

STADT RATZEBURG



SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 2. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50 für das Gebiet "Segelschule/Inselklausur" zwischen Reeperbahn und Ratzeburger See



Satzungsbeschluss

erstellt durch :



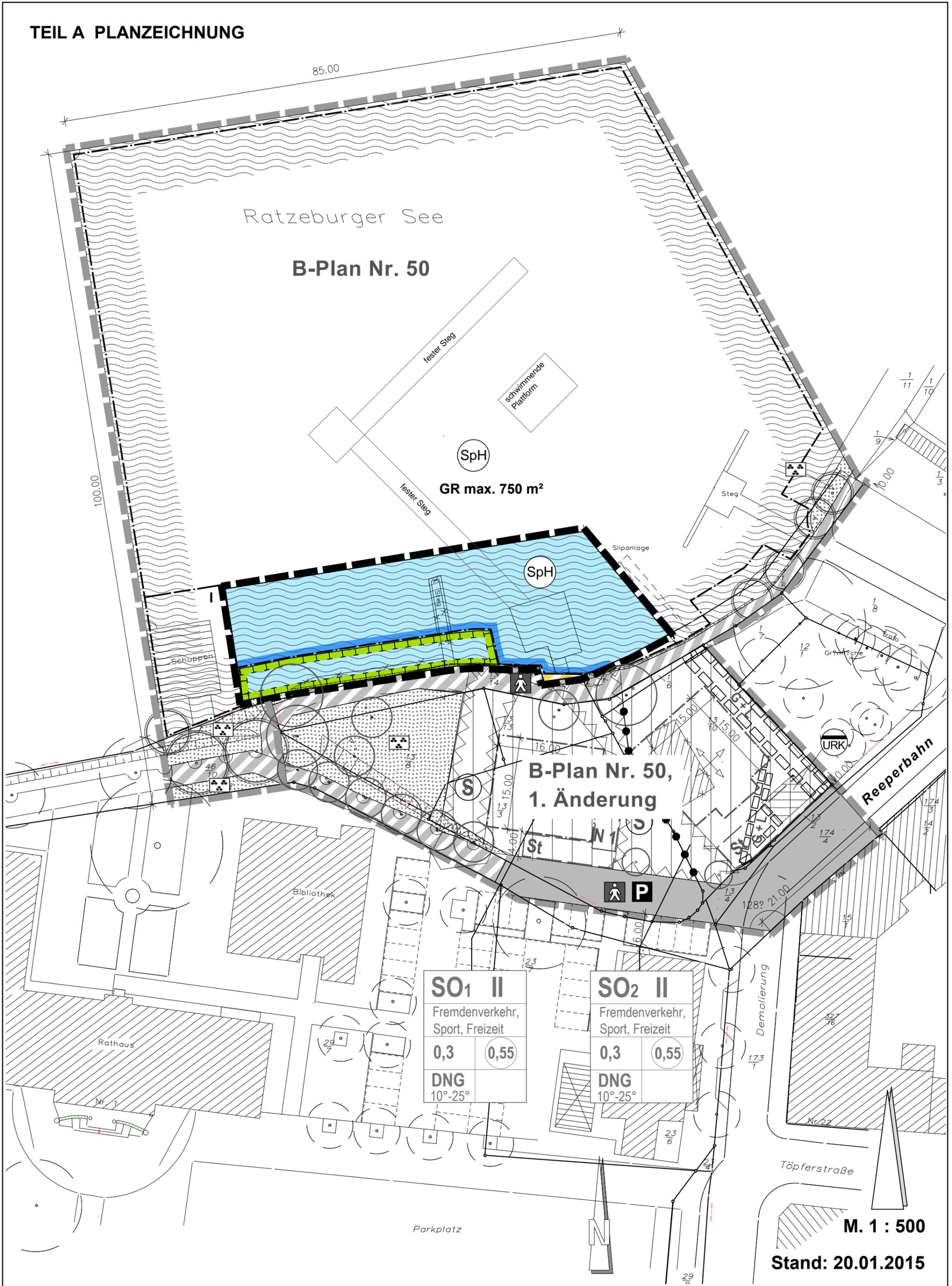
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

27.10.2014

20.01.2015

TEIL A PLANZEICHNUNG



**B-Plan Nr. 50,
1. Änderung**

SO1 II	
Fremdenverkehr, Sport, Freizeit	
0,3	0,55
DNG 10°-25°	

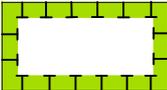
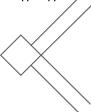
SO2 II	
Fremdenverkehr, Sport, Freizeit	
0,3	0,55
DNG 10°-25°	

M. 1 : 500

Stand: 20.01.2015

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Zweckbestimmung: Sportboothafen	
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	entfallende bauliche Anlage (Steg)	
	vorhandene/geplante Stege / Plattformen	

Bebauungsplan Nr. 50 – 2. Änderung, Stadt Ratzeburg

Teil B -Text -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Im B-Plan Nr. 50 ist für die Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ eine maximale Grundfläche von 750 m² für Steganlagen und für den vorhandenen Bootsschuppen festgesetzt worden. Diese maximale Grundfläche gilt auch weiterhin für die Gesamtfläche des Sportboothafens, bestehend aus dem Gebiet der 2. Änderung und dem verbleibenden Gebiet des B-Plan Nr. 50 aus dem Jahre 2000.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die ufernahe Wasserzone ist in den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch den Erhalt des vorhandenen Uferbewuchses und durch Anpflanzen von Röhricht aufzuwerten.

Pflanzempfehlung:

Schilf	Phragmitis australis
Teichbinse	Schoeoplectus lacustris
Rohrkolben	Thypha augustifolia
Schlanksegge	Carex gracillis

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Stege und sonstige bauliche Anlagen, die nicht dem Uferschutz dienen, zu entfernen.

2 Hinweise

- 2.1 Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB der Stadt Ratzeburg vom 01.03.1989.
- 2.2 Das gesamte B-Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale „ehemalige Lauenburgische Gelehrtenschule“ und „Turnhalle der ehemaligen Gelehrtenschule“.
- 2.3 Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

II VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 treten mit Rechtskraft alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 außer Kraft. Sollte die 2. Änderung unwirksam werden, gelten die Festsetzungen des B-Planes Nr. 50 dort erneut.



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 50, 2. (vereinfachte) Änderung
für das Gebiet „Segelschule / Inselklause“
zwischen Reeperbahn und Ratzeburger See“



Satzungsbeschluss



Inhalt:	Seite:
1 Grundlagen und Allgemeines.....	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen	3
2 Beschreibung des Bestandes	4
3 Ziel und Zweck der Planung	4
4 Begründung zu den Planinhalten.....	4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
4.3 verkehrliche Erschließung	5
4.4 Darstellung ohne Normcharakter.....	5
5 Flächenbilanz	6
6 Beschluss	6

1 Grundlagen und Allgemeines

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bibliothek am Rathaus und nördlich der Straße „Reeperbahn“ am Uferwanderweg vor der Segelschule im B-Plan-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 50. Er umfasst einen kleinen Teil des Uferwanderweges, hauptsächlich jedoch eine kleine Wasserfläche des Ratzeburger Sees mit einem schmalen Schilfbereich im Südwesten. Die Fläche beträgt ca. 0,11 ha.

Als Plangrundlage dient eine Flurkarte M 1:500.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zum Satzungsbeschluss folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 15.07.2014
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009.
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 24.02.2010
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011.

1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Regionalplan 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

In der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg ist im Änderungsbereich eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ dargestellt. Die geplanten Nutzungen der 2. Änderung entsprechen den Darstellungen des F-Planes.

Im Bebauungsplan Nr. 50 ist das Änderungsgebiet als Sportboothafen und als Wasserfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebietes der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg und im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale „ehemalige Lauenburgische Gelehrtenschule“ und „Turnhalle der ehemaligen Gelehrtenschule“.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 treten nach Rechtskraft alle Festsetzungen des Bebauungsplanes außer Kraft. Sollte die

2. Änderung unwirksam werden, gelten die Festsetzungen des B-Planes Nr. 50 dort erneut.

2 Beschreibung des Bestandes

Die östliche Wasserfläche innerhalb des Änderungsgebietes wird von der südlich gelegenen Segelschule für feste und schwimmende Stege, Plattformen und Boots Liegeplätze genutzt. Der gemäß B-Plan Nr. 50 zu entfernende Steg ist noch vorhanden, die gemäß rechts gültigem B-Plan zulässige, ca. 9 m breite Lücke durch den Schilfbestand wird heute von Schilfröhricht eingenommen, der ehemals geplante Steg wurde nicht hergestellt.

Der heutige Schilfbestand weist im östlichen Teil der im geltenden B-Plan festgesetzten Maßnahmenfläche große Lücken auf, die sich wegen der vorhandenen Nutzungen nicht schließen werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

Die ehemals im Westen geplante Steganlage soll nach Osten vor das Gebäude der Segelschule verschoben werden, um eine bessere Kontrolle von der Segelschule ausüben zu können. Der Anknüpfungspunkt des Steges liegt im Bereich der schon heute vorhandenen Plattform.

Mit der Verlagerung des Steges wird nicht mehr in den vorhandenen Schilfbestand eingegriffen. Es besteht jedoch die Notwendigkeit, die vorhandenen Steganlagen und Dalben im westlichen Teil in der festgesetzten Maßnahmenfläche zurückzubauen.

4 Begründung zu den Planinhalten

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Überschaubarkeit des Segelschulsteges vom Gebäude der Segelschule und damit die Sicherheit des Schulungsbetriebes zu verbessern, soll der Anknüpfungspunkt des im B-Plan Nr. 50 geplanten Steges nach Osten verschoben werden. Hierfür wird das im Westen bis an den Uferweg heranreichende, 9,00 m breite Baufenster bis an die nördliche Grenze der Maßnahmenfläche zurückgeführt und nach Osten verlagert. Hier entfällt die bisher festgesetzte Maßnahmenfläche in einer Breite von ca. 10,0 m. Die Differenz von 1,0 m weniger Schilffläche wird im Sinne des Arten- und Biotopschutzes als nicht erheblich eingeschätzt.

Die im B-Plan Nr. 50 festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche von 750 m² bauliche Anlagen innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ soll durch die Verlagerung des Steg-Anknüpfungspunktes bzw. der

Maßnahmenfläche auch weiterhin gelten. Dieses ist unter der Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Der im Änderungsgebiet festgesetzte Fußgängerbereich spiegelt die vorhandene Nutzung wider.

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

Mit der Verlagerung des Steg-Anknüpfungspunktes nach Osten geht eine Verlagerung eines Abschnittes der Maßnahmenfläche nach Westen einher. Die geringfügige Differenz von einem Meter zu Ungunsten des Arten- und Biotopschutzes wird als nicht erheblich bewertet.

Durch die Verlagerung des Steges nach Osten ist gegenüber der ursprünglichen Planung kein Eingriff in den vorhandenen Schilfbestand erforderlich. Für die Entfaltung der positiven Wirkungen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes ist es erforderlich, die in der Maßnahmenfläche vorhandenen baulichen Anlagen, wie z.B. der Steg, Festmacher-Pfähle etc., die nicht der Ufersicherung dienen, zu entfernen und die vorhandenen Lücken mit Röhrichtpflanzen zu schließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Schilfpflanzen nur anwachsen, wenn sie im Mai / Juni in einer maximalen Wassertiefe von 10 cm gepflanzt werden, ggf. ist im Uferbereich eine Auffüllung mit humusfreiem Boden vorzunehmen, um eine Ausbreitung der zu pflanzenden Röhrichte zu ermöglichen.

Mit dem Rückbau von baulichen Anlagen und der Initialbepflanzung von Lücken im Schilfbestand wird der Biotopwert des ufernahen Röhrichtbestandes erheblich gesteigert. Die o.g. Maßnahmen sind aber auch schon im B-Plan Nr. 50 festgesetzt.

4.3 verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist fußläufig über den Uferwanderweg an die Straße Reeperbahn angebunden.

4.4 Darstellung ohne Normcharakter

Die im Plangebiet und nördlich sowie östlich angrenzend dargestellten Steganlagen entsprechen dem Bestand sowie der derzeitigen Planung des Segelschul-Betreibers. Sie sind innerhalb des Baufensters und der maximalen Grundfläche jederzeit veränderbar, um den heutigen und zukünftigen Betreibern des Sportboothafens die notwendige Flexibilität zu gewährleisten.



5 Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches ca. davon	1.100 m²
Wasserfläche / Sportboothafen ca.	1.095 m ²
- davon Maßnahmenfläche ca.	192 m ²
Fußgängerbereich ca.	5 m ²

6 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

Bürgermeister
.....(Voß)

Siegel