweise an der westlichen Baukörperkante nicht eingehalten werden können. Gleichzeitig sei aber darauf hingewiesen, dass der in der LBO S-H genannte Mindestabstand von  $3,0\text{ m}$  zur Außenwand jederzeit eingehalten wird. Nach hiesiger Einschätzung geht im vorliegenden Fall mit der Unterschreitung der Abstandsflächentiefen keine Gefährdung der Arbeitsverhältnisse einher. Ausreichende Belüftung und Belichtung sind durch eine Bebauung in der ersten Reihe sowie die Einhaltung eines Mindestabstandes von mehr als  $3,0\text{ m}$

sichergestellt. Auch der Brandschutz ist über die unmittelbar vorgelagerten Straßenflächen der Wasser- und der Schulstraße möglich.

Für die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind neben städtebaulichen Gründen auch die Belange der konkret betroffenen Nachbarn genauer zu prüfen. Da im vorliegenden Fall die Abstandsflächen lediglich in Richtung Norden und Westen unterschritten werden sollen, handelt es sich bei den betroffenen Nachbarn um das Grundstück in der Herrenstraße 9 (ehem. Katasteramt; Flurstück 77/8) und das Grundstück in der Herrenstraße 11 (Amtsgericht; Flurstück 77/9).

Im Falle des Grundstückes Herrenstraße 9, würden die Abstandsflächen der Erweiterung des Kreishauses bei einer Anwendung der 0,4 H Regelung teilweise auf dem Flurstück 77/8 liegen. Damit wäre die Bebaubarkeit des genannten Flurstückes eingeschränkt und die Flächen wären in ihrem Wert gemindert. Durch die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,2 H liegen die Abstandsflächen jedoch vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.

Eine ähnliche Konstellation zeigt sich bei den Auswirkungen auf die Belange des Grundstückes in der Herrenstraße 11. Hier würden die Abstandsflächen des Erweiterungsbaus teilweise über die Straßenmitte der Wasserstraße hinaus gehen, was die Bebaubarkeit des Flurstückes 77/9 minimal einschränken würde. Auch hier kann über die Verringerung der Abstandsflächentiefen sichergestellt werden, dass die notwendigen Abstandsflächen für den Neubau des Kreishauses nicht über die Straßenmitte der Wasserstraße hinaus gehen und die Belange des Eigentümers des Flurstückes 77/9 nicht negativ tangiert werden.

Alle vorangegangenen Argumente und Gründe rechtfertigen demnach eine Abweichung von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Somit setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitten A – B und A – C eine von § 6 Abs. 5 LBO S-H abweichenden Abstandsflächentiefe von 0,2 H fest. In allen anderen Bereichen des Bebauungsplanes bleiben die Bestimmungen des § 6 Abs. 5 LBO S-H unberührt.

## **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Fläche für den Neubau zur Erweiterung der Kreisverwaltung des Herzogtums Lauenburg. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich zunächst nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dies bedingt u.a. eine konkrete Definition der planerisch gewollten „Art der baulichen Nutzung“ der Fläche.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt dabei, dass im unmittelbaren Umfeld bereits mehrere Gebäude der Kreisverwaltung zu finden sind. So wird der Verwaltungsstandort an der Barlachstraße insgesamt gefestigt.

Der Neubau soll vor allem als Verwaltungsgebäude mit entsprechenden Büro- und Sozialräumen dienen. Darüber hinaus wird er Sitzungsort für die diversen politischen

Gremien des Kreises sein. Als Sitz der Kreisverwaltung ist das zukünftige Gebäude zudem Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger mit verschiedensten Anliegen und somit die zentrale Repräsentanz des Kreises Herzogtum Lauenburg.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ festgesetzt. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept sowie dem Bestand in der näheren Umgebung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Damit wird jedoch im Hinblick auf das gesamte Plangebiet keine Vollversiegelung ermöglicht, denn die südlich gelegene Grünfläche bleibt als solche erhalten.

#### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung der Grundfläche durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe. Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster fest, dass sich insgesamt in zwei Teilflächen gliedert. In der nördlichen Teilfläche sind fünf Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 27,0 m ü. NHN zulässig. Durch das bewegte Gelände im Plangebiet entspricht die Festsetzung einer sichtbaren Gebäudehöhe zwischen 15,0 und 20,0 m. In der südlichen Teilfläche sind insgesamt vier Vollgeschosse zulässig sowie eine maximale Gebäudehöhe von 23,5 m ü. NHN. Hier beträgt die sichtbare Gebäudehöhe zwischen ca. 11,5 und 15,0 m.

Die Nutzung des Kreishauses erfordert unterschiedliche technische Einrichtungen, die zum Teil oberhalb des Daches platziert werden müssen. Gleichwohl sollen diese Anlagen möglichst orts- und landschaftsbildverträglich gestaltet werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass die tatsächlichen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten bis zu max. 1,5 m sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um 0,5 m überschritten werden dürfen. Um die Wirkungen in den Straßenraum möglichst gering zu halten, müssen Dachaufbauten Mindestabstände zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einhalten, die ihrer Höhe (Abstand zwischen der Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau) als Maß entsprechen. Zudem darf der Flächenanteil aller Höhenüberschreitungen insgesamt max. 30 von Hundert der zugehörigen Dachfläche betragen. Für eine optimale Ausnutzung der Dachflächen und einem möglichst hohen Ertrag aus erneuerbaren Energien, gilt die Flächenbeschränkung nicht für Anlagen der Solarnutzung.

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den Katastrophenschutz und um eine möglichst gute Hörbarkeit und große Reichweite zu erreichen, dürfen Sirenenanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe auch um mehr als 1,5 m überschreiten, maximal jedoch um bis zu 5,0 m. Für Sirenenanlagen gilt die Regelung des Mindestabstandes nicht.

Der Altbau und der Erweiterungsbau des Kreishauses sollen über zwei „schwebende Gänge“ miteinander verbunden werden. Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass die „schwebenden Gänge“ auch als Luftgeschosse ausgeführt werden, setzt der Bebauungsplan für beide „schwebenden Gänge“ eine lichte Höhe (LH) fest. Die festgesetzte lichte Höhe beschreibt die Höhenlage des jeweils untersten Punktes des

Luftgeschosses. Der unterste Punkt des Luftgeschosses definiert sich als der Schnittpunkt der Außenwand der anschließenden Gebäudes mit der jeweiligen Unterkante des „schwebenden Ganges“.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, der hieraus resultierenden teilbereichsbezogenen unterschiedlichen Bebauungsstruktur sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt für den geplanten Neubau eine baukörperähnliche Festsetzung mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen maximalen Gebäudehöhe. Die festgesetzten Baukörper spiegeln insgesamt die geplante Bebauung wider und ermöglichen geringfügige Spielräume für zukünftige Erweiterungen.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt lediglich zum Teil die bestehende „Wasserstraße“ als Straßenverkehrsfläche fest. Somit wird die Erschließung des Plangebietes weiterhin sichergestellt.

#### **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Bebauungsplan mit Fahrrechten gekennzeichnete Fläche zwischen der Wasserstraße und der Tiefgarage unterhalb des Parkhauses wird mit entsprechenden Rechten zu Gunsten der Nutzenden der Tiefgarage im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **5.7 Grünflächen**

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht südlich des Erweiterungsneubau eine Grünfläche vor. Durch die Hanglage ist die Grünfläche nur eingeschränkt nutzbar und soll daher u.a. mit Baumpflanzungen versehen werden. Entsprechend wird die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

#### **5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen**

Bei der Planung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen für Neubauten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  aus Straßenverkehrslärm ermittelt und stellen die Grundlage der Bemessung dar. Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind als Nebenzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen worden. Die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

### **5.9 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Ein einzelner Baumstandort innerhalb der Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes, der durch seine Größe das Stadtbild an dieser Stelle prägt, soll auch langfristig erhalten werden. Bei dem entsprechenden Baum handelt es sich um eine Buche (lt. Vermessung mit einem Stammumfang von 0,6 m und einem Kronendurchmesser von 12,0 m). Dieser Baum wird mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Baum ist entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung**

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den umgebenden Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel- und Walmdächer bis 50 Grad zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten bis rotbraunen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Zudem sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad zulässig, sofern diese mindestens als extensiv begrünte Dachflächen ausgebildet werden. Auch bei geneigten Dachflächen ist eine Begrünung zulässig. Hochglänzende, glasierte und edelengobierte Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

#### Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen und bräunlichen Farbtönen zulässig. **Auch Fenster bzw. verglaste Fassadenteile können zugelassen werden.** Andere Materialien und Farben sowie eine Begrünung können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil von maximal 20 vom Hundert einer Fassadenseite ergänzt werden.

## 6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Die Anzahl und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg.

## 7 Hinweise

### 7.1 Artenschutz

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 (Bauzeitenregelung Fledermäuse):*

Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie der Abriss und/oder die Sanierung von Gebäuden finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da bedeutende Winterquartiere in den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen werden, ist der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere günstig (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Da einzelne Individuen auch im Winter am Gebäude Wasserstraße 2A vorkommen können, sind Arbeiten an Gebäuden mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und durchzuführen.

Die Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm sind vor ihrer Fällung auf Besatz zu prüfen. **(Eine Höhlenbaumkartierung mit Eignungsprüfung und ggf. Besatzkontrolle mit Endoskop erfolgte am 17.10.2023 vor der Fällung der Bäume. Es wurde kein Besatz festgestellt.)**

Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 20$  cm sind außerhalb der Aktivitätszeit, also zwischen dem 1.12. und dem 28./29.02. zu fällen.

Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-02).

Alternativ sind die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss des Gebäudes keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses geschädigt werden. Ein Beginn der Abrissarbeiten wäre in Abstimmung mit der UNB und bei Vorlage eines geeigneten Konzeptes zum Bauablauf nach der Wochenstubezeit der Fledermäuse, ab dem 1. September möglich.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02 (Bauzeitenregelung Brutvögel):*

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Nach den Abrissarbeiten bzw. nach der Baufeldfreimachung werden Brutvögel aus den Eingriffsbereichen vergrämt, indem Vegetation bis zur Baustelleneinrichtung und zum Baubeginn regelmäßig zurückgeschnitten wird. So wird eine Spontanansiedlung vermieden.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 (Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten):*

~~Große Glasfenster sind vorrangig an „schwebenden Gängen“ der Anbindung des Neubaus an die bestehende Kreisverwaltung durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten.~~

Alle Glasflächen des Neubaus sind durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Verwiesen wird dabei auf Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 (Ersatzquartiere Fledermäuse):*

5x Großraumquartiere an Bäumen (können auch an Gebäude angebracht werden)

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 (Ausgleich an Gehölzflächen)*

~~Für 17 Bäume mittlerer bis größerer Größe werden im Verhältnis 1:2 insgesamt 34 Bäume, ggf. auch als Gehölzfläche gepflanzt. Bei flächiger Pflanzung ist der Flächenverlust an Gehölz 1:1 zu kompensieren.~~

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 (Künstliche Nisthilfen):*

Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle werden 9 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten ausgebracht. Die Kästen werden an verbleibenden Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis zu einer

Entfernung von maximal 500 m ausgebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar.

Ersatzquartiere an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 9 Stück)

- 3 Nistkästen für Kleinmeisen
- 3 Nistkästen für Gartenrotschwänze
- 3 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

4 Stück an den verbliebenen Bäumen am Hang Richtung Schulstraße

3 Stück an der Linde vor dem Schulamt Barlachstraße 5

2 Stück an der Linde am Fußweg bzw. Treppe zwischen Innenhof und Herrenstraße

Ausgleich an Gehölzflächen

Für 17 Bäume mittlerer bis größerer Größe ist ein Ausgleich erforderlich. Es wird hierfür eine Fläche am Ravenskamp genutzt. Einzelbäume sind in der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3x mal verpflanzt, mit Drahtballen“ zu pflanzen. Als Gehölzgruppen werden „Heister, 1x verpflanzt, 150-200 cm“ im Raster 1 x 1,5 m gepflanzt. Gepflanzt werden heimische, standorttypische Arten mit Herkunftsnachweis.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03 (Künstliche Nisthilfen):*

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden 6 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an den Anbau oder an die Kreisverwaltung angebracht oder als Niststeine integriert. Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

Alle Ersatzquartiere (Anzahl 6 Stück) werden am geplanten Neubau installiert. Die Standorte wurden am Neubau in Abstimmung mit der UNB, dem Vorhabenträger und der Planung (ppp architekten + stadtplaner gmbh) festgelegt

~~Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit max. 500 m (Anzahl 6 Stück)~~

- 2x Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen)
- 2x Nistkästen für Höhlenbrüter
- 2x Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04 (Künstliche Nisthilfen Star):*

Ersatzquartiere an Gebäuden und/oder an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)

2x Nistkästen für Stare

Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg, Die Kästen werden fachgerecht angebracht.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-05 (Künstliche Nisthilfen Dohle):*

Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)

2x Nistkästen für Dohlen

Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg, Die Kästen werden fachgerecht angebracht.

~~*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01 (Ersatzquartiere Fledermäuse):*~~

~~3x Ganzjahresquartiere an Bäumen~~

## 7.2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

## 7.3 Denkmalschutz

Das Vorhaben liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmäler. Die baulichen Maßnahmen bedürfen somit einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG, da hier die Umgebung eines oder mehrere unbeweglicher Kulturdenkmäler verändert wird.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwähnung in etwaigen Denkmallisten.

Es bestehen zureichend Anhaltspunkte dafür, dass im Verlauf der weiteren Planungen in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Somit sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Außerdem ist eine Begleitung der Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden notwendig. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu

berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **7.4 Löschwasser**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

#### **7.5 Bodenschutz**

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum Schutz des Oberbodens sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu berücksichtigen.

## **7.6 Erforderliche Stellplätze**

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Anzahl und die Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg.

## **7.7 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.08, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **8 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich – mit Ausnahme der gewidmeten Straßenverkehrsflächen - im Eigentum des Kreises Herzogtum Lauenburg. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **9 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Die durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten werden durch den Kreis Herzogtum Lauenburg getragen, so dass eine weitestgehende Kostenneutralität für die Stadt Ratzeburg gegeben ist.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt ausschließlich zu privaten Herstellungs- und Unterhaltungskosten für Gebäude und Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

## **10 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Ratzeburg, den .....

.....

Bürgermeister  
(Graf)