Stadt Ratzeburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

„Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10
◯	◯	◯	◯	◯	◯

GSP GOSCH & PRIEWE

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

Stand: 06.11.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung 5

3 Anlass und Planungsziel 6

4 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 6

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP 2021) 6

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III Neuaufstellung – 3. Entwurf 2026 10

4.3 67. Änderung des Flächennutzungsplanes 11

5 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 12

5.1 Art der baulichen Nutzung 12

5.2 Maß der baulichen Nutzung 15

5.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie 17

5.4 Mindestgrundstücksgröße 18

5.5 Grünordnerische Festsetzungen 18

6 Umweltbelange 19

6.1 Umweltprüfung 19

6.2 Natur und Landschaft 21

6.3 Eingriffsregelung, Artenschutz 24

7 Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen 25

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung S-H) 26

8.1 Werbeanlagen 26

8.2 Fassaden 27

8.3 Dächer 27

9 Nachrichtliche Übernahmen/Darstellungen ohne Normcharakter 27

9.1 Waldschutzstreifen 27

9.2 Stellplatzsatzung 28

9.3 Nutzung erneuerbarer Energien 28

10 Erschließung 28

11 Ver- und Entsorgung 29

11.1 Wasser-, Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung 29

11.2 Löschwasserversorgung 29

11.3 Fernmeldeversorgung 29

11.4 Schmutzwasser-/Niederschlagswasserentsorgung 29
11.5 Müllentsorgung 30
12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfall 30
12.1 Altlasten 30
12.2 Archäologie 30
12.3 Kampfmittel 31
12.4 Störfallbetriebe 31
13 Billigung 32

Anlagen

1. Geplanter Abriss von Gebäuden, Möllner Straße 76 in Ratzeburg – Einschätzung des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG,
   erstellt UMWELT Planung + Organisation Dipl. Biologe Thomas Müller, 13.08.2026
2. Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 74 1. Änderung,
   erstellt Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, 09/2026
3. Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel gem. § 11 BauNVO, *erstellt STADT+HANDEL, 02.11.2026*
4. Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG,
   erstellt durch GSP Ingenieurgesellschaft mbH, 06.11.2026

Begründung

1 Allgemeines

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat in seiner Sitzung am 17.08.2026 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg“ für den nördlichen Bereich zwischen Möllner Straße und Sopotweg im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Nachdem das Dach des bestehenden Discountmarktes im Juli 2024 teilweise eingestürzt und das Gebäude im Oktober 2024 teilabgerissen worden war, schafft die Stadt Ratzeburg durch die Anpassung der bestehenden Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Wiedererrichtung in Form eines modernen Lebensmittelmarktes. Dies dient zugleich der Sicherung der verbrauchernahen Grund- und Nahversorgung, insbesondere für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan *im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des UVPG erforderlich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der Prüfkriterien des BauGB sowie des UVPG für das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Ratzeburg liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei. Aufgrund des bestehenden Einzelhandelsstandortes und dem bereits bestehenden Grad der Versiegelung ist nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar

2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben ausschließlich um die planungsrechtliche Anpassung für eine zeitgemäße Neuerrichtung eines Einzelhandelsbetriebes handelt, wird im Zuge der geplanten Entwicklung auf eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Am … wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am … ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum … bis … abzugeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom … aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum … abzugeben.

Am … wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gefasst.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Ratzeburg liegt östlich der Bundesstraße 207 an den vier Seen „Ratzeburger See“, „Großer Küchensee“, „Kleiner Küchensee“ und „Domsee“ im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg und wird von der Bundesstraße 208 gequert.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 liegt im Südwesten der Stadt Ratzeburg und wird wie folgt begrenzt:

- östlich durch die Möllner Straße,
- südlich durch die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen entlang der Möllner Straße,
- westlich durch den Sopotweg,
- nördlich durch eine fußläufige Wegeverbindung.

Die Lage des Plangebiets kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 umfasst die Flurstücke 3/406 und 3/407, welche bereits durch einen Netto-Markt überplant sind.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.240 m², die sich künftig wie folgt zusammensetzt:

- sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ca. 4.540 m²
- Grünflächen ca. 700 m²

3 Anlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 74 besteht seit 2006. Erstnutzung war ein Discountmarkt. Ende Juli 2024 ist das Dach des bestehenden Discountmarktes an der Möllner Straße teilweise eingestürzt. Aufgrund weiterer Einsturzgefahr wurde das Gebäude im Oktober 2024 teilweise abgerissen. Durch die planungsrechtliche Anpassung an zeitgemäße Anforderungen wie breitere Gänge und niedrigere Regale besteht die Möglichkeit, den Einzelhandelsstandort modern weiterzuentwickeln.

4 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 und aus dem dritten Entwurf (Stand 2026) der Neuaufstellung des Regionalplanes Schleswig-Holstein für den Planungsraum III.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP 2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Ratzeburg die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1: Ausschnitt LEP 2021, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Ratzeburg

- stellt ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dar,
- liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, sowie teilweise innerhalb des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Mölln,
- liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung,
- wird von einer Biotopverbundachse (Landesebene) durchzogen.
- liegt entlang einer eingleisigen Bahnstrecke.

Südlich der Stadt ist in Richtung Mölln eine Bundesstraße geplant.

<u>Stadt-/ Umlandbereich im ländlichen Raum mit teilweiser Funktion eines Mittelzentrums</u>

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP 2021) sollen die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt und ihre wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten verbessert werden. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Sicherung der Daseinsvorsorge und der wohnortnahen Grundversorgung zu (vgl. 2.3, 2 G und 4 G, LEP 2021).

Die Planung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters unterstützt diese Zielsetzung, indem die bestehende Nahversorgung im ländlich geprägten Siedlungsraum gesichert und an die heutigen Anforderungen angepasst wird. Zugleich hat sich das umliegende Wohngebiet in den letzten Jahren erweitert. Damit wird durch den größeren Lebensmittelvollsortimenter ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Erhaltung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum geleistet.

Die übrigen im Kapitel 2.3 des LEP 2021 genannten Grundsätze, insbesondere zur Digitalisierung, zum öffentlichen Verkehr, zur Landwirtschaft sowie zum Schutz von Natur und Landschaft stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen, da es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort handelt, welcher lediglich an zeitgemäße Anforderungen angepasst wird.

<u>Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums</u>

Die Stadt Ratzeburg ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs eine überörtliche Versorgungsfunktion und stellen insbesondere die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sollen in dieser Funktion gestärkt und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen Mittelzentren über ein vielfältiges und attraktives

Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen (vgl. 3.1.2, 1 Z und G, LEP 2021).

Die geplante Errichtung bzw. Weiterentwicklung des Supermarktstandortes unterstützt diese Zielsetzung. Durch die Sicherung und zeitgemäße Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes wird das Versorgungsangebot der Stadt Ratzeburg gestärkt und damit zugleich die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt unterstützt. Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und der bereits vorhandenen Nutzung wird dabei ein bestehender Versorgungsstandort weiterentwickelt.

Einzelhandel

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot). (3.10, 3 Z, LEP 2021)

Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen. (3.10, 4 Z, LEP 2021)

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
- *für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mitnahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*
- *für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.*

(3.10, 5 Z, LEP 2021)

*Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß **Anlage 4** sind nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot).*

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). (3.10, 6 Z, LEP 2021)

Die Stadt Ratzeburg hat im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 die Erstellung einer Auswirkungsanalyse vorgesehen, um eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen und eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie anderer Einzelhandelsstandorte auszuschließen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Die Stadt Ratzeburg liegt in einem im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein dargestellten Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Diese Räume zeichnen sich durch besondere naturräumliche und landschaftliche Voraussetzungen sowie entsprechende Potenziale für Tourismus und Erholung aus. Gemäß Kapitel 4.7.2 des LEP 2021 sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen touristisch weiterentwickelt und insbesondere durch geeignete Infrastrukturen für Tourismus und Naherholung gestärkt werden.

Die vorliegende Planung dient primär der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Auswirkungen auf die touristischen und landschaftlichen Funktionen des Entwicklungsraumes sind durch die Weiterentwicklung des bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes nicht zu erwarten. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung von Tourismus und Erholung daher nicht entgegen.

Biotopverbundachse

Im Umfeld der Stadt Ratzeburg verlaufen Biotopverbundachsen auf Landesebene, insbesondere im Bereich des Ratzeburger Sees und des Mechower Sees. Biotopverbundachsen auf Landesebene sind Bestandteil der im Landesentwicklungsplan dargestellten Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft und dienen der Sicherung und Entwicklung großräumiger ökologischer Verbundstrukturen (vgl. 6.2.2, 1 G und 2 Z, LEP 2021).

Gemäß Kapitel 6.2.2 des LEP 2021 sollen in diesen Räumen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie ökologisch bedeutsame Lebensräume gesichert und entwickelt werden. Planungen und Maßnahmen sollen nur durchgeführt werden, wenn Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden und keine negativen, dauerhaften Veränderungen der Landschaft entstehen (vgl. 6.2.2, G 3 und G 4, LEP 2021).

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und umfasst einen bereits baulich genutzten bzw. ehemals durch einen Einzelhandelsmarkt genutzten Standort. Die Planung dient damit der Wiedernutzbarmachung und Weiterentwicklung einer bereits vorgeprägten Fläche. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiräume oder eine Zerschneidung der übergeordneten Biotopverbundstrukturen ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Die Planung steht den Grundsätzen des LEP 2021 zur Sicherung der Vorbehaltsräume und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft daher nicht entgegen.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III Neuaufstellung – 3. Entwurf 2026

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Die Pläne sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Die neuen Regionalpläne werden von der Landesregierung als Rechtsverordnungen beschlossen.

Am 14. April 2026 hat die Landesregierung den dritten Entwürfen für die neuen Regionalpläne zugestimmt. Vom 29. April 2026 bis einschließlich 29. Juni 2026 erfolgte zu diesen ein öffentliches Beteiligungsverfahren, in dem zu den Änderungen gegenüber den zweiten Planentwürfen Stellung genommen werden konnte. (www.schleswig-holstein.de)

Der Regionalplan für den Planungsraum III Neuaufstellung – 3. Entwurf 2026 für die kreisfreie Stadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn enthält für die Stadt Ratzeburg die nachfolgenden Darstellungen:

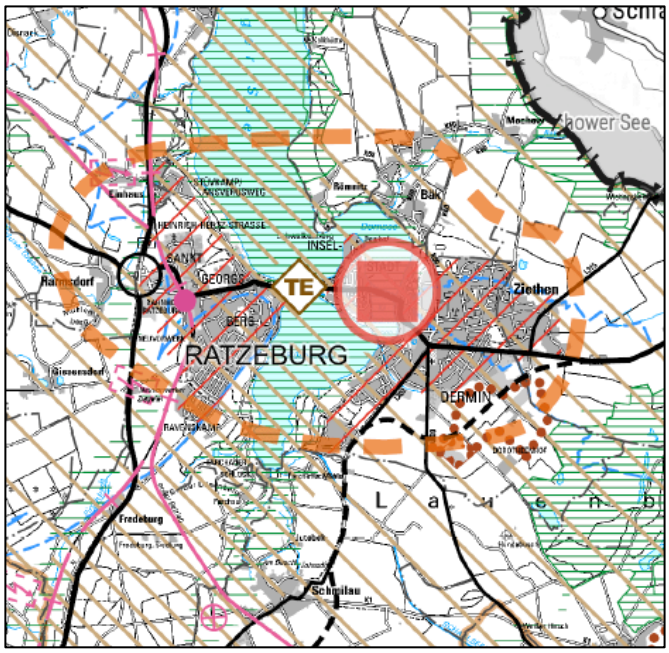


Abbildung 2: Auszug Regionalplan für den Planungsraum III Neuaufstellung - 3. Entwurf 2026; Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Ratzeburg ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.
- Lage im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Die angrenzenden Seen sind als Vorranggebiet für den Naturschutz ausgewiesen.
- Lage innerhalb eines Entwicklungsgebiets für Tourismus und Erholung
- Lage innerhalb eines Kernbereichs für Tourismus und Erholung
- Lage innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets
- Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz

<u>Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums</u>

Die Stadt Ratzeburg gilt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und ist daher Schwerpunkt für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und hat entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen

für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen (vgl. 3.1, 1 Z und 2 Z, Regionalplan Planungsraum III Neuaufstellung - 3. Entwurf 2026).

Das geplante Vorhaben schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen einen planungsrechtlich abgesicherten Standort an zeitgemäße Anforderungen anzupassen, um ihn so langfristig konkurrenzfähig zu machen und ihn zu erhalten.

Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung; Kernbereich für Tourismus und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Entwicklungsgebietes für Tourismus und Erholung sowie eines Kernbereiches für Tourismus und Erholung. In diesen Bereichen soll die touristische Infrastruktur gesichert, qualitativ verbessert und weiterentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die vorhandenen Strukturen gestärkt und die Ortsbildqualitäten erhalten und verbessert werden (vgl. 2.7, 4 G, Regionalplan Planungsraum III Neuaufstellung - 3. Entwurf 2026).

Die vorliegende Planung dient vorrangig der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung. Gleichzeitig kommt dem bestehenden Einzelhandelsstandort aufgrund der touristischen Bedeutung Ratzeburgs auch eine ergänzende Versorgungsfunktion für Tages- und Übernachtungsgäste zu. Ein zeitgemäßer Supermarkt stellt ein Grundangebot an Waren des täglichen Bedarfs bereit und trägt damit auch zur Versorgung der Gäste sowie zur Attraktivität des touristischen Standortes bei.

Die Planung stärkt somit die vorhandene Versorgungs- und Infrastruktur innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, ohne neue touristische Siedlungs- oder Beherbergungsstrukturen in bislang unbebauten Bereichen zu schaffen. Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung von Tourismus und Erholung werden durch die Planung daher unterstützt.

4.3 67. Änderung des Flächennutzungsplanes

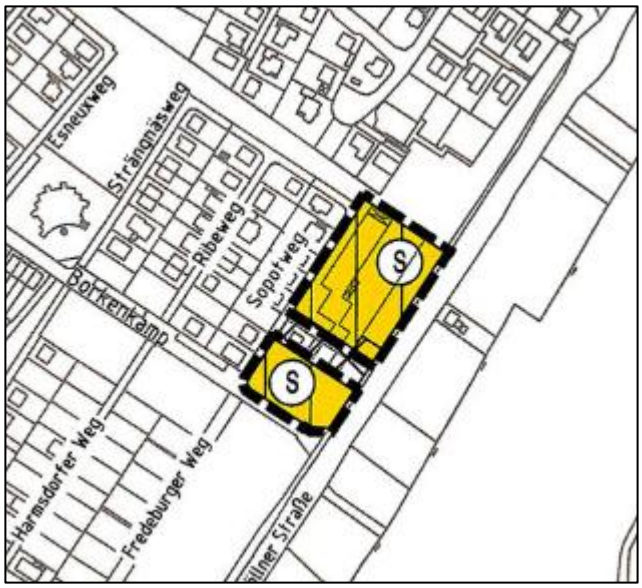


Abbildung 3: Darstellung 67. Änderung FNP Stadt Ratzeburg; Quelle: Stadt Ratzeburg

Die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg stellt die Fläche des Plangebietes bereits als Sonderbaufläche dar.

Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem städtischen Flächennutzungsplan.

5 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Ratzeburg sind darauf ausgerichtet, eine zeitgemäße Wiedernutzbarmachung des ehemals bestehenden Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die betreffende Teilfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 bereits als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Die 1. Änderung umfasst die Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) in südöstliche Richtung auf die bereits bestehende Stellplatzfläche. Die Art der baulichen Nutzung und die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung zur Sicherung der Nahversorgung bleiben unverändert; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.175 m² dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für den periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) sind je Grundstück folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m²

- Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m²

- Schank- und Speisewirtschaften

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan ist eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ erforderlich, da das Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, um den bestehenden Einzelhandelsstandort durch einen Lebensmittelmarkt wieder zu nutzen.

Bei dem künftigen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m² handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² Verkaufsfläche), welcher gemäß §§ 7 und 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist. Durch die ergänzende Zulässigkeit einer Bäckerei mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 75 m² erweitert sich das Versorgungsangebot des Einzelhandelsstandortes und bietet den Kunden die Möglichkeit die Einkäufe um frische Backwaren, ggf. auch außerhalb der regulären Marktöffnungszeiten, zu erweitern.

Durch die Begrenzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ (SO NVZ) je Grundstück ist in Verbindung mit einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße gewährleistet, dass innerhalb des Plangebietes lediglich ein Lebensmittelvollsortimenter mit den entsprechenden Nebennutzungen entstehen kann.

Ergänzend erfolgt die Aufnahme einer Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, um die innerhalb des Plangebietes bereits bestehende Nutzung weiterhin planungsrechtlich abzusichern.

Hinweis:

Bei der Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsflächen sind die Entscheidungen des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4C 10.04 und 14.04) sowie 09.11.2016 (Az. 4C 1/16) zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen, sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist nicht Teil der Verkaufsfläche.

5.1.1 Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel gem. § 11 BauNVO

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen die Prüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² innerhalb des geplanten Vorhabens erfolgt, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie weiterer Einzelhandelsstandorte auszuschließen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Die kleinräumige Nutzung einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m² stellt hierbei ein ergänzendes Angebot des Einzelhandelsstandortes dar.

Auszug Auswirkungsanalyse

Zusammenfassung

In Ratzeburg ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. REWE an der Möllner Straße 76 geplant. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist eine Marktimmobilie mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² vorgesehen. Der Vorhabenstandort wurde bis Ende Juli 2024 durch einen Markt mit rd. 558 m² VKF der Fa. Netto Marken-Discount genutzt, welcher aufgrund eines Dacheinsturzes dauerhaft geschlossen worden ist.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 setzt innerhalb des festgesetzten Sondergebiets eine Verkaufsflächenobergrenze von 900 m² fest. Zur Vorhabenrealisierung hat der Eigentümer die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, welcher am 26.08.2026 durch einen Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht worden ist. Darin wurde das Planungsziel:“ Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedererrichtung eines Supermarktes […]“ explizit formuliert.

Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren (Ausweisung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2 BauGB) werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkt bewertet:

Einordnung gemäß kommunalpanerischer Grundlagen

Das EHK Ratzeburg 2005 ist aufgrund seines Alters von über 20 Jahren veraltet und bildet den heutigen absatzwirtschaftlichen Status quo nicht mehr adäquat ab. Da die darin diskutierten Szenarien zeitlich überholt sind, bietet das Plandokument keine fachlich validen Verweismöglichkeiten sowie keine hinreichende Steuerungswirkung für die Beurteilung des vorliegenden Planvorhabens. Aus fachgutachterlicher Sicht wird daher eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratzeburg empfohlen.

Gleichwohl wurde der Vorhabenstandort im EHK 2005 explizit als positiver Verkaufsstandort zur Abdeckung des wohngebietsbezogenen Bedarfs (u.a. für das damalige Neubaugebiet Barkenkamp) gewürdigt. Infolge des Marktabgangs des Vorgängerbetriebs im Jahr 2024 ist am Standort eine wohnortnahe Versorgungslücke entstanden. Das Planvorhaben zielt darauf ab, diese Lücke zu schließen und die vorgesehene sowie bis 2024 erfolgreich etablierte Versorgungsfunktion im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg adäquat wiederherzustellen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3)

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- ***3.10 (3) Ziel:** Die Stadt Ratzeburg ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Das Vorhaben ist somit konform zum **Zentralitätsgebot** des LEP S-H 2021.*
- ***3.10 (4) Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst. Das Vorhaben ist somit konform zum **Beeinträchtigungsverbot** des LEP S-H 2021.*
- ***3.10 (5) Ziel:** Das Planvorhaben erzielt rd. 88% seines Vorhabenumsatzes innerhalb Ratzeburgs. Insofern stammen perspektivisch deutlich weniger als 30% des Umsatzes von außerhalb des einschlägigen Verflechtungsbereichs der Stadt Ratzeburg. Das Planvorhaben ist konform zum **Kongruenzgebot** gemäß des LEP S-H 2021.*
- ***3.10 (6) Ziel:** Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabenstandorts im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg ist das Planvorhaben konform zum **siedlungstrukturellen Integrationsgebot** des LEP S-H 2021.*
- *Zudem erfüllt der Vorhabenstandort aufgrund der unmittelbaren Einbindung in das ÖPNV-Netz den Grundsatz 10 des LEP S-H 2021.*

Fazit

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP S-H 2021).

In diesem Zusammenhang steht das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht in der vorliegenden Form im Einklang mit der Raumordnung und dem Baurecht. In diesem Zusammenhang lässt sich eine belastbare Bauleitplanung für das Planvorhaben (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74) führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Für die Fläche des sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ (SO NVZ) erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die künftigen Gebäude von 0,5, um eine geringfügige Erweiterung des Bestandes zu ermöglichen.

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine bewusste Festsetzung der das Plangebiet einfassenden bestehenden Grünstrukturen, welche somit nicht als Grundlage für die Bemessung der Grundflächenzahl herangezogen werden können. In diesem Zusammenhang ergibt sich eine baurechtliche Erhöhung der versiegelten Flächen.

Der festgesetzte Grad der Versiegelung ist erforderlich, um den Bedürfnissen eines eines großflächigen Einzelhandelsstandortes mit entsprechenden Flächenansprüchen gerecht zu werden. Die Fläche des Plangebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Erweiterung erfolgt auf der bestehenden Stellplatzanlage, sodass es in diesem Zusammenhang zu keiner ergänzenden Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen kommt.

Für den Umfang der erforderlichen Stellplätze erfolgt die Zulässigkeit einer weitergehenden Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

5.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) kann der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Orientierungswert für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ II) von 0,95 überschritten werden.

Das Vorhaben sieht die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ vor, in welcher vorrangig die Errichtung der erforderlichen Kundenstellplätze nachzuweisen ist. Weitere Stellplätze sind auch innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden

ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Um für den künftigen Lebensmittelvollsortimenter eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,95 zugelassen.

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles eines Einzelhandelsstandortes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m² und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr begründet. Die Fläche des Vorhabenstandortes ist gegenwertig bereits nahezu vollständig versiegelt, sodass es durch die zulässige Versiegelung der Fläche des sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ (SO NVZ) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Um die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf die relevanten Schutzgüter zu prüfen, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und den Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 als Anlage beigefügt.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) werden Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudedaches (Dachhaut).

Eine Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie), Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehende Bebauung anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes haben gegenüber den nordwestlich gelegenen Wohnnutzungen eine lärmabschirmende Wirkung. Um sicherzustellen, dass im Zuge baulicher Umstrukturierung durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen entstehen, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 die Festsetzung einer Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß vor. Auf Grundlage einer erstellten schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis erbracht, dass es bei der festgesetzten Mindesthöhe zu keinen negativen schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung kommt.

Die Fläche des Vorhabengebietes wird hinsichtlich seiner Gebäudehöhe sowie Geschossigkeit in zwei Teilbereiche gegliedert. Der Hauptbereich im nördlichen Teil des Plangebietes wird mit einem Vollgeschoss [I] und einer Gebäudehöhe von 53,60 m – 56,00 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 8,00 m bis 10,40 m und ermöglicht, ohne das Umfeld negativ zu beeinträchtigen, die Umsetzung eines modernen Einzelhandelsstandortes.

Der südliche, kleinere Teilbereich, im Anschluss an den baulichen Bestand als ausgewiesenes Mischgebiet, ist mit zwei Vollgeschossen [II] und einer Gebäudehöhe von 55,35 m – 57,00 m ü. NHN festgesetzt. Dieses Maß der Nutzung entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 9,75 m – 11,40 m. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 verzichtet für das Sonstige Sondergebiet auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl von Vollgeschossen. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt eine ergänzende Aufnahme der Geschossigkeit. Somit ist gewährleistet, dass die zweigeschossige Bauweise im Übergang zum südlich gelegenen Mischgebiet nur auf der definierten Teilfläche erfolgt.

5.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind und der Mindestgrenzabstand auf dem Grundstück verringert werden kann, sofern die Abstandsflächen auf dem angrenzenden öffentlichen Grundstück nachgewiesen werden können. Zudem ist eine zwingende einseitige Grenzbebauung an der Baulinie zulässig.

Das geplante Vorhaben sieht die Wiedernutzbarmachung des bestehenden Einzelhandelsstandortes vor. Da das Plangebiet von baulichen Nutzungen umgeben ist, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 grundsätzlich die gleiche Strukturierung des Vorhabengebietes wie im Ursprungsbebauungsplan vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in nordwestliche Richtung ausgerichtet und definieren die Lage des künftigen Baukörpers im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Der Bereich entlang der Möllner Straße steht somit für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze zur Verfügung. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Übernahme einer Baulinie aus dem Ursprungsbebauungsplan, um sicherzustellen, dass die baulichen Strukturen, entsprechend des Bestandes, baulich aneinander anschließen.

Aufgrund der erforderlichen Größe eines Einzelhandelsbetriebes erfolgt zudem die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, um den Bau eines Gebäudes von mehr als 50,0 m Länge zu ermöglichen und gleichzeitig eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen zu ermöglichen, sofern diese auf öffentlichen Flächen nachgewiesen werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsantrag vorzusehen.

Die bauliche Struktur richtet sich somit sehr stark an den bislang bestehenden baulichen Anlagen aus. Durch eine bauliche Erweiterung des Baufensters in südöstliche Richtung, auf die bestehende Stellplatzanlage, besteht die Möglichkeit, die ursprüngliche Gebäudekubatur geringfügig zu erweitern, um den Ansprüchen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter mit breiten Gängen und tiefen Regalen gerecht zu werden.

5.4 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 2.400 m² betragen.

Hinweis: Die Bezugsgröße für die Berechnung der Mindestgrundstücksgröße ist das Baugrundstück und somit ausschließlich die Fläche des sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dient vorrangig der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² sowie einem Bäcker mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m². Zur Gewährleistung, dass im Falle einer Grundstücksteilung keine zusätzlichen Ansprüche an die Verkaufsfläche durch weitere Einzelhandelsnutzungen geltend gemacht werden können, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Ansiedlung der künftigen Nutzungen.

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das gesamte Sondergebiet bezogen ist, eröffnet die Möglichkeit eines sogenannten „Windhundrennens“ potenzieller Investoren. Jedes Baugrundstück könnte die jeweils zulässige Nutzung ausschöpfen.

Um dieses eindeutig zu regeln, ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die keine Zweiteilung des Sondergebietes ermöglicht.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In den Randbereichen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan in westliche, nördliche und östliche Richtung vorhandene Grünflächen fest. Diese Randbereiche haben zu den umliegenden Nutzungen und für das Ortsbild eine wichtige Gliederungsfunktion, auch wenn bedeutender Bewuchs nur in Teilen vorhanden ist.

In südliche Richtung bestehen auch unbebaute Flächen mit vereinzelten Gehölzen. Die angrenzende vorhandene Bebauung wird hier jedoch der städtebaulichen Funktion des Nahversorgungszentrums zugeordnet. Die Notwendigkeit gliedernder Grünflächen in diese Richtung besteht deshalb nicht. Die getroffenen Erhaltungsregelungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 werden für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht als ausreichend angesehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtimmissionen in die angrenzenden Gehölzbestände sind durch abgeschirmte und nach unten strahlende Leuchtkörper zu vermeiden.

Durch das 'Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften' ist es vorgesehen den § 41a 'Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen' im Bundesnaturschutzgesetz zu ergänzen. Danach sind neu zu errichtende Beleuch-

tungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Auch wenn diese Pflicht zur Minimierung der Lichtimmissionen aktuell noch nicht in Kraft getreten ist, sieht die Stadt Ratzeburg für das am Ortsrand liegende Plangebiet angrenzend an den empfindlichen Naturraum des Küchensees einen besonderen Handlungsbedarf. Die Verwendung von fledermausfreundlichen, vollabgeschirmten Beleuchtungskörpern berücksichtigt zudem die im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung 'Stellplätze' (St) sind mindestens 4 standortgerechte, großkronige und dem Klimawandel angepasste Laubbäume der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, 20 - 25 cm aus der GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn die Stellplatzanlage mit einer Anlage zur Gewinnung solarer Energie überstellt wird.

Alle neu anzupflanzenden Bäume sind mit Baumgruben aus geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsfläche / Baumscheibe von mind. 10 m² Fläche zu versehen und gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen werden durch neu anzupflanzende Bäume ergänzt, welche im Bereich der Kundenparkplätze vorzusehen sind, und führen so zu einer Gesamtdurchgrünung des Einzelhandelsstandortes. Auf die Verortung und verbindliche Festsetzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage wird zugunsten einer flexiblen Gestaltung verzichtet. Dennoch soll eine qualitativ hochwertige Anpflanzung auf der Stellplatzanlage sowie eine hochwertigere Durchgrünung und Steigerung der Aufenthaltsqualität am Vorhabenstandort erzielt werden. Dabei sorgen die Regelungen zu einer Mindestgröße der durchwurzelbaren Bodenschichten und zur unversiegelten Baumscheibe für gute Entwicklungsmöglichkeiten der neu anzupflanzenden Bäume.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, wenn:

1. es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
   Das Plangebiet befindet sich innerhalb des baulichen Zusammenhangs der Stadt Ratzeburg und ist bereits baulich in Anspruch genommen.

2. mit der Planung weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden bzw. bei 20.000 m² bis 70.000 m² ermöglichter Grundfläche anhand einer überschlägigen Prüfung nachgewiesen wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat
   Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.240 m², von denen maximal ca. 4.315 m² versiegelt werden können. Damit bleiben die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche. Eine überschlägige Prüfung gem. BauGB wird nicht erforderlich.

3. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht
   Nach Ziffer 18.8 wird eine allgemeine Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m² erforderlich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Diesen Schwellenwert überschreiten die getroffenen Regelungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.

   Es wurde über eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG nachgewiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben entstehen.

4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000-Gebiete)
   Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet DE 2230-391 „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 2331-491 „Schalsee-Gebiet“. Es liegt rd. 2,8 km nordöstlich des Plangebietes und wird von diesem durch das Stadtgebiet von Ratzeburg sowie den Ratzeburger See getrennt.

   Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Flächeninanspruchnahme innerhalb der europäischen Schutzgebiete. Auch kommt es zu keiner Änderung der aktuellen Flächennutzung im Plangebiet. Aufgrund der trennenden Strukturen zwischen dem Geltungsbereich und den europäischen Schutzgebieten ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele für das Schutzgebiet berührt werden könnten.

5. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind
   Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch befinden sich im Umfeld keine Betriebe, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Bestanderfassung und Bewertung

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser

Die Flächen im Plangebiet sind bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Das rd. 5.240 m² große Plangebiet umfasst bereits einen Verbrauchermarkt mit zugehöriger Stellplatzfläche. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund dieser Nutzung bereits versiegelt und stark überformt. Auf den versiegelten Böden sind die Bodenfunktionen vollständig gestört. Hier ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

Auch in den nicht versiegelten Flächenteilen des Plangebietes sind die Bodenfunktionen durch frühere Aufschüttungen und Abgrabungen überprägt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Dabei handelt es sich um Grundwassereinzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung, die nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet liegen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Gem. dem Ursprungsbebauungsplan wird das Plangebiet im Westen, Norden und Osten von Grünflächen umgeben. Dabei handelt es sich an der Möllner Straße um Scherrasen. An der Nordseite sind die Flächen mit niedrigen Bodendeckern begrünt. An der Westseite, zum Sopotweg, handelt es sich um eine von Rasen dominierte Entwässerungsmulde mit älteren Einzelbäumen.

Insbesondere in den Bäumen finden heimische Brutvögel Teillebensräume. Auch in der zum Teil mit Efeu bewachsenen Fassade des bestehenden Gebäudes können Vögel Brutmöglichkeiten finden. Dabei sind jedoch nur ungefährdete, störungsunempfindliche Arten anzunehmen.

Gem. vorliegender Untersuchung zum Artenschutz bestehen aktuell keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im bestehenden Gebäudebestand. Generell ist aber jederzeit eine Inanspruchnahme durch Fledermäuse möglich.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion und/oder Funktion für die Frischluftzufuhr kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind signifikante stadtklimatische Effekte durch starke Aufheizung insbesondere in den Sommermonaten anzunehmen.

Schutzgut Mensch

Städtebaulich diente der bestehende Discountmarkt bisher auch als Schallschutzriegel für die dahinterliegende Wohnbebauung am Sopotweg gegenüber dem nicht unerheblichen Verkehrsaufkommen der Möllner Straße. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit einem hohen Schutzanspruch, vgl. nachstehende Tabelle.

Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1:

Gebietsausweisung	Verkehrslärm L_r in dB		Industrie, Gewerbe Freizeitlärm u. vgl. L_r in dB	
	tags	nachts	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	50	35

Im Plangebiet sind zudem Lärmbelastungen durch den bestehenden, jedoch derzeit brach liegenden Verbrauchermarkt mit seiner Stellplatzfläche anzunehmen. Südlich befindet sich zudem ein Gartencenter.

Schutzgut Kultur und Sachgüter, Landschaftsbild
Hinweise auf ein Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Verbrauchermarkt und zugehöriger Stellplatzfläche bebaut und liegt am Ortsrand der Stadt Ratzeburg. Es wird zu den Waldflächen entlang des Großen Küchensees durch die Möllner Straße getrennt. Eine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft besteht nicht.

Wirkungsgefüge
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bereits erheblich gestört.

6.2.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser
Die Flächennutzung im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet bleibt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 unverändert. Auch die Anordnung der Flächennutzungen bleibt unverändert.

Insgesamt kommt es durch die getroffenen Festsetzungen zu einer geringfügigen Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan um rd. 22 m².

Die Entsorgung anfallender Niederschlagswasser wird zu keinen Veränderungen im Wasserhaushalt führen. Es wird durch den Erhalt der bestehenden Entwässerungsmulde auch weiterhin angestrebt, einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu versickern. Im geringen Umfang soll auch Niederschlagswasser über eine Begrünung von Dachflächen zurückgehalten werden. Der Großteil wird jedoch in die Kanalisation der Stadt Ratzeburg abgeführt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
An den bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 nichts Wesentliches ändern. Der relevante Baumbestand am westlichen Plangebietsrand wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Regelungen für eine Begleitung von Baumaßnahmen im Kronenschutzbereich durch einen Baumsachverständigen sollen langfristigen Schädigungen der Bäume entgegenwirken.

Gem. den gesetzlichen Regelungen dürfen Gehölzstrukturen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres beseitigt werden. Diese Regelung gilt auch für die in Teilen mit Efeu bewachsene Fassade, sodass artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel nicht

anzunehmen sind. Jedoch kann es beim Gebäudeabriss zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen, sollten sich Fledermäuse in dem bestehenden Gebäude ansiedeln.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft
Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Für den Neubau des Vollversorgers im Plangebiet gilt das Energie- und Klimaschutzgesetz von Schleswig-Holstein mit Stand März 2025. Demnach müssen neu errichtete Nichtwohngebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie überstellt werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
Gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung ergibt sich für das Plangebiet der Lärmpegelbereich 3. Dieser wird heute bereits durch die technischen Vorschriften zur Gestaltung von Gebäudefassaden erzielt, sodass für das Plangebiet keine Regelungen zum Schallschutz erfolgen.

Die Wohnbebauung am Sopotweg wird gem. der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung durch das neue Gebäude weiterhin ausreichend vor Lärmimmissionen des Verbrauchermarktes und vor dem Verkehrslärm der Möllner Straße geschützt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter, Landschaftsbild
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Das Plangebiet ist von Wald- und Siedlungsflächen umgeben und von der freien Landschaft nicht einsehbar. Entsprechend ergeben sich keine Auswirkungen auf den freien Landschaftsraum.

Bestehende ortsbildprägende Strukturen werden durch die Festsetzung von Grünflächen und Erhaltungsgeboten vor Beeinträchtigungen geschützt.

6.2.3 Maßnahmen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser
Mit den Erhaltungsregelungen am nordwestlichen Plangebietsrand wird auch die bestehende Entwässerungsmulde erhalten und so ihre Funktion im Wasserhaushalt weiterhin erfüllen können. Regelungen für die Begrünung von Dachflächen sollen ebenfalls den Abfluss des Niederschlagswassers drosseln.

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die DIN 18915 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände sowie ergänzende Regelungen zum Schutz von Kronentraufbereichen. Zudem erfolgen Festsetzungen für Baumpflanzungen auf der neuen Stellplatzfläche, welche jedoch entfallen können, sollte eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen vorgesehen werden.

Die Regelungen für eine Begrünung von Dachflächen werden in geringem Umfang die biologische Vielfalt im Plangebiet erhöhen und insbesondere Insekten neue Lebensraumstrukturen bieten. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen zur Beleuchtung Lichtimmissionen minimieren um weniger Insekten in diese Lichtfallen zu locken, die hier verenden würden. Lichtempfindliche Fledermausarten sollen durch diese Regelungen ebenfalls weniger gestört werden.

Eingriffe zur Baufeldräumung sind gemäß Vorgabe des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Ergänzend wird gem. vorliegender Einschätzung des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz eine fachgutachterliche Überprüfung des Gebäudebestandes auf einen möglichen Fledermausbesatz erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Gezielte Festsetzungen zum Schutz des Klimas trifft der Bebauungsplan nicht. Über die Erhaltungsfestsetzungen werden jedoch die lokalklimatischen Bedingungen im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter verschlechtert. Auch die Regelungen für eine Grünbedachung beeinflussen die lokalklimatischen Bedingungen im Plangebiet positiv.

Ansonsten wird auf das „Gesetz über die Energiewende, den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Energiewende- und Klimaschutzgesetz – EWKG)‘ vom 7. März 2017 verwiesen. Demnach besteht u.a. eine Pflicht für eine Solarnutzung von Dachflächen neu errichteter Nichtwohngebäude. Für eine Solarpflicht bei Sanierung der Stellplatzanlagen ist die ausgewiesene Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung zu klein.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ergeben sich gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung keine Auswirkungen. Regelungen zur Mindestgebäudehöhe sichern einen ausreichenden Schallschutz für die Wohnbebauung am Sopotweg gegenüber dem Verkehrslärm der Möllner Straße.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

In Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden über die Erhaltungsfestsetzungen hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig.

6.3 Eingriffsregelung, Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Ratzeburg ist kein Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen, Eingriffe in Waldflächen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz zu beachten. Im Zuge des geplanten Vorhabens ist die Erstellung einer „Einschätzung des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG“ erfolgt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Artenschutzgutachten

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermäuse (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und Vögel an den überprüften Gebäuden derzeit nicht gegeben ist. Quartiere oder rezente Vogelnester konnten nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht auf.

Pot. Quartiersmöglichkeiten (v.a. Tagesverstecke und ggf. Winterquartiere) für Fledermäuse sind jedoch im Bereich des z.T. Dachbodens des südlichen Gebäudes vorhanden. Daher wird empfohlen den offenen Bereich an der Nordfassade zu verschließen.

Unmittelbar vor dem Abriss sollten der nördliche Anlieferungsbereich und die westlichen gelegenen Grünflächen ein weiteres Mal auf Brutstätten von Vögeln überprüft werden. […]

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine kompensationspflichtigen Eingriffe in Waldflächen oder in Schutzobjekte. Eine Verletzung der Artenschutzbestimmungen kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeiten sowie durch eine fachgutachterliche Überprüfung des Gebäudebestands hinsichtlich eines möglichen Fledermausbesatzes unmittelbar vor dem Abriss vermieden werden.

7 Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Planungsbüro für Lärmschutz eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse

Mit vorliegender schalltechnischer Untersuchung wurde unter Verwendung eines aktuellen Ausbreitungsmodells (3D) mit Anwendung des Berechnungsprogramms SoundPLANnoise in der Version 8.2 (Update 18.10.2026) der rechnerische Nachweis für die Wohnbebauung am Sopotweg sowie für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 mit Berücksichtigung der gepl. Höhen des Verbrauchermarktes von +8,00 m und +9,75 m geführt.

Die Verkehrsstärke im Zuge der Möllner Straße wurde mit einem ***DTV$_{2025}$*** *von ca.* ***8.870 Kfz/24h*** *sowie die Lkw-Anteile von 6 % tags und nachts unverändert beibehalten. Aktuellere Verkehrsstärken zum DTV sowie der Lkw-Anteile liegen derzeit nicht vor.*

Des Weiteren wurden die Angaben zu den Verkaufsflächen übernommen inkl. der in Ansatz gebrachten Bewegungshäufigkeiten für die Kundenparkplätze.

Da die ***1. Änderung*** *des* ***Bebauungsplanes Nr. 74*** *für das* ***SO1*** *eine höhere Verkaufsfläche vorsieht, wurden entgegen der bislang berücksichtigten 900 m² VK nunmehr* ***1.100 m² VK*** *den Berechnungen zugrunde gelegt.*

Die Berechnungen erfolgten weiterhin mit Anwendung der bayerischen Parkplatzlärmstudie für die Kundenparkplätze sowie der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch bei geringeren Gebäudehöhen des Verbrauchermarktes von +8,00 m sowie +9,75 m gewährleistet werden kann, dass die Orientierungswerte für das WR-Gebiet von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts im Bereich des Sopotweg weiterhin nicht überschritten werden.

Gegen die Änderung der Gebäudehöhen von +8,00 m bzw. +9,75 m für das SO1-Gebiet im Änderungsbereich (1. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 74 auf dem Gebiet der Stadt Ratzeburg bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Der geplante Wiederaufbau des Einzelhandelsstandortes ist hinsichtlich der geplanten baulichen Anpassungen gegenüber den schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes als verträglich anzusehen.

Auf eine Ausweisung bzw. Festsetzung des Lärmpegelbereiches III im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde verzichtet, da die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm durch die Vorgabe an die Außenbauteile aus dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) bereits alle Anforderungen insbesondere für Büroräume und ähnliches im Sinne der DIN 4109 erfüllen.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung S-H)

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort, der unmittelbar an Wohnnutzungen angrenzt. Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften beschränken sich aus diesem Grund auf die Anordnung der Werbeanlagen sowie eine Vorgabe der Dach- und Fassadengestaltung in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan.

8.1 Werbeanlagen

Im Nahbereich der Zu- bzw. Ausfahrten des Einzelhandelsstandortes ist in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gliederungsgrün' jeweils die Errichtung von einer freistehenden Werbestele mit einer max. Höhe von 4,0 m zulässig.

Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken auch in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gliederungsgrün' außerhalb der dargestellten Kronen- und Traufbereiche zulässig.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten und sich gleichzeitig in das bestehende Ortsbild einfügen.

Die Errichtung einer Werbestele im Nahbereich der Zu- bzw. Ausfahrt dient der besseren Sichtbarkeit des Einzelhandelsstandortes. Ergänzend erfolgt die Zulässigkeit von Fahnenmasten, welche die bestehenden Baumkronen zu berücksichtigen haben, um eine mögliche Beeinträchtigung auszuschließen. Die Errichtung der voran genannten Werbeanlagen ist in der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ zulässig, um eine bestmögliche Sichtbarkeit und Wirkung der Werbeanlagen zu ermöglichen.

8.2 Fassaden

Für baulich zusammenhängende Gebäude ist die Wahl der Fassadenfarben zu mindestens 75 % des Gebäudes (ohne Verglasungen) einheitlich auszuführen. Die restlichen 25 % können von der gewählten Hauptfassadenfarbe abweichen. Unzulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelt wirkenden Gläsern.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes im unmittelbaren Anschluss an weitere Nutzungen handelt, zielt die Vorgabe der einheitlichen Fassadengestaltung auf die Erhaltung eines stimmigen Ortsbildes ab. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen den Einzelhandelsmarkt in moderner und zeitgemäßer Gestaltung wiederaufzubauen.

8.3 Dächer

Dachform

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Dachdeckung

Zulässig sind nur Dachdeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun, grau oder anthrazit sowie begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Hochglänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

Bei Flachdächern sind die Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung aus Moosen, Sedum-Arten und Kräutern zu versehen. Von einer Dachbegrünung gemäß der voran genannten Festsetzung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Beleuchtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen, wie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, dienen.

Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° sind mit einem Anteil von mindestens 10 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung aus Moosen, Sedum-Arten und Kräutern zu versehen.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen werden in Anlehnung an die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes entsprechend übernommen. Die Maßgaben der definierten Farbauswahl sowie die Dachform gewährleisten eine stimmige Entwicklung des Ortsbildes.

Die Vorgabe einer Grünbedachung für Flachdächer sowie flach geneigte Dächer kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zugute.

9 Nachrichtliche Übernahmen/Darstellungen ohne Normcharakter

9.1 Waldschutzstreifen

Gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG ist es „*zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand […] verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen*“.

Die aktuell als Wald im Sinne des LWaldG geltenden Flächen liegen außerhalb des Plangebietes im Südosten des Plangebiets angrenzend und wurden als Darstellung ohne Normcharakter in den Bebauungsplan übernommen. Der 30 m Waldschutzstreifen liegt teilweise innerhalb des Plangebietes und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

9.2 Stellplatzsatzung

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg zu berücksichtigen (Stand 26.11.2024).

Die verbindlichen Vorgaben zum Nachweis einer ausreichenden Zahl an Kundenstellplätzen gewährleistet, dass der öffentlichen Raum von den Belangen des ruhenden Verkehrs freigehalten wird.

Nr.	Nutzungsart / Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Davon Anteil Besucher-stellplätze in %	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
3	Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	90	1 je 80 m² Verkaufsfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m² Verkaufsfläche	90	1 je 100 m² Verkaufsfläche
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m² Verkaufsfläche	90	1 je 80 m² Verkaufsfläche

Abbildung 4: Ausschnitt Stellplatzsatzung (Anlage 3); Quelle: Stadt Ratzeburg

9.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist das Energiewende- und Klimaschutzgesetzes – EWKG von Schleswig-Holstein anzuwenden. Demnach besteht u.a. eine Pflicht für eine Solarnutzung für Dachflächen neu errichteter Nichtwohngebäude. Entsprechend werden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen des neue Lebensmittelmarktes mit Solaranlagen überstellt werden müssen.

Auch Stellplatzflächen ab 70 St. Stellplätze sind mit PV-Anlagen zu überstellen, wenn diese saniert werden. Die im Plangebiet benötigte Stellplatzanzahl bleibt vermutlich unter dieser Forderung zurück.

10 Erschließung

Das Plangebiet des sonstigen Sondergebiets wird über die bereits bestehende Kunden-Stellplatzfläche, über die Möllner Straße, durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr erschlossen.

Die Zufahrt zwischen Gartenfachmarkt und künftigem Lebensmittelvollsortimenter bleibt weiterhin bestehen. Ergänzend erfolgt der Erhalt der bestehenden Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Ausgestaltung der Stellplatzsituation ist ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Die geringfügige Erweiterung der Einzelhandelsnutzung auf die Stellplatzfläche ver-

ringert die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze. Auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung ist dennoch ein ausreichender Umfang an Kundenstellplätzen nachzuweisen, um den öffentlichen Raum von dem ruhenden Verkehr freizuhalten.

11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

11.1 Wasser-, Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung

Die Stadtwerke Ratzeburg GmbH stellen die Wasser- und Stromversorgung sicher.

Vom Blockheizkraftwerk „Albsfelder Weg“ aus wird Fernwärme in das Erschließungsgebiet eingespeist.

11.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Einzelhandelsnutzungen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

11.3 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

11.4 Schmutzwasser-/Niederschlagswasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Ratzeburg geleitet.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019 bzw. die aktualisierte Version vom 09. Februar 2023, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und dessen Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes mit einem entsprechenden Umfang an versiegelten Flächen handelt, kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg im Zuge des geplanten Vorhabens auf die Anwendung des Berechnungsverfahrens des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ verzichtet werden.

Entsprechend der bisherigen Situation des Einzelhandelsstandortes erfolgt eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auf dem Grundstück versickern. Aus diesem Grund ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu sammeln und in die städtische Rigole außerhalb des Plangebietes einzuleiten. Eine ggfls. erforderliche Rückhaltung und Behandlung ist im Zuge des Bauantragverfahrens nachzuweisen. Hierbei ist eine Regenspende von 100 l/s x ha mit einem Abflussbeiwert von 0,35 zu berücksichtigen.

Hinweis: Im Zuge der konkreten Objektplanung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser zu beantragen sowie ein Entwässerungskonzept nach A138/1 erforderlich.

11.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die „Möllner Straße“. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um den anfallenden Abfall am Einzelhandelsstandort ungehindert zu entsorgen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfall

12.1 Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit Jahren bebaute Fläche. Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

12.2 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt 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.

12.3 Kampfmittel

Die Stadt Ratzeburg ist nicht in der Auflistung der Städte und Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) aufgeführt und liegt daher nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Aus diesem Grund besteht keine Pflicht zur Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich bei der Polizei zu melden.

12.4 Störfallbetriebe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auch stellt das Vorhaben selbst keinen Störfallbetrieb dar. Sollte es zukünftig zur Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes im Umfeld kommen, ist der großflächige Einzelhandel aufgrund des damit verbundenen hohen Publikumsverkehrs als schutzbedürftige Nutzung im Sinne des Art. 12 der Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen und ein angemessener Abstand zwischen dem Betrieb und dem Einzelhandelsstandort sicherzustellen.

13 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg hat die Begründung in der Sitzung

am …….. gebilligt.

Ratzeburg, den …….

……

Der Bürgermeister Siegel

Aufgestellt durch:

GSP
GOSCH & PRIEWE
Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de