

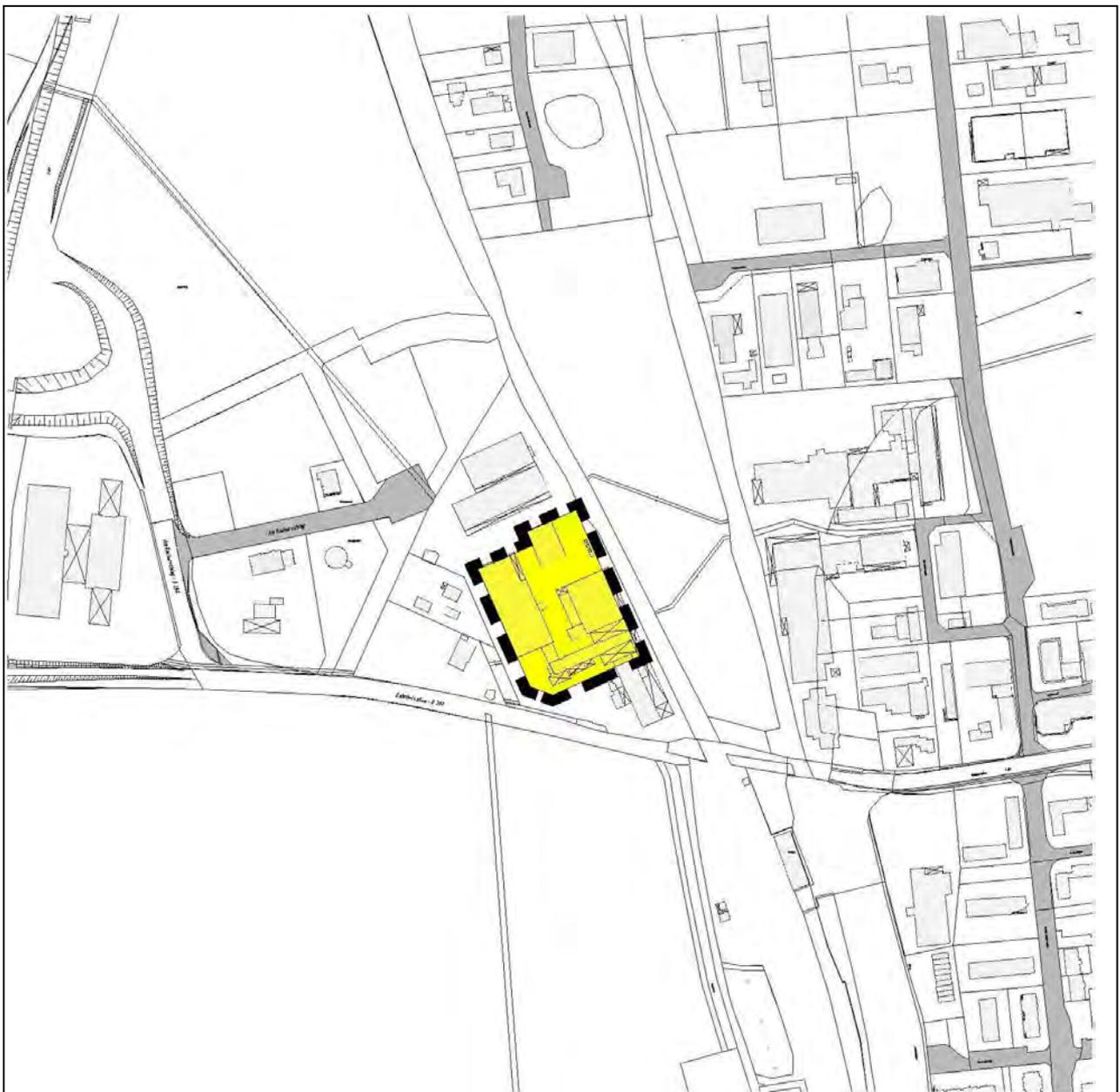
# STADT RATZEBURG

## SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 43/1

Für einen Teilbereich des Industriegebietes (GI 4) westlich der Bahnstrecke Lübeck-Büchen  
und nördlich der Bahnhofsallee

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

### LAGEPLAN, TEXT UND BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 5.000

Planungsstand

## SATZUNG

## **Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.07.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 für einen Teilbereich des Industriegebietes (Gl 4) westlich der Bahnstrecke Lübeck-Büchen und nördlich der Bahnhofsallee, bestehend aus dem Lageplan - Teil A und dem Text -Teil B erlassen:

## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt vom 12.03.2007 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ratzeburger Markt“ am 17.03.2007 erfolgt.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.02.2008 durchgeführt.

### **3. Beteiligung der Behörden**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 10.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

### **5. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Lageplan –Teil A und dem Text -Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.03.08 bis zum 28.04.08 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.03.2008 im „Ratzeburger Markt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Ratzeburg, den 15.07.2008

(Siegel)

gez. Rainer Voß  
(Bürgermeister)

### **6. Prüfung der Anregungen und Bedenken**

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 14.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## **7. Satzungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43/1, bestehend aus dem Übersichtsplan – Teil A und dem Text – Teil B, am 14.07.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 15.07.2008

(Siegel)

gez. Rainer Voß  
(Bürgermeister)

## **8. Ausfertigung**

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43/1, bestehend aus dem Übersichtsplan – Teil A und dem Text – Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 15.07.2008

(Siegel)

gez. Rainer Voß  
(Bürgermeister)

## **9. Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplans 43/1, 2. Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.07.2008 im „Ratzeburger Markt“ öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.07.2008 in Kraft getreten.

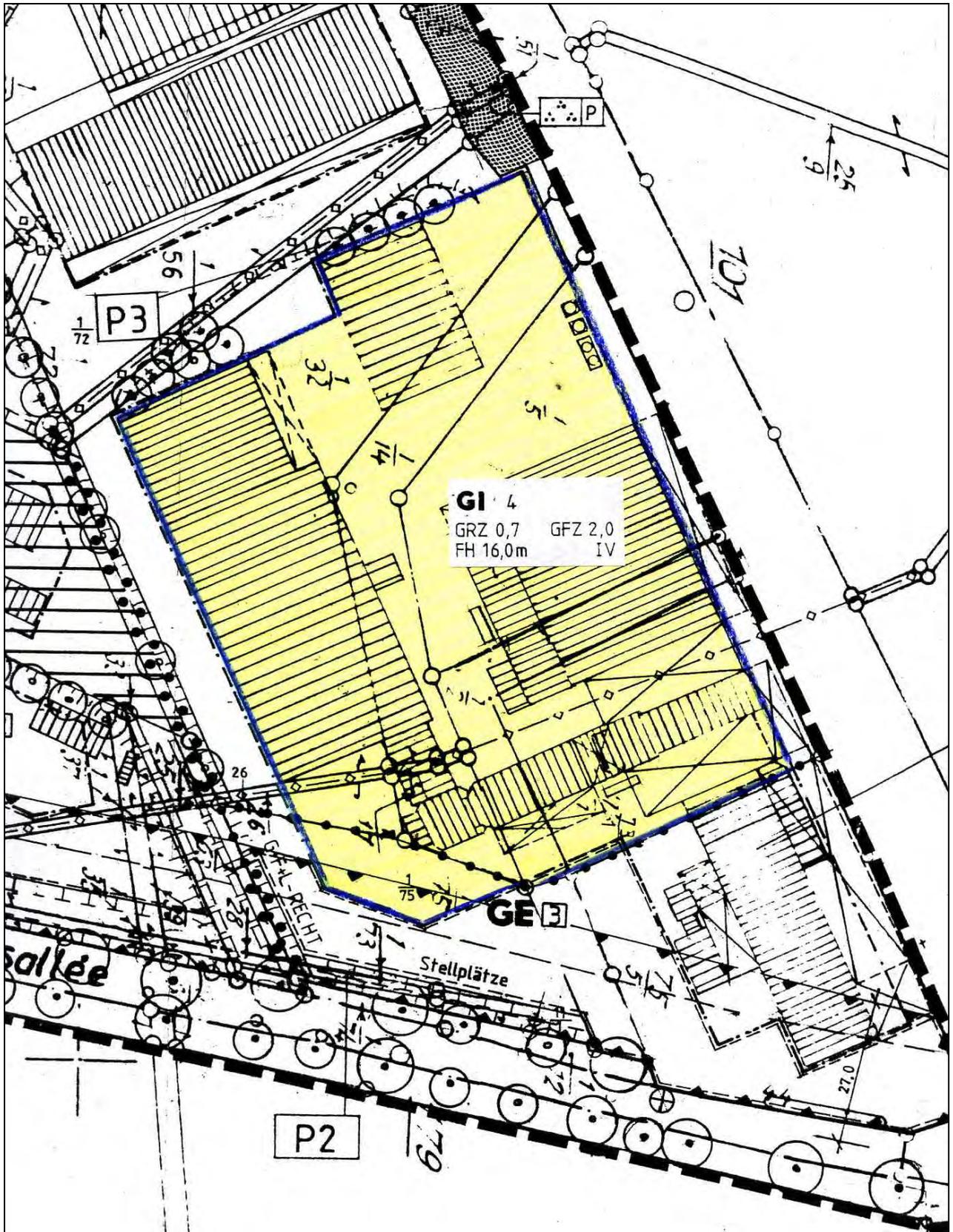
Ratzeburg, den 21.07.2008

(Siegel)

gez. Rainer Voß  
(Bürgermeister)

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 – Teilbereich I (43/1)

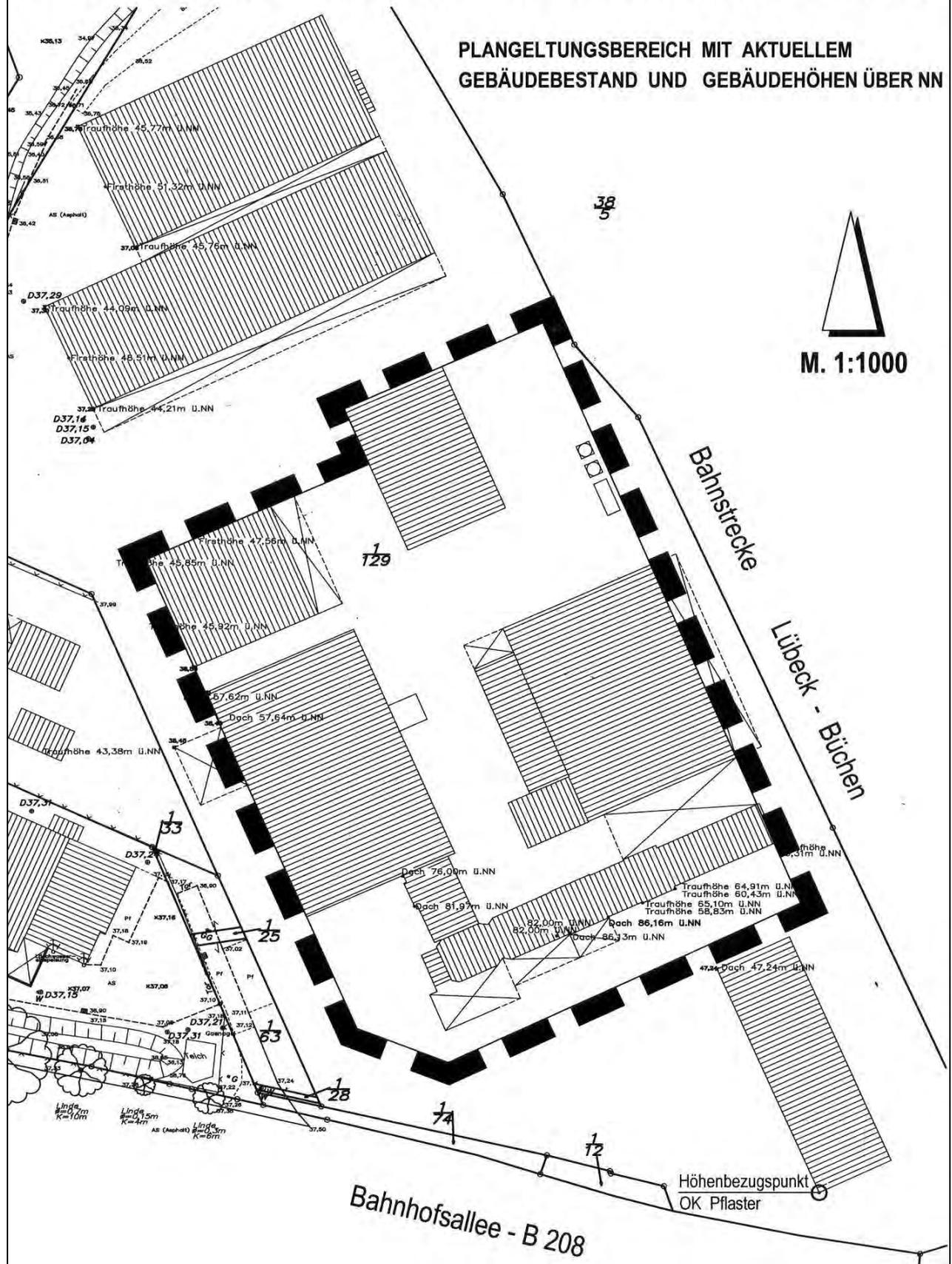
Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes 43/1 entspricht dem südlichen Baufenster im Industriegebiet GI 4 (gelb hinterlegt) – Siehe auch Lageplan auf der nächsten Seite.



# Lageplan (Teil A)

## STADT RATZEBURG - 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43/1

PLANGELTUNGSBEREICH MIT AKTUELLEM  
GEBÄUDEBESTAND UND GEBÄUDEHÖHEN ÜBER NN



**SATZUNG DER STADT RATZEBURG**  
**ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**Nr. 43/1 FÜR EINEN TEILBEREICH DES INDUSTRIEGEBIETES GI 4**  
**WESTLICH DER BAHNSTRECKE LÜBECK-BÜCHEN UND NÖRDLICH**  
**DER BAHNHOFSSALLEE ( B 208 )**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**TEXT (Teil B)**

**1. Geltungsbereich**

- 1.1** Der räumliche Geltungsbereich umfasst das südliche Baufenster des Industriegebietes GI 4 des Bebauungsplanes Nr. 43/1 für das Gebiet westlich der Bahnstrecke Lübeck-Büchen und nördlich der Bahnhofsallee.
- 1.2** Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in einem Lageplan (M. 1:1.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1** Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt für eine Fläche von maximal 500m<sup>2</sup> 49 m. Für die übrigen Flächen gilt eine Gebäudehöhe von maximal 25 m. Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante des Pflasters an der südwestlichen Gebäudeecke des Verwaltungsgebäudes an der Bahnhofsallee (siehe Lageplan).

**Hinweise:**

- 1.** Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsempfangsgebäudes, das als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG einzustufen ist. Die Gestaltung von baulichen Maßnahmen ist deshalb mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg abzustimmen.
- 2.** Mit Ausnahme der Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 43/1 auch für den Plangeltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung weiterhin anzuwenden.

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 der Stadt Ratzeburg

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 43/1</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	2
1.2	Plangrundlage	2
1.3	Planvorgaben	2
1.3.1	Regionalplan	2
1.3.2	Flächennutzungsplan	2
1.3.3	Bestehendes Planungsrecht	2
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	2
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
3.1	Ziel und Zweck der Planung	3
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe	3
4.2	Erschließung	4
4.2.1	Verkehrliche Erschließung	4
4.2.2	Ver- und Entsorgung	4
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
5.1	Immissionsschutz	
5.2	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>12</b>

## **1. Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 3. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

### **1.2 Plangrundlage**

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine textliche Änderung des Bebauungsplanes. Als Übersicht dient ein Lageplan im Maßstab 1:1000, der vom Vermessungsbüro Schneider aus Berkenthin erstellt wurde.

### **1.3 Planvorgaben**

#### **1.3.1 Regionalplanung**

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Unter Punkt 5.5 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Ratzeburg unter anderem:

*„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und der touristische Sektor weiter zu stärken. Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen bestehen insbesondere im Bereich westlich und südwestlich des derzeitigen Siedlungsgebietes im Anschluss an den Stadtteil St. Georgsberg.“*

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **1.3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43/I aus dem Jahre 1998 setzt für den hier überplanten Bereich ein Industriegebiet fest. Zulässig sind eine GRZ bis zu 0,7, einer GFZ bis zu 2,0 und eine Firsthöhe bis zu 16m.

#### **1.4 Altlasten/ Altablagerungen**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43/1 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

### **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches (§1 der Satzung)**

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Ratzeburg im Ortsteil St. Georgsberg unmittelbar nördlich der Bahnhofsallee und umfasst eine Teilfläche des Industriegebietes GI 4 des Bebauungsplanes 43/1. Siehe hierzu § 1 der Satzung.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 9.900 m<sup>2</sup>.

#### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich gehört zu einem größeren Areal, das von einem Landhandel genutzt wird. Der Bereich wird geprägt durch größere Lagerhallen und Silogebäude mit vorhandenen Höhen bis über 48 m über Oberkante Fahrbahn der Bahnhofsallee.

Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsgebäudes, das als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG einzustufen ist. In der Satzung des Bebauungsplanes wurde deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Gestaltung von baulichen Maßnahmen ist deshalb mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

### **3. Planungsanlass und Planerfordernis**

Für den ortsansässige Landhandel ist es aufgrund der Größe des Betriebes und der Dynamik des Marktes unumgänglich, seinen Gebäudebestand an sich immer wieder ändernde Anforderungen anzupassen, zu modernisieren und weiter zu entwickeln.

Insbesondere die - für ein Industriegebiet - restriktiven Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43/1 für den hier überplanten Bereich sind durch den Bestand bereits mehr als ausgenutzt. Eine der letzten Baugenehmigungen zugunsten einer Abweichung der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes 43/1 wurde von der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg nur aufgrund einer Auflage zur Änderung der Höhenvorgaben des Bebauungsplanes 43/1 erteilt.

Der Eigentümer des Landhandels hat deshalb bereits im Jahre 2007 einen Antrag an die Stadt Ratzeburg zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 gestellt und darum gebeten, die neuen Höhenfestsetzungen eher großzügig zu fassen, um nicht bei einer der nächsten Baumaßnahmen erneut auf eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes angewiesen zu sein.

Die Stadtvertretung hat sich dafür ausgesprochen, dem Antrag zu entsprechen und ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 43/1 durchzuführen.

Die Stadt wird diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13a der jüngsten Änderung des Baugesetzbuches vom Dezember 2006 durchführen. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Ein wesentlicher Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung eines bebauten Innenbereiches.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der Höhenfestsetzung für einen Teilbereich des Industriegebietes GI 4

## **4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine textliche Änderung der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes 43/1 für einen Teilbereich des Industriegebietes GI 1. Der Übersichtsplan dient lediglich zur Verdeutlichung der Abgrenzung des räumlichen Plangeltungsbereiches. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen sowie sonstige Regelungen werden nicht verändert. Hier gelten weiterhin die Bestimmungen des B-Planes Nr. 43/1.

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung / Höhenfestsetzungen (§ 2 der Satzung)**

Ein wesentlicher Parameter zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43/1 ist für das Industriegebiet GI 4 eine Firsthöhe von max. 16m festgesetzt. Dies Höhenmaß bezieht sich auf die Oberkante der Bahnhofsallee.

Wie dem Übersichtsplan zu entnehmen ist, weisen bereits im Bestand einige Gebäude Firsthöhen von ca. 25m über der Bahnhofsallee aus. Die höchsten Punkte der Silogebäude sind knapp über 48 m hoch.

Um den Bestand der vorhandenen Silos planungsrechtlich langfristig zu sichern und mittel- bis langfristig auch einen Ersatz- bzw. eine Erweiterung nicht von vornherein auszuschließen, wird die Gebäudehöhe auf max. 25m bzw. 49 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt dient hierbei Oberkante Pflasterung an der südwestlichen Ecke des Verwaltungsgebäudes des Saatenhandels an der Bahnhofsallee. Um eine flächenmäßig zu große Höhenentwicklung zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass eine Ausnutzung der Maximalhöhe von 49 m lediglich auf einer Fläche von maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig ist. Für die darüber hinaus gehenden Flächenanteile gilt eine Gebäudehöhe von max. 25 m.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch die anliegenden Straßen erschlossen. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

### **4.2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Immissionsschutz**

#### **Immissionsschutz**

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich keine Wohn- bzw. Mischgebiete oder sonstigen Gebiete mit sensiblen Nutzungen. Von daher sind Nutzungskonflikte aufgrund von Emissionen des Industriegebietes nicht unmittelbar zu erwarten.

Die nächstgelegenen Wohngebäude liegen an der Bahnhofsallee /Ecke Matthias Claudius Straße etwa südöstlich ab 300-400 m Luftlinie. Weiter östlich unmittelbar im Anschluss an die lauenburgische Gelehrtenschule und das Finanzamt schließen sich weitere Wohngebiete an (Am Rensemoor, Auf der Amtskoppel und Hufeisen). Diese Gebiete haben zwar eine Entfernung von ca. 800 m liegen allerdings in der Hauptwindrichtung.

Nach Maßgabe des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und den zu beachtenden Verwaltungsvorschriften auch für Betriebe in einem Industriegebiet Grundsätze des Immissionsschutzes zu beachten. So heißt es u.a. in § 5 Abs. 1 des BImSchG

*(1) Genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt*

1. schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können;

2. Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen;

Im Falle von baulichen Veränderungen müssen die ansässigen Betriebe im bauaufsichtlichen Verfahren deshalb nachweisen, dass die zulässigen Grenzwerte der TA-Lärm<sup>1</sup> - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Einer besonderen Festsetzung bedarf es hierzu nicht.

Gemäß TA Lärm ist grundsätzlich die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Bei diesem Bebauungsplanverfahren sowie bei dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43/3 wurde auch die zuständige Aufsichtsbehörde, das Staatliche Umweltamt Itzehoe (Außenstelle Lübeck), beteiligt. Diese hat in beiden Fällen keinerlei immissionsschutzrechtliche Bedenken vorgebracht.

Die von der B 208 bzw. der weiter nordöstlich liegenden Bahnstrecke Lübeck – Lüneburg verursachten Immissionen für den Plangeltungsbereich können aufgrund der Festsetzungen als Industriegebiet vernachlässigt werden, zumal sensible Nutzungen wie z. B. Betriebswohnungen im Geltungsbereich dieser Planänderung nach wie vor ausdrücklich nicht zulässig sind.

**5.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege <sup>2</sup>**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Im folgenden Abschnitt sollen die potentiell zu erwartenden Auswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Die aus der B-Planänderung sich ergebenden Umweltauswirkungen sind wie folgt zusammenzufassen:

**Tabelle 1: Übersicht über die voraussichtlich wesentlichen Wirkungen des Vorhabens**

Schutzgüter	Schutzgutbezogene Teilfunktionen	Zu erwartende Wirkungen							
		Überbauung	Versiegelung	Veränderung des Reliefs / der Landschaftsstruktur	Schadstoff - Emission	Lärm	Zerschneidung / Barrierewirkung	Veränderung der Grundwasserhältnisse	Visuelle Störwirkungen
<b>Menschen</b>	<b>Wohnen</b>	Keine	Keine zu-	Keine	Vorüberge-	Kein	Keine	Nicht zu	X

<sup>1</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (6. BimschVwV) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

<sup>2</sup> Verfasser dieses Kapitels: Trüper Gondesen und Partner, Landschaftsarchitekten, 23552 Lübeck, An der Untertrave 17

	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	sätzliche Versiegelung	Veränderung des Reliefs	hende Emissionen sind während der Bauphase zu erwarten	zusätzlicher Lärm	Veränderung	erwarten	
<b>Erholung</b>	Plangebiet ist aufgrund der fehlenden Erschließung für Erholungszwecke nicht nutzbar							
<b>Pflanzen</b>	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind Pflanzen im Plangebiet nicht vorhanden							
<b>Schutzgüter</b>	<b>Zu erwartende Wirkungen</b>							
	<b>Überbauung</b>	<b>Versiegelung</b>	<b>Veränderung des Reliefs / der Landschaftsstruktur</b>	<b>Schadstoff-Emission</b>	<b>Lärm</b>	<b>Zerschneidung / Barrierewirkung</b>	<b>Veränderung der Grundwasserhältnisse</b>	<b>Visuelle Störwirkungen</b>
<b>Tiere</b>	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der ganzjährig intensiven Nutzung sind Tierlebensräume oder das Vorkommen bestimmter Tierarten nicht wahrscheinlich.							
<b>Pflanzen</b>	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind Pflanzenlebensräume oder das Vorkommen bestimmter Artenarten nicht vorhanden.							
<b>Boden</b>	Keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand.							
<b>Wasser</b>	Keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand.						Während der Bauphase nicht auszuschließen	
<b>Klima/Luft</b>	Keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand.				zusätzliche Emissionen sind während der Bauphase zu erwarten	Keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand		
<b>Landschaft</b>	X	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen						XX
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings liegt der Plangeltungsbereich im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsempfangsgebäudes, das als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG einzustufen ist.							

X: Aufgrund der größeren Grundfläche, die mit bis zu 25 m bzw. 49 m hohen Gebäuden überbaut werden kann, kommt zu es höheren und größeren Gebäudekörpern, die stärker ins Erscheinungsbild der Landschaft treten.

XX: die massiven Gebäudekomplexe führen zu stärkeren Störwirkungen auf das Landschaftsbild.

### **Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Aus den in Tabelle 1 dargestellten Wirkungen des Vorhabens geht hervor, dass nur für die Schutzgüter Menschen und Landschaft und für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft während der Bauphase nachteilige Wirkungen zu erwarten sind.

#### **Schutzgut Menschen**

- Teilschutzgut Wohnen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgenden Nutzungen:  
Im Westen, Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an. Im Süden liegen jenseits der B 208 landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nächsten Wohngebäude befinden sich im Südosten (Bahnhofsallee/Matthias-Claudius-Str.) in ca. 300 -400 m Entfernung

- Teilschutzgut Erholen

Aufgrund der fehlenden Erschließung ist das Plangebiet zu Erholungszwecken derzeit nicht nutzbar.

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen weisen für die Wohn- und Erholungsfunktionen eine geringe Bedeutung auf. Hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber Geräuschmissionen sind sie als gering empfindlich zu bewerten.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen durch die bestehenden Anlagen des Landhandels sind die mit der Nutzungsänderung verbundenen visuellen Störwirkungen ebenfalls als gering zu betrachten.

#### **Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Aufgrund der Totalversiegelung und der intensiven Nutzung sind Pflanzen- und Tierlebensräume im Plangebiet nicht festgestellt worden. Hinsichtlich der biologischen Vielfalt sind Vernetzungen zu Lebensräumen außerhalb des Plangebietes und damit verbundene relevante Wirkungen auf die biologische Vielfalt nicht festgestellt worden

Eine Empfindlichkeit gegenüber Biotopverlust oder Störungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen ist nicht anzunehmen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Relevanz aufgrund fehlender Lebensräume ebenfalls nicht anzunehmen, sodass sich eine Prüfung gemäß § 42 BNatSchG erübrigt.

#### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Aufgrund der bestehenden Totalversiegelung des B-Plangebietes ist eine nachhaltige Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Nutzungsänderung nicht anzunehmen. Eine Bestandsbeschreibung und -bewertung erübrigt sich damit.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Klima in Schleswig-Holstein und somit im Untersuchungsgebiet lässt sich charakterisieren als ein feucht-temperiertes ozeanisches Klima, das durch einen ständigen Wechsel von Wetterlagen gekennzeichnet ist. Westwindwetterlagen sind hier dominant.

Das Plangebiet weist unter Berücksichtigung seiner Lage und naturräumlichen Ausstattung keine besonderen klimatischen Schutz- und Regenerationsfunktionen für die Siedlungsflächen auf.

#### **Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der Gewerbebauten nördlich der B 208 und der weitgehend strukturarmen Agrarlandschaft südlich der B 208 ist als herausragendes Landschaftselement mit besonderer Bedeutung die Lindenallee an der B 208 zu nennen. Die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes sind aufgrund fehlender Landschaftsstrukturen nachrangig zu bewerten die vorhandenen Industriebauten stellen eine Störung im landschaftlichen Erscheinungsbild dar. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Verlust und Überbauung ist generell hoch. Aufgrund der teilweisen Einsehbarkeit des Geländes besteht eine mittlere visuelle Verletzlichkeit.

#### **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsempfangsgebäudes, das als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG einzustufen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist hier allerdings zunächst

nicht anzunehmen, da die nunmehr festgesetzten Gebäudehöhen im Bestand bereits vorhanden sind.

### **Maßnahmen, mit denen wesentliche umwelterhebliche Auswirkungen vermieden und vermindert werden sollen**

#### **Schutzgut Menschen**

- Festsetzung von maximalen Gebäudeoberkanten der Baukörper zur Begrenzung der sichtbaren Gebäudehöhen.
- Da in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung keine Wohn- bzw. Mischgebiete oder sonstige Gebiete mit sensiblen Nutzungen vorhanden sind, sind Nutzungskonflikte aufgrund von Emissionen des Industriegebietes nicht zu erwarten. Die von der B 208 bzw. der weiter nordöstlich liegenden Bahnstrecke Lübeck – Lüneburg verursachten Immissionen für den Plangeltungsbereich können aufgrund der Festsetzungen als Industriegebiet vernachlässigt werden, zumal sensible Nutzungen wie z. B. Betriebswohnungen im Geltungsbereich dieser Planänderung nach wie vor ausdrücklich nicht zulässig sind. Die gilt auch für die zu erwartenden Lärm- und Staubimmissionen während der Bauphase.

#### **Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Umwelterhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt oder den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Umwelterhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

Umwelterhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Landschaft**

Höhenmäßige Begrenzung der baulichen Anlagen

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet nicht betroffen.

### **Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Menschen**

- Beeinträchtigungen durch baubedingte Wirkungen

Als baubedingte Wirkung treten im Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Menschen Verlärmung, Abgas- und Staubentwicklung durch den Betrieb der Baustelle und die erforderlichen Transporte auf.

Für den Verlauf der Bauarbeiten sind zum Schutz der Anwohner die Anforderungen der AVV Baulärm einzuhalten. Damit wird dem Schutz der Anwohner vor unzumutbaren Belästigungen durch Baulärm nachgekommen. Die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen und Belästigungen sind zeitlich begrenzt und werden nicht als erheblich nachteilig eingeschätzt.

- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Wirkungen

Durch den Bau des Industriegebietes wird die Landschaftsstruktur und –wahrnehmung im Geltungsbereich und dessen Umfeld verändert. Beeinträchtigungen der Wohnqualität und des Wohnumfeldes durch visuelle Störfwirkungen gehen vom Vorhaben jedoch insoweit nicht in unzuträglicher Form aus, da bereits heute Gebäudehöhen von gut 48 m vorhanden sind. Der höhere Flächenanteil der festgesetzten Gebäudehöhen wird das Gesamterscheinungsbild des Industriegebietes nur unwesentlich verändern und auf das Schutzgut Menschen zu keinen nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen führen.

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Wirkungen

Eine wesentliche Veränderung des vorhandenen Verkehrsaufkommens ist mit den Festsetzungen des B-Planes nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere**

- Beeinträchtigungen durch baubedingte Wirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch baubetriebsbedingten Lärm kommen, die einen zeitlich begrenzten Störfaktor für die Tierwelt darstellen. Sie werden nicht als erheblich nachteilig eingeschätzt.

- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Wirkungen

Beeinträchtigungen faunistischer Lebensräume werden nicht erwartet, da keine Biotop überbaut werden und störungsempfindliche Arten auch in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht auftreten.

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Wirkungen

Lärmwirkungen und Störungen durch die Anwesenheit von Menschen spielen unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung keine Rolle, zudem bedeutende faunistische Lebensräume weder im noch außerhalb des Gebietes liegen.

### **Schutzgut Pflanzen**

- Beeinträchtigungen durch baubedingte Wirkungen

Aus Flächenbeanspruchungen durch Baustelleneinrichtungen und Baustraßen resultiert kein Biotopverlust.

Durch punktuelle Veränderungen des Wasserhaushaltes bei der Baugründung kann es zu einer Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Die Auswirkungen des Bauvorhabens während der Bauphase werden diesbezüglich als unerheblich eingeschätzt, da sie nur temporär auftreten und außerdem ausschließlich bereits befestigte Flächen betroffen sind.

- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Wirkungen

Da mit dem Bau des Gewerbegebietes kein Biotopverlust einhergeht, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Wirkungen

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Biologische Vielfalt**

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen führen zu keinen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.

#### **Schutzgut Boden**

- Beeinträchtigungen durch baubedingte Wirkungen

Mit Beeinträchtigungen ist während des Baubetriebs durch zusätzliche Bodenversiegelungen, Schadstoffemissionen und den Einsatz von Baugerät nicht zu rechnen. Der Gefahr einer Verunreinigung mit Treib- und Schmierstoffen kann durch sorgsamem Umgang mit diesen Stoffen begegnet werden.

- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Wirkungen sind aufgrund der hohen Vorbelastung nicht zu erwarten.

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Wirkungen: Verkehrsbedingte Schadstoffeinträge sind aufgrund der unveränderten Verkehrsbelastung als unerheblich einzuschätzen.

#### **Schutzgut Wasser**

- Beeinträchtigungen durch baubedingte Wirkungen

Während des Baubetriebes besteht potenziell ein Risiko der Verunreinigung des Grundwassers durch die Versickerung von Betriebsstoffen. Das Risiko ist im Rahmen der Bauüberwachung nach den Regeln der Technik beherrschbar und wird in Verbindung mit den bestehenden gering durchlässigen Deckschichten als geringfügig und nicht erheblich eingeschätzt.

Darüber hinaus ist mit temporären Veränderungen des oberflächennahen Wasserhaushaltes infolge Bauwerksgründung zu rechnen, die keine nachhaltigen negativen Auswirkungen nach sich ziehen. Oberflächennahe durchgängige Grundwasserhorizonte sind nicht vorhanden.

- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Wirkungen.

Aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Verdichtung der Böden als gering und nicht erheblich nachteilig einzustufen.

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Wirkungen

Durch die vollständige Versiegelung ist das Risiko einer Gefährdung des tiefer liegenden durchgängigen Grundwasserleiters durch Schadstoffeinträge nicht gegeben.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

Evtl. Beeinträchtigungen des Lokalklimas oder der Luftgüte durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder geänderter Ein- und Ausstrahlungsverhältnisse durch bauliche Anlagen werden aufgrund der hohen Vorbelastungen nicht erwartet.

#### **Schutzgut Landschaft**

- Beeinträchtigungen durch baubedingte Wirkungen

Auswirkungen auf das Landschaftsbild während der Bauphase (Baustelleneinrichtung, Kräne) sind zeitlich begrenzt und werden überlagert durch die anlagebedingten Wirkungen und den bereits vorhandenen Gebäuden der Siloanlage.

- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Wirkungen

Mit der baulichen Realisierung des Vorhabens gehen Veränderungen des Landschaftsbildes einher. Da die Landschaftsbildqualität am Vorhabensstandort selbst stark eingeschränkt ist, führt die Bebauung zu einer nicht erheblichen Veränderung der Landschaftsstruktur.

Teile der Bebauung werden trotz Begrenzung der Gebäudehöhen und der sichtabschirmenden Wirkung der begleitenden Gehölzstrukturen aus der Umgebung wahrnehmbar sein. Die bestehende Allee an der B 208 vermindern die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes im Stadteingangsbereich zu Ratzeburg.

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Wirkungen

Verlärmung sowie weitere Emissionsbelastungen werden als nicht erheblich eingeschätzt, da bereits heute der Landschaftsraum durch das bestehende Gewerbegebiet belastet ist.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

- Beeinträchtigungen durch baubedingte Wirkungen sind nicht ersichtlich.

- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Wirkungen

Beeinträchtigungen des Bahnhofsempfangsgebäudes als Kulturdenkmal durch visuelle Störwirkungen gehen vom Vorhaben jedoch insoweit nicht in unzuträglicher Form aus, da bereits heute Firsthöhen von gut 48,00 m vorhanden sind. Der höhere Flächenanteil der festgesetzten Gebäudehöhen wird das Gesamterscheinungsbild des Industriegebietes nur unwesentlich verändern und auf das Schutzgut Kulturgüter zu keinen nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen führen.

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind nicht ersichtlich.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Ausgeprägte Wechselwirkungskomplexe sind durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass eine vertiefende Betrachtung nicht erforderlich ist.

Nach § 10 LNatSchG sind die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht eingriffsrelevant.

### **Zusammenfassung**

Durch die geplante 2. Änderung des B-Planes 43.1 sind durch die höheren Gebäudestrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Es verbleiben lediglich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Menschen und Landschaft, die jedoch als unerheblich einzustufen sind. Dies gilt insbesondere, da bereits heute Gebäudehöhen von ca. 48 m im Geltungsbereich vorhanden sind.

Hinweis der unteren Naturschutzbehörde:

Sofern Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen Veränderungen an vorhandenen Gebäuden vorgenommen werden, sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde wäre u.a. das Vorkommen von Turmfalke, Dohlen und Fledermäusen denkbar.

Auf die geänderten artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (Erstes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007) wird hingewiesen.

## **6. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung Ratzeburg in der Sitzung am 14.07.2008 gebilligt.

Ratzeburg, den 15.07.2008

gez. Rainer Voß  
(Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58-890 277 Fax 890 276

Aufgestellt am:	24.01.2008
überarbeitet am	10.03.2008
überarbeitet am	29.04.2008

Güster, den 14.07.2008

gez. H. S. Feenders

(Planverfasser)