

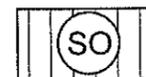
Zeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1993 und die Planzeichenverordnung von 1990.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I Darstellungen

1 Bauflächen, Baugebiete



Sondergebiete

§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB

§ 1 Abs. 2 BauNVO



hier: Ferienhäuser

§ 10 BauNVO



hier: Hotel, Restaurant

§ 11 BauNVO



Wohnbaufläche

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

2 Wald



Fläche für Wald

§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

3 Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

II Nachrichtliche Übernahmen



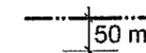
gesetzlich geschützte Biotop
Biotop 1 artenreiche Steilhänge
Biotop 2 Quellbereiche

§ 5 Abs. 4 BauGB

§ 30 Abs. 1 BNatSchG

§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG

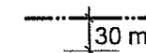
§ 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG



50 m Gewässerschutzstreifen

§ 61 BNatSchG

§ 35 LNatSchG Schl.-H.



30 m Waldschutzstreifen

§ 24 LWaldG Schl.-H.

Verfahrensvermerk

1 Aufgestellt aufgrund der Gemeindevertretung von Bekanntmachung des Abdruck in den "Lübecker"

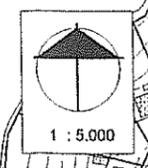
2 Die frühzeitige Beteiligung Satz 1 BauGB wurde am ..

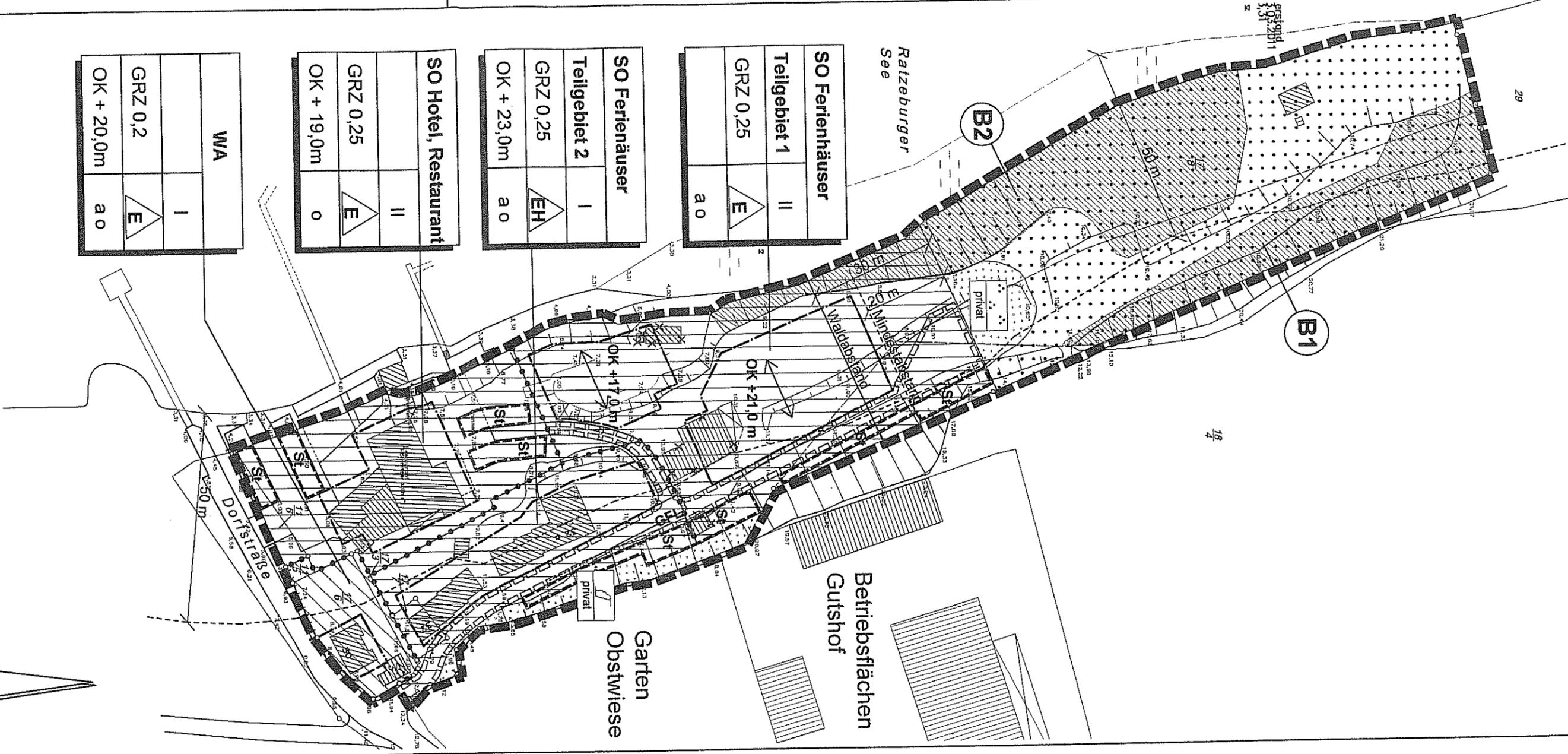
3 Die frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belang mit Schreiben vom ..

4 Die Gemeindevertretung Änderung des Flächen beschlossen und zur Ausk

5 Der Entwurf der 1. Änderung und die Begründung hat während der Lauenburgische Seen in öffentlich ausgelegt. Dem dem Hinweis, dass Auslegungsfrist von j Niederschrift geltend gem in den "Lübecker Nachricht Gleichzeitig erfolgte die sonstigen Träger öffentl BauGB.

6 Die Behörden und sonstig von der Planung berührt Abs. 2 BauGB mit Schre einer Stellungnahme au öffentliche Auslegung ger





M. 1 : 1.000

1 FESTSETZUNGEN

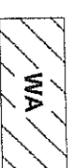
1.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Ferienhäuser"



Sondergebiet "Hotel, Restaurant"



allgemeines Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

OK +17,0 m

Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze über (NN)

GRZ 0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a o

abweichende, offene Bauweise - siehe Teil B - Text - Ziffern 3.1, 3.2 und 3.3



Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig



Einzelhäuser zulässig



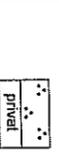
Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse)

1.4 Grünflächen



private Grünfläche

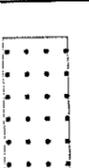


Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Böschung mit Gehölzen

1.5 Flächen für Wald

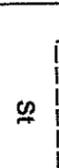


Wald

1.6 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Stellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.7 Nachrichtliche Übernahmen



gesetzlich geschützte Biotope



Biotop 1 artenreiche Steilhänge



Biotop 2 Quellbereiche



30 m Waldabstand



50 m Gewässerschutzstreifen

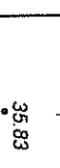
2 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTERE



Flurstücknummern



Flurstücksgrenzen (vorhanden)



vorhandene Höhe Geländeoberkante in m über vorhandene Gebäude



Rückbau vorhandener Gebäude



20 m Mindestwaldabstand gemäß Abstimmur Försterbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg

1 Anlass und Ziele der Planung

Am Ostufer des Großen Ratzeburger Sees, am westlichen Ortsrand des Dorfes Römnitz möchte die Gemeinde ein privates Grundstück für zusätzliche Ferienhäuser zur Bebauung vorbereiten. Das Baugebiet ist schon seit 1968 im Flächennutzungsplan im nordwestlichen Teil als Wochenendhausgebiet und im restlichen Teil als Dorfgebiet ausgewiesen.

Anlass der 1. Änderung des F-Planes und der B-Plan-Aufstellung war die Sicherung und Stärkung des Tourismus in der Gemeinde. Die Gemeinde bietet bereits Campingplätze direkt am Ufer des Ratzeburger Sees an. Außerdem stärkt die „Römninger Mühle“ mit ihren Angeboten als Hotel und Restaurant den Tourismus in Römnitz. Des Weiteren sind bereits 7 Ferienwohnungen vorhanden. Die Gemeinde sorgt sich um eine gute Infrastruktur, u.a. durch Beschilderungen und Ausweisungen von Wanderwegen in der Umgebung des Ratzeburger Sees.

Mehrere Versuche der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen oder eine Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen im Bereich des Erholungsschutzstreifens am Ratzeburger See zu bekommen, sind bereits 1971/1972 auf Grund der damals herrschenden Gesetze fehlgeschlagen. Seit Jahrzehnten ist die Gemeinde schon bemüht, sich im Tourismusbereich weiter zu entwickeln.

Seit den ersten Umbaumaßnahmen 1957 hat sich die „Römninger Mühle“ immer wieder in Richtung Gastwirtschaft und Beherbergung verändert. Die einmalige Lage am Ratzeburger See hat zudem einen Standpunkt für Wassersport nach sich gezogen. Nach der Wiedervereinigung haben bereits mehrere Investoren versucht, die „Römninger Mühle“ gewinnbringend zu führen. Sie sind teilweise gescheitert. Entscheidend für den Umsatzrückgang im Tourismusbereich war, dass das Angebot des Standortes Römnitz nicht mehr zeitgemäß war und nicht mehr den Ansprüchen der potentiellen Zielgruppen entsprach. Durch die dezentrale Alleinlage des Objektes, in dem 64 Einwohner zählenden Dorf Römnitz, muss die Ferienanlage „Römninger Mühle“ durch das Konzept und das Angebot so herausragend sein, dass es von den Urlaubern gezielt ausgewählt und angefahren wird.

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Römnitz soll es ermöglichen, durch den Bau von fünf Ferienhäusern mit insgesamt 20 Ferienwohnungen die Potentiale für den Tourismus auszuschöpfen, um eine langfristige Markt- und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Dabei soll unter Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft die Fläche des Geltungsbereiches nur etwa bis zur Hälfte bebaut werden. Eine Orientierung für diese Grenze bildet die bestehende Scheune auf dem örtlichen Nachbargrundstück.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2010 von der Gemeindevertretung gefasst.