

Amtliche Bekanntmachung

Bekanntmachung der Stadt Ratzeburg

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Güterbahnhof“ der Stadt Ratzeburg nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat in seiner Sitzung am 01.06.2026 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 78 „Am Güterbahnhof“ für das Gebiet **südlich des Bahnhofsvorplatzes, westlich des LIDL-Marktes und der Wohnbebauung Ricarda-Huch-Weg bzw. Heinrich-Heine-Weg, nördlich des mit Garagen genutzten Bahngeländes sowie östlich der ehemaligen Bahnfläche mit touristischer Nutzung (Draisinen-Vermietung)** in der Stadt Ratzeburg beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der ehemaligen, entwidmeten Eisenbahnfläche – aktuell genutzt als Parkplatz und Lagerfläche – zum Wohnmobilparkplatz und zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgte am 10.07.2023.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 umfasst eine Fläche von knapp 1 ha und beschränkt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 1/421 auf der Flur 2 der Gemarkung Neu-Vorwerk in der Stadt Ratzeburg. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen:



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 einschließlich der Begründung, des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung sowie der nachfolgend aufgeführten umweltrelevanten Informationen, Gutachten sowie Inhalt dieser Bekanntmachung werden im Internet auf www.ratzeburg.de unter der Rubrik „Stadtentwicklung/Bauleitplanung/Planungen im Verfahren“ veröffentlicht und sind dort vom **01.07.2026 bis zum 31.07.2026** einsehbar und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Die Unterlagen liegen im selben Zeitraum im Rathaus der Stadt (Dachgeschoss), Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg zur Einsichtnahme aus.

Sowohl zum gegenwärtigen Zustand, zu Lärmimmissionen als auch zu den erforderlichen Eingriffen in Landschaft und Natur sowie damit verbundenen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen liegen umweltrelevante Informationen vor. Im Einzelnen sind verfügbar und liegen mit aus:

- (1) Begründung mit dem Umweltbericht mit Biotopbestandsplan als gesonderten Teil der Begründung

- (2) Biologische Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Prüfung
- (3) Faunagutachten für Brutvögel und Reptilien
- (4) Schalltechnische Untersuchung
- (5) Geprüfte Alternativstandorte
- (6) Umweltbezogene Stellungnahmen gemäß nachfolgender Auflistung

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen ebenso aus:

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Stichpunkte bzw. Hinweise zu folgenden umweltrelevanten Themenbereichen mit Betrachtung möglicher Auswirkungen
a) Archäologisches Landesamt Schl.-H. vom 24.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - zu § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zu archäologischen Kulturdenkmalen
b) Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienste Abfall- und Bodenschutz, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Städtebau und Planungsrecht) vom 01.09.2025	<ul style="list-style-type: none"> - zur Vorbelastung des Bodens und möglicher Konflikte bei Errichtung von Kinderspielflächen - zum Zauneidechsenausgleich sowie Umsiedlung weiterer Reptilien - Potenzialabschätzung für Haselmäuse - Erforderlichkeit Betrachtung von bau- und betriebsbedingten Störungen von Fledermäusen - zu Flächenverlust für Brutvögel - insektenfreundliche Beleuchtung - zu Gehölzverlusten - zum Wassereinzugsgebiet - zu Erdwärme - zur Lärmbelastung durch Bahnhof/Schienenverkehr -
c) Eisenbahn-Bundesamt, Hamburg vom 07.08.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Bahnanlagen vor Oberflächen- und Abwässer - Wuchshöhe der Gehölze - Duldung von Immissionen des Eisenbahnbetriebs
d) DB AG DB Immobilien, Köln vom 01.09.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Duldung von Immissionen des Eisenbahnbetriebs - Schutz der Bahnanlagen vor Oberflächen- und Abwässer
e) Untere Forstbehörde, Lübeck vom 01.09.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr der Verwaldung auf der Fläche
f) Landesamt für Umwelt, Lübeck vom 05.09.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbeurteilungsgrundlage
g) Landeskriminalamt/ Kampfmittelräumdienst, Kiel vom 29.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit Munitionsfunden
h) Stellungnahmen mehrerer Anwohner:innen des Ricarda-Huch-Weges	<ul style="list-style-type: none"> - Sorge um Sicherheit sowie um Verwahrlosung der Gehölzfläche und Lärmbelästigung bei Wiederöffnung der Wegeverbindung

Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter mit Bezugnahme auf die inhaltlich zugehörigen Unterlagen:

Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Aussagen zu Auswirkungen der Planung <i>Schwerpunktmäßig im Umweltbericht beschrieben</i>	Unterlagen (Informationen/ Stellungnahmen)
Mensch/menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - zur Erholungsfunktion des Plangebietes - zu den Immissionen des Schienen- und Straßenverkehrs - zum Vorhandensein von Betrieben, die unter die „Störfallrichtlinie“ fallen - zu möglichen Zufallsfunden von Munition 	(1), (4), (5), (6)
Pflanzen/Tiere/Arten und biologische Vielfalt/Natura 2000-Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> - zu Flächennutzungen und Biotopstrukturen - zu vorhandenen Baumbeständen - zu den Auswirkungen der Planungen auf Bäume, Gehölzstreifen, Gebüsche und Grünflächen - zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Tierarten bzw. Tiergruppen nach § 44 BNatSchG - zu den Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume von Brutvögeln, Rastvögeln, Fledermäusen, Säugetieren, Amphibien und Reptilien und sonstigen Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (insb. Haselmaus, Zauneidechse, Fledermäuse, Brutvögel) - Auswirkung der Planung auf Schutzgebiete (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) - Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als natur- und artenschutzrechtliche Kompensation 	(1), (2), (3), (6)
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - zum Flächenverbrauch - zu Standort- und Planungsalternativen - zur Bodenbeschaffenheit/Belastung des Bodens durch Altlasten/Versickerungsfähigkeit - zu Verlusten der Bodenfunktion durch Versiegelung - Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung des Bodens 	(1), (5), (6)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - zur Betroffenheit des Oberflächen- und Grundwassers - zur Planung der Niederschlagswasserbeseitigung - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 	(1), (6)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - zur Luftgüte - Verlust von klimatisch wichtigen Bereichen 	(1)
Landschaft / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - über die Veränderung des Landschaftsbildes infolge der Bebauung - über die Lage des Plangebietes im Landschaftsraum - Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung der erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	(1), (5)
Kultur- und Sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - zum Umgang mit archäologischen Funden und den Hinweisen auf archäologische Fundstellen 	(1), (6)
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - zu möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 	(1), (6)

Die Öffentlichkeit kann sich während der Auslegungsfrist über die Planungen informieren und eine Stellungnahme abgeben, vorzugsweise per E-Mail (FD-

Planung@Ratzeburg.de). Stellungnahmen können auch vor Ort (1. OG, Raum 2.08) während der Öffnungszeiten Mo-Fr 8-12 Uhr sowie Mo-Do 14-16 Uhr oder postalisch an obenstehende Adresse mit dem Vermerk z.H. „Fachdienst Hochbau und Stadtplanung“ abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Ratzeburg, 24.06.2026

(Siegel)

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister
gez. Graf