

Stadt Ratzeburg

Ratzeburg, 14.08.2013

- Planungs-, Bau- und Umweltausschuss -

Hiermit werden Sie

zur 1. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am Montag, 26.08.2013, 18:15 Uhr, in den Ratssaal

eingeladen.

Bitte benachrichtigen Sie den Vorsitzenden und die/den zuständigen Vertreter/in, falls Sie verhindert sind.

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----------|---|---------------------|
| Punkt 1 | Eröffnung der Sitzung durch den Vorsitzenden und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit | |
| Punkt 2 | Anträge zur Tagesordnung mit Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten | |
| Punkt 3 | Beschluss über Einwendungen zur Niederschrift vom 06.05.2013 | |
| Punkt 4 | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 06.05.2013 | |
| Punkt 5 | Bericht der Verwaltung | |
| Punkt 6 | Fragen, Anregungen und Vorschläge von Einwohnerinnen und Einwohnern | |
| Punkt 7 | Ausbau der südlichen Sammelstraße 4. und 5. Bauabschnitt/ Anschluss Königsdamm (B 208) - Sachstandsbericht | SR/BerVoSr/016/2013 |
| Punkt 8 | Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland - Sachstandsbericht | SR/BerVoSv/002/2013 |
| Punkt 9 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 "westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See" - abschließende Beschlussfassung | SR/BeVoSr/005/2013 |
| Punkt 10 | Gewerbeflächenentwicklung, Neuvorwerk - Städtebaulicher/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ratzeburg und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein | SR/BeVoSr/011/2013 |
| Punkt 11 | 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - erneuter Aufstellungsbeschluss | SR/BeVoSr/012/2013 |
| Punkt 12 | Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - erneuter Aufstellungsbeschluss | SR/BeVoSr/013/2013 |
| Punkt 13 | Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44 "Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | SR/BeVoSr/362/2012 |

Punkt 14	Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	SR/BeVoSr/363/2012
Punkt 15	Mittelanmeldungen des Fachbereiches Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften für den Haushalt 2014	SR/BeVoSr/022/2013
Punkt 16	Barrierefreie WC-Anlage am Marktplatz	SR/BeVoSr/025/2013
Punkt 17	Planungen von Nachbargemeinden: Gemeinde Ziethen - 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	SR/BeVoSr/023/2013
Punkt 18	Anträge	
Punkt 19	Anfragen und Mitteilungen	

Voraussichtlich nicht Öffentlicher Teil (Vorschlag der Verwaltung)

Punkt 20	Ausbau Domhof - Vergabe	SR/BeVoSr/021/2013
Punkt 21	Bauanträge, Voranfragen, Baugesuche	

Werner Rütz
Vorsitzende/r

Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BerVoSr/016/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Klossek

FB/Az: 6/ 66

Ausbau der südlichen Sammelstraße 4. und 5. Bauabschnitt/ Anschluss Königsdamm (B 208) - Sachstandsbericht

Zusammenfassung:

Der Ausbau der Südlichen Sammelstraße, 4. und 5. Bauabschnitt, mit Anbindung an die Bundesstraße B 208, Königsdamm, schreitet kontinuierlich voran.

Die Gründung und die Widerlager für die südliche Brückenhälfte wurden fertig gestellt, die südliche Brückenhälfte eingeschalt, bewährt und am 8. August 2013 betoniert. Ende August, Anfang September werden dann in der Seestraße die 8 fertig gestellten Brückenelemente zwischen dem südlichen Widerlager der städtischen Brücke in der Seestraße und der jetzt fertig gestellten südlichen Hälfte der Bundesstraßenbrücke aufgelegt und angebunden. Weitere Abschnitte der Gehwege und der Fahrbahn wurden fertig gestellt, so dass der Verlauf der Straße in der Örtlichkeit jetzt deutlich zu erkennen ist.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 13.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Die Baumaßnahme Südliche Sammelstraße mit Anbindung an den Königsdamm hat deutlich Gestalt angenommen. Die Gehwege in der Seestraße sind weitgehend fertig gestellt. Die Vorfahrt der westlichen Gebäude zwischen der Einmündung Spritzenberg und Am Stockhaus sowie im Bereich der Polizeidirektion wurden fertig gestellt. Ein besonderes Ereignis wird das Auflegen der Acht-Spannbeton-Brückenelemente im Bereich der Seestraßenbrücke sein und der zukünftige Straßenverlauf dadurch deutlich hervorgehoben.

Aufgrund eines unzureichend gegründeten Gebäudes in der Langenbrücker Straße wurden umfangreiche Sicherungsmaßnahmen im Untergrund durchgeführt, so dass nun planmäßig weiter gearbeitet werden kann.

Erneut besuchten Studenten von der Fachhochschule Lübeck unter der Leitung von Herrn Prof. Dr. Ing. Horst Mentlein die Baustelle. Die vielfältigen technischen Herausforderungen wurden erläutert.

Die ersten Anträge zum passiven Schallschutz wurden von einigen Hauseigentümern gestellt und werden von dem öffentlich bestellten vereidigten Bausachverständigen abgearbeitet.

Die derzeitige Kostenentwicklung ist der Anlage zu entnehmen.

Anlage:
Kostenentwicklung

Stadt Ratzeburg

Ausbau der südlichen Sammelstraße

4. und 5. Bauabschnitt / Anschluss Königsdamm (B 208)

Seite 85

Bau- und Planungskosten auf der Grundlage des Auftrages an die Firma Eurovia (Dezember 2011), einschließlich aller beauftragten und nicht beauftragten Nachträge

Grunderwerbskosten			437.196,00 €
Baukosten			7.430.566,77 €
Baukosten (Auftrag Eurovia, einschl. aller beauftragten und nicht beauftragten Nachträge) und fik. LSA			7.412.174,68 €
Bauausführung B 208, Knotenpunkt Königsdamm (B 208) / Seestraße			12.123,45 €
Bauausführung Ausbau der südlichen Sammelstraße 4. und 5. Bauabschnitt			6.268,65 €
Planungskosten (gerundet)			1.198.026,48 €
	B 208, Knotenpunkt	südl. Sammelstr:	
Entwurfsvermessung	18.186,15 €	19.538,22 €	37.724,37 €
Objektplanung Verkehrsanlagen aus Nachträgen	86.583,47 € 4.183,32 €	146.245,17 € 7.065,90 €	232.828,64 € 11.249,22 €
Objektplanung Ing.-Bauwerke (Kanal)	38.222,02 €	97.866,88 €	136.088,90 €
aus Nachträgen	9.354,34 €	12.495,02 €	21.849,36 €
Objektplanung Ing.-Bauwerke (Brücke, Stützwand, Uferwand) und Fachplanung Tragwerk	182.657,77 €	146.023,00 €	328.680,77 €
aus Nachträgen	68.960,52 €	15.797,60 €	84.758,12 €
Bauvermessung	45.000,00 €	50.000,00 €	95.000,00 €
Leistungen Prüflingenieur		51.771,83 €	51.771,83 €
Gestaltungsplanung Brücke		9.177,58 €	9.177,58 €
Baugrundgutachten		14.983,29 €	14.983,29 €
Limmologisches Gutachten		11.428,43 €	11.428,43 €
Sonstiges		955,05 €	955,05 €
Asphaltuntersuchungen		2.512,92 €	2.512,92 €
Schallgutachten	19.833,33 €	39.666,67 €	59.500,00 €
Beweissicherung		44.518,00 €	44.518,00 €
Vibrationsmessungen		55.000,00 €	55.000,00 €
Nachmeldung			56.305,00 €
Beweissicherung		45.000,00 €	
Statik Mauer		11.305,00 €	
Gesamtsumme brutto			9.122.094,25 €

Bau- und Planungskosten auf der Grundlage des Auftrages an die Firma Eurovia (Dezember 2011), einschließlich aller beauftragten und nicht beauftragten Nachträge

Mehrkosten gegenüber des Auftrages aus Baukosten	892.588,98 €
Mehrkosten gegenüber des Auftrages aus Baunebenkosten	185.240,18 €

08. AUG. 2013

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister
-Baumeister-

i.A. *[Handwritten Signature]*

Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BerVoSv/002/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Az: 6/ 61

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland - Sachstandsbericht

Zusammenfassung:

Wesentliches Ziel der Erstellung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge ist es, Ratzeburg für die Zukunft handlungsfähig zu machen und seine zentralörtliche Versorgungsfunktion nachhaltig und bedarfsgerecht für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken. Gleichzeitig soll die zukunftsfähige und nachhaltige Gestaltung der weiteren Entwicklung des gemeinsamen Wohnungsmarktes auf analytischer, strategischer und konzeptioneller Grundlage erfolgen.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 14.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Nach der Auftragsvergabe im Dezember 2012 an GEWOS für die Erstellung eines überörtlichen Entwicklungskonzeptes „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ als Grundlage für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke (Mittel der Städtebauförderung) sowie die Erstellung eines modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes für den Stadt-Umlandbereich Ratzeburg (Mittel der Wohnraumförderung), befindet sich die Konzepterstellung in vollem Gange.

Neben einem kurzen Zwischenbericht in der Anlage soll in der Sitzung noch ein mündlicher Bericht über den derzeitigen Sachstand gegeben werden.

Hinsichtlich der **Besetzung der Lenkungsgruppe** – bisher von Seiten der Stadt: Herr Rütz, FRW, Herr Landgraf, CDU, Herr Hildebrandt, SPD, Herr Clasen, Bündnis 90/ Die Grünen und Herr Techlin, FDP sowie Herr Bürgermeister Voß, Herr Jakubczak und Herr Wolf – sollte nun, nach der Kommunalwahl, seitens der politischen Vertreter eine formlose

Bestätigung oder Neubenennung von Vertretern erfolgen, damit die Mitarbeit an den Konzepten gewährleistet werden kann.

Anlage:

- Kurzer Zwischenbericht der GEWOS

Vorstellung, Vorgehen und bisherige Analysen des Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

1 Einleitung

Aufgabenstellung

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH wurde von der Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden beauftragt, ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge sowie ein Wohnungsmarktkonzept zu erstellen. Unter Berücksichtigung aktueller und zukünftiger demografischer Entwicklungen werden auf Basis einer umfassenden Infrastrukturanalyse Strategien zur Daseinsvorsorge erarbeitet, um die Region auf zukünftige Herausforderungen im Rahmen des demografischen Wandels vorzubereiten.

Die zentrale Aufgabe des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge besteht in der bedarfsgerechten Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen. Fragen, die innerhalb des Erarbeitungsprozesses betrachtet werden können, sind insbesondere, in welcher Form die schulische Versorgung in der Fläche gewährleistet werden kann oder ob die gesundheitliche Versorgung aufrechterhalten und junge Ärzte für periphere Standorte gewonnen werden können.

Die Konzepte der Daseinsvorsorge unterscheiden sich wesentlich von anderen Planwerken. Die Komplexität der Thematik, die verschiedenen Wechselwirkungen und ein großer Zeitbedarf bei der Anpassung bedürfen eines langen Planungshorizontes. Dabei darf ein solches Konzept nicht als formelles Planwerk missverstanden, sondern kann als ein Diskussionsprozess über Qualitäten und Bedarfe der Daseinsvorsorge angesehen werden, der in umsetzungsorientierten Anpassungsstrategien und Maßnahmen münden kann.

Hintergrund

Die Stadt Ratzeburg stellt sich gemeinsam mit dem Umland diesen Herausforderungen, um in Zukunft ein bedarfsgerechtes Angebot bereitstellen zu können. Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Kleine Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wird die Stadt Ratzeburg in die Lage versetzt, ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge erarbeiten

zu lassen und im Rahmen der Städtebauförderung umzusetzen. Das Ziel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ist es, dass Städte und Gemeinden wie Ratzeburg als „Ankerpunkt der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden und [...] ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau [...]“ sichern können.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Stadt Ratzeburg ist eng mit seinen Umlandgemeinden verflochten. So werden die vorhandenen Infrastrukturen der Stadt, die sich vor allem im Bereich Kultur, Dienstleistungen und Einzelhandel - räumlich betrachtet - auf die Altstadtinsel konzentrieren, nicht nur von Ratzeburgern, sondern auch von Bewohnern, Vereinen und Institutionen der umliegenden Gemeinden nachgefragt. Grundvoraussetzung für die Sicherung der Daseinsvorsorge in der Region ist daher eine Zusammenarbeit der Stadt Ratzeburg mit den umliegenden Gemeinden. Die Basis hierfür ist der Dialog und das Querschnittsdenken über Ressort- und Institutionengrenzen hinaus, um integrative Lösungen für regionale Herausforderungen herbeiführen zu können.

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge umfasst neben der Stadt Ratzeburg insgesamt 16 der 25 Gemeinden des Amts Lauenburgische Seen. Hierzu zählen Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Giesensdorf, Harmsdorf, Kittlitz, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau und Ziethen.

Gleichzeitig wurde GEWOS von der Stadt Ratzeburg mit einem Wohnungsmarktkonzept zur Analyse des derzeitigen Angebots und des zukünftigen Bedarfs beauftragt. Dieses Konzept umfasst neben der Stadt Ratzeburg die Gemeinden Römnitz, Bäk, Ziethen, Einhaus und Harmsdorf. Zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktkonzeptes wird GEWOS einen separaten Wohnungsmarktbericht anfertigen.

Vorgehensweise und Methodik

Die Grundlage für das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge bildet die Erfassung der für Ratzeburg und das Umland wichtigsten Einrichtungen und infrastrukturellen Angebote, wie z.B. im Bereich der medizinischen Versorgung, der Kinderbetreuungs- und Bildungsangebote, Senioreneinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und

dem öffentlichen Personennahverkehr. Durch den anschließenden Abgleich des Angebotes und der Nachfrage werden Versorgungsdefizite aufgezeigt, Handlungserfordernisse identifiziert und anschließend mit konkreten Maßnahmen unterlegt.

Akteurs- und Bürgerbefragung

Im Rahmen einer ersten Akteursbefragung wurden verschiedene Träger von Infrastrukturen in Ratzeburg und Umland angeschrieben und um Stellungnahme zum Angebot und der Nachfrage gebeten. Insgesamt umfasste diese erste Bestandsaufnahme 23 verschiedene Infrastrukturbereiche von Bildungsangeboten über die Haus- und Facharztversorgung, Telekommunikation und Breitband oder den Bereich Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), zu denen die Träger bzw. Akteure ihre Angaben machen konnten. Dabei wurden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Handlungsbedarf
- Trägereinbindung
- Steuerungsmöglichkeiten
- Lösungsansätze

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Ratzeburg sowie der umliegenden Gemeinden hatten zusätzlich die Möglichkeit, sich über ein internetbasiertes „Feedbackportal Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ auf der Homepage der Stadt Ratzeburg (www.ratzeburg.de) in den Prozess aktiv mit einzubringen und zu informieren.

Nach Auswertung der Akteurs- und Bürgerbefragung erfolgte eine Auswahl der Schwerpunktthemen des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge für Ratzeburg und Umland innerhalb der Lenkungsgruppe. Mitglieder der Lenkungsgruppe des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge sind Vertreter der Verwaltung der Stadt Ratzeburg und des Amtes Lauenburgische Seen sowie die Bürgermeister der Gemeinden neben Vertretern der Politik.

Expertengespräche und Bildung von Arbeitsgruppen

Mit Hilfe von Expertengesprächen wird für die Schwerpunktthemen derzeit eine erste Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage beispielsweise bei der Kinderbetreuung oder der Versorgung pflegebedürftiger Senioren ermöglicht. In thematischen Arbeitsgruppen sollen Vertreter der Stadt Ratzeburg und des Umlandes neben lokalen Experten zudem in die Konzepterstellung einge-

bunden werden. Im Rahmen einer ergebnisoffenen Diskussion sollen mit einem breiten Spektrum von Akteuren und Institutionen in den Arbeitsgruppen konsensfähige qualitäts- und nachfrageorientierte Ansätze erarbeitet werden, die als Beschlussvorlage für die Lenkungsgruppe fungieren.

2 Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen

Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums nimmt Ratzeburg wichtige Versorgungsfunktionen für die Bürger der Stadt und der umliegenden Gemeinden am südöstlichen Rand Schleswig-Holsteins wahr. Neben zahlreichen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen verfügt die Stadt über ein breites Sport- und Freizeitangebot und ein gutes Netz von Haus- und Fachärzten. Des Weiteren gibt es eine aktive Vereinslandschaft und engagierte Verbände. Aufgrund der Insellage der Altstadt gilt die Kreisstadt des Herzogtums Lauenburg am Ratzeburger See als Tourismusstandort und Luftkurort.

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ratzeburg über die vergangenen zehn Jahre betrachtet relativ stabil war, sind die Auswirkungen des demografischen Wandels auch hier spürbar. Aufgrund niedriger Geburtenraten und gleichzeitiger Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen kommt es in der rund 13.700 Einwohner zählenden Kreisstadt zu einer Verschiebung der Altersstruktur. Immer weniger junge Einwohner stehen einer wachsenden Zahl älterer und hochbetagter Bürger gegenüber. Ähnliche Tendenzen, zum Teil auch in stärkerer Ausprägung, sind in den Umlandgemeinden festzustellen. Der steigende Anteil älterer Bevölkerungsteile zieht einen Anpassungsbedarf der privaten, öffentlichen und gemeinnützigen Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen nach sich.

3 Themen der Daseinsvorsorge

Auswahl der Infrastrukturbereiche

In einer ersten Befragung des Zukunftskonzepts haben sich rund 50 Akteurinnen und Akteure neben Trägern an der Befragung beteiligt und Einschätzungen sowie Bewertungen zu unterschiedlichen Themenfeldern mitgeteilt. Zusätzlich hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, online über das internetbasierte „Feedbackportal Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ auf der Homepage der Stadt Ratzeburg (www.ratzeburg.de) ihre Meinung zu Versorgung und Angeboten in Ratzeburg und Umlandgemeinden zu äußern. Rund 40 Bürgerinnen und Bürger nutzten das Online-Portal. Im Fokus der Befragung standen dabei Themen wie Zugangsschwierigkeiten in öffentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen aber auch Facharztpraxen für mobilitätseingeschränkte Personen, ein z.T. von Schulzeiten abhängiger Busverkehr, der Fachkräftemangel im Pflegebereich, eine fehlende Ganztagsbetreuung von Kindern Berufstätiger sowie ein genereller Mangel an freiwilligen Engagement insbesondere bei den Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden.

Auf Basis dieser ersten Befragung wurden von Vertretern der Stadt und Umlandgemeinden im Rahmen einer Lenkungsgruppensitzung folgende vier Themenschwerpunkte für eine weitergehende Analyse im Zukunftskonzept ermittelt:

- **Gesundheit, Sport & Erholung**
- **Kultur, Bildung, Kinderbetreuung & Jugendarbeit**
- **Mobilität (ÖPNV, Barrierefreiheit, Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen)**
- **Ehrenamtliches Engagement, Kooperation & Netzwerke**

In Form von Arbeitsgruppen zu den einzelnen Themenschwerpunkten sollen in der weitergehenden Analyse des Zukunftskonzepts Handlungsbedarfe aufgedeckt und Anpassungsstrategien erarbeitet werden. Für den fortlaufenden Prozess ist hierfür die Einbindung von Expertinnen und Experten von zentraler Bedeutung.

Bei der weitergehenden Analyse dieser Bereiche ist zu klären, ob die aktuell in Ratzeburg und Umlandgemeinden vorhandenen Infrastrukturen langfristig quantitativ

und qualitativ ausreichend sind oder eine zukünftige Angebotsanpassung notwendig wird. Hierzu fanden bereits zahlreiche Expertengespräche statt, um erste Handlungsbedarfe in den Themenfeldern aufzudecken. So wurde beispielsweise im Themenschwerpunkt Gesundheit, Sport, Erholung bezüglich des Schwimmbads Aqua Siwa ein hoher Sanierungsbedarf festgestellt, der als Handlungsbedarf mit in das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge aufgenommen werden soll.

Vorgehensweise der Arbeitsgruppen

Pro Themenschwerpunkt des Zukunftskonzepts (siehe oben) soll je eine Arbeitsgruppe (AG) an insgesamt zwei Terminen zusammenkommen. Zusätzlich zu den vier Arbeitsgruppen des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge wird es eine AG Wohnen im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes geben.

In einer ersten Sitzung der Arbeitsgruppen sollen die bisherigen Analyseergebnisse den Expertinnen und Experten vorgestellt sowie bereits ermittelte Handlungsbedarfe diskutiert und ergänzt werden. In einer zweiten Sitzung der Arbeitsgruppen werden daraufhin erste Anpassungsstrategien und Maßnahmen entwickelt und formuliert, wie den ermittelten Handlungsbedarfen zukünftig begegnet werden kann. Die ersten Sitzungen der Arbeitsgruppen sind für Ende August/Anfang September 2013 geplant.

Auswahl der Expertinnen und Experten für die Arbeitsgruppen

Als Expertinnen und Experten der vier Themenschwerpunkte des Zukunftskonzept Daseinsvorsorge fungieren dabei neben den Verwaltungen von Stadt und Umland beispielsweise Träger von Kindertagesstätten, Vertreterinnen und Vertreter von (Sport-)Vereinen neben Verbänden sowie Vertreterinnen und Vertreter sozialer und öffentlicher Einrichtungen wie auch Leiterinnen und Leiter ambulanter und stationärer Pflegeeinrichtungen sowie politische Akteurinnen und Akteure. Zur Auswahl der jeweiligen Experten der Arbeitsgruppen wurden der Lenkungsgruppe von GEWOS je Arbeitsgruppe erste Teilnehmer vorgeschlagen, die daraufhin von der Lenkungsgruppe ergänzt wurden. Eine Einladung an die von den Umlandgemeinden und der Stadt vorgeschlagenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist per Email von der Stadt Ratzeburg erfolgt.

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 24.06.2013

SR/BeVoSr/005/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö
Hauptausschuss	02.09.2013	Ö
Stadtvertretung	16.09.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 "westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See" - abschließende Beschlussfassung

Zielsetzung: Nachnutzung der zuletzt als Töpferei genutzten ehemaligen RZ-Info, Schloßwiese 7, durch einen ganzjährigen gastronomischen Betrieb mit einer dazugehörigen Außenterrasse

Beschlussvorschlag: *Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtvertretung zu beschließen:*

1. *Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfs 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See“ abgegebenen Stellungnahmen privater Personen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft. Den aus der Anlage der Originalvorlage ersichtlichen Abwägungsvorschlägen wird gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.*
2. *Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Stadtvertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.*
3. *Die Begründung wird gebilligt.*

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 12.06.2013

Bürgermeister Rainer Voß am 20.06.2013

Sachverhalt:

Die städtische Liegenschaft bzw. das Gebäude Schloßwiese 7 wurde lange Jahre als Tourist-Information (RZ-Info) genutzt und, nachdem diese in das Rathaus umgezogen ist, zwischenzeitig als Töpferei. Inzwischen wurde das Gebäude zu einem Gastronomiebetrieb umgenutzt. Das Konzept des Pächters sieht zusätzlich die Errichtung und den Betrieb einer Außenterrasse nördlich des Gebäudes, parallel zum Gehweg zum Schiffsanleger der Personenschiffahrt, vor. Der Bebauungsplan Nr. 77 „westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See, nördlich Lüneburger Damm“, der 2008 für die Errichtung der „Schirmbar“ erstellt wurde, ermöglicht für das bestehende, runde Gebäude bereits die Nutzung durch einen gastronomischen Betrieb. Der Bereich, für den nun eine Außengastronomie geplant ist, ist dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Unmittelbar östlich grenzen die Flächen an, auf denen sich eine öffentliche und eine private Toilettenanlage befinden und für die somit eine bauliche „Vorbelastung“ besteht. Nach Abstimmung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg als Genehmigungsbehörde konnte eine Genehmigung für eine Außenterrasse auf der bestehenden planungsrechtlichen Basis des Bebauungsplanes nicht erteilt werden, jedoch steht der Kreis einer Änderung des Bebauungsplanes für diesen Zweck positiv gegenüber.

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 21.05.2012 und dem Beschluss über den Vorentwurf vom 17.12.2012 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.01.2013 waren keine Bürger erschienen. Danach wurde der Entwurf durch das Büro Prokom, Lübeck, erstellt, der dann vom 26.03. bis zum 26.04.2013 öffentlich ausgelegen hat (Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 25.02.2013). Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die zu wesentlichen Planänderungen führen, sind nicht eingegangen. Weiterer Sachverhalt: siehe anliegende Entwurfsunterlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Planungskosten in Höhe von brutto ca. € 6.400 werden zur Hälfte durch den Vorhabenträger getragen. Darüber wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die verbleibenden ca. € 3.200 werden durch den Grundstückseigentümer und Verpächter, die Stadt Ratzeburg bzw. ihren Wirtschaftsbetrieb getragen. Unter der Haushaltstelle 610.9407 stehen zunächst entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung.

Anlagenverzeichnis:

- Abwägungsvorschläge (Ergebnis der Beteiligungen)
- Satzung (Planzeichnung, Planzeichenerklärung und Text)
- Begründung

Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Ratzeburg, 1. Änderung
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und (2) BauGB und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und (2) BauGB
Stand: 31.05.2013

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Art der Berücksichtigung
Nr. 1 Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Infrastruktur, Schreiben vom 22.01. und 24.04.2013	
<p><u>Fachdienst Naturschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da die geplante Außengastronomie auf den Bereich östlich des Fußwegs beschränkt bleibt und keine weiteren baulichen Anlagen mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorbereitet werden. - Die DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzen bestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Insbesondere die Wurzelbereiche der zu erhaltenden beiden Bäume sind bei Bodenabtrag oder –auftrag sowie bei Befestigungen entsprechend zu schützen. - Die endgültige Größe des erforderlichen Ausgleichs und der Zeitpunkt der Ausbuchung aus dem Ökokonto sind der UNB nach Abschluss des Verfahrens umgehend mitzuteilen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis auf die DIN 18920 und den Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen im und am Baufeld wurde in die Erhaltungsfestsetzung für die Bäume und in den Umweltbericht zur Begründung des B-Plans aufgenommen. - Die Angaben werden der UNB nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.
Nr. 2 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 09.01. und 05.04.2013	
<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis: Die zuständigen immissionsschutzrechtlichen Überwachungsbehörden bei Anlagen nach dem Gaststättenrecht sind die örtlichen Ordnungsbehörden 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Art der Berücksichtigung
Nr. 3 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (Obere Denkmalschutzbehörde), Schreiben vom 25.01.2013 und 06.05.2013	
<ul style="list-style-type: none"> - Die überplante Fläche liegt auf dem Standort einer geschleiften Burganlage, die obertägig nicht mehr sichtbar ist. Die Anlage ist als archäologisches Denkmal nach § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die archäologische Landesaufnahme eingetragen. - Dem archäologischen Landesamt muss das Vorhaben möglichst frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten anhand von detaillierten Plänen angezeigt werden, damit geprüft werden kann, ob ggf. archäologische Untersuchungen Bergungen oder Dokumentationen erforderlich werden (§ 8 (2) DSchG). Damit können Verzögerungen im Planungs- oder Bauablauf vermieden oder verringert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Denkmal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. - Es wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen.
Nr. 4 NABU Schleswig-Holstein, Schreiben vom 28.01.2013	
<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben unter der Voraussetzung, dass der vorhandene Baumbestand zum Erhalt festgesetzt und nicht durch eine evtl. Versiegelung (Pflasterung oder Holzdeck) negativ beeinträchtigt wird. - Als Sichtschutz zwischen neuer Außenterrasse und den beiden Toilettenhäuschen sollte keine Holzlamellenwand errichtet sondern eine Laubholzhecke gepflanzt werden. - Frage: Warum lassen sich die beiden einzelnen sanitären Anlagen an dem Standort nicht zu einer Einheit verschmelzen, um den Gästen Ratzeburgs nicht den Eindruck zu vermitteln, dass zwischen „Bedürfnisanstalten erster und zweiter Klasse“ differenziert wird? - Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren und Zusendung des Umweltberichtes gebeten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bäume sind in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt. Außerdem wurde ein Hinweis auf die DIN 18920 (s.o.) in den Text Teil B und in den Umweltbericht zur Begründung des B-Plans aufgenommen. - Die Gestaltung des Sichtschutzes ist gemäß B-Plan Entwurf sowohl als Holzwand als auch als Hecke möglich. Eine Festlegung im Rahmen der B-Plan Änderung erfolgt nicht, da beide Möglichkeiten dem Vorhabenstandort angemessen sind. - Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da eine Umplanung der sanitären Anlagen nicht Ziel der B-Plan Änderung ist. - Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Art der Berücksichtigung
Nr. 5 AG-29 – Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, Schreiben vom 24.04.2013	
<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird davon ausgegangen, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung obliegt dem Bauherrn. Auf die im und am Baufeld besonders zu berücksichtigenden umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen (Baumschutz nach DIN 18920, Berücksichtigung eines archäologischen Denkmals im Geltungsbereich) wird in den textlichen Festsetzungen des b-Plans explizit hingewiesen.

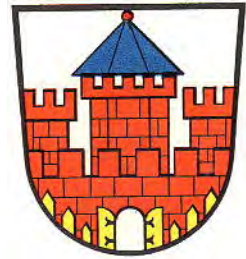
Anmerkungen

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur B-Plan Änderung vorgetragen:

- Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH (Schreiben vom 03.04.2013)
- IHK zu Lübeck (Schreiben vom 22.04.2013)
- Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See (Schreiben vom 27.03.2013)
- Amt Lauenburgische Seen (Schreiben vom 25.04.2013)
- Handwerkskammer (Schreiben vom 23.04.2013)
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat IV 26 – Städtebau und Ortsplanung (keine Stellungnahme abgeben)
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (keine Stellungnahme abgeben)

Von Privaten wurden während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung ebenfalls keine Anregungen vorgetragen.

STADT RATZEBURG



SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "WESTLICH PERSONENSCHIFFFAHRT, SÜDLICH RATZEBURGER SEE, NÖRDLICH LÜNEBURGER DAMM"



Satzungsbeschluss

erstellt durch :

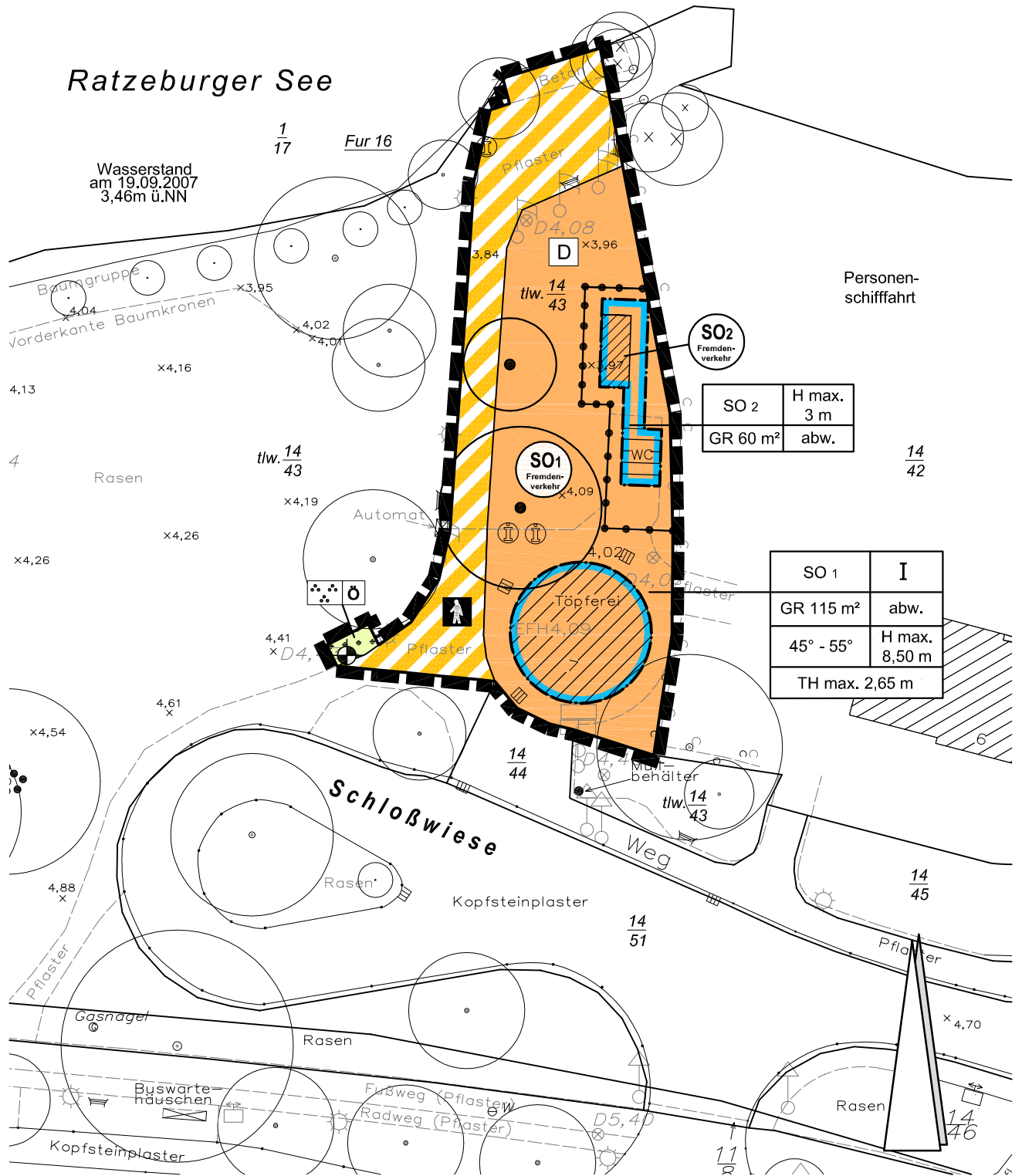


BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

20.12.2012	
25.02.2013	
31.05.2013	

TEIL A: PLANZEICHNUNG



**P 326 Satzung der Stadt Ratzeburg zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
Teil A : Planzeichnung**

Datum: 12.02.2013

Plan-Nr.: P 326 / B1

Maßstab 1:500



**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**






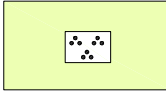


ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1







23564 LÜBECK

TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990, geändert am 22.07.2011).
Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 geändert am 22. April 1993.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Sondergebiet hier: "Fremdenverkehr" 1-2 = Nummerierung Teilfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GR ...m ²	Grundfläche der baulichen Anlagen mit Flächenangabe als Höchstmaß	§ 16 (3) BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (3) BauNVO
H max.	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze - Gebäudehöhe = Oberkante Dachhaut	§ 16 (3) BauNVO
TH max.	maximale Traufhöhe	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
45° - 55°	Dachneigung der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe, Oberkante und Trauflinie baulicher Anlagen	§ 16 (2) BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche		
abw.	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fußweg	
5. Grünflächen und Regelungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
6. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (4), § 16 (5) BauNVO
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	archäologisches Denkmal gemäß § 1 DSchG (im gesamten Geltungsbereich)	§ 9 (6) BauGB
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
$\frac{14}{43}$	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
×3,97	Höhe über NN	
	eingemessene Bäume	

**P 326 Satzung der Stadt Ratzeburg zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77**
Zeichenerklärung

Datum: 12.02.2013 Plan-Nr.: P 326 / B2 ohne Maßstab



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

1. Änderung, B-Plan Nr. 77 der Stadt Ratzeburg

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet SO1 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.1.1 In der Sondergebietsfläche SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kunsthandwerk und –ausstellungen,
- Kiosk, Information,
- Verkaufsräume,
- Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2 Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.2.1 In der Sondergebietsfläche SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- sanitäre Anlagen,
- Lager und Abstellräume.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 2a BauGB i.V. mit §§ 16 – 19, 22 und 23 BauNVO

- 2.1 In der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- 2.2 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen. Ein Mindestabstand von 1,50 m ist einzuhalten.
- 2.3 In der Sondergebietsfläche SO₂ „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
- 2.4 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO₂ „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen, innerhalb der überbaubaren Grundfläche auch ohne Grenzabstand.
- 2.5 Als Bezugshöhe für die planzeichnerisch oder textlich festgesetzte maximale Höhe, Oberkante oder Traufkante der baulichen Anlagen gilt der in der Planzeichnung eingetragene Bezugspunkt (Schachtdeckel mit eingemessener Höhe von 4,43 m üNN).

3 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§§ 1a (3), 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b sowie 9 (1a) BauGB

- 3.1 Im SO₁ sind als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. als Holzdeck oder Pflaster mit mehr als 15% Fugenanteil) mit entsprechend durchlässigem Unterbau zulässig.
- 3.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in den Sondergebietsflächen SO₁ und SO₂ ist vor Ort im Untergrund zu versickern. Es kann auch als Brauchwasser weiterverwendet werden.
- 3.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.
- 3.4 Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ zugeordnet.

II Baugestalterische Festsetzungen

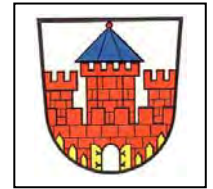
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 84 LBO

- 1 In den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ sind für Hauptgebäude ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder kegelförmiges Dach (auf Gebäude mit kreisförmigem Grundriss).

Abweichend sind in der Sondergebietsfläche SO2 „Fremdenverkehr“ auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
- 2 In den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ ist die Farbgebung der Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Nebengebäude in dunklen Farbtönen zu halten.
- 3 Die Verwendung von stark glänzenden Materialien für die Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie für die untergeordneten Nebengebäude ist in den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ nicht zulässig.
- 4 In der Sondergebietsfläche SO₁ darf die Oberkante baulicher Anlagen oder Schattierungsanlagen, wie Sonnensegel oder Sonnenschirme außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 4,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.
- 5 Für Anpflanzungen im Rahmen einer gärtnerischen Gestaltung in den Sondergebietsteilflächen SO1 und SO2 sind ausschließlich landschaftsgerechte, heimische Arten zu verwenden.

III Hinweise

- 1 Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Standort eines archäologischen Denkmals nach § 1 DSchG, das obertägig nicht sichtbar ist. Bauvorhaben in den Boden oder den Ratzeburger See sind der oberen Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 (2) DSchG möglichst frühzeitig anhand von detaillierten Plänen anzuzeigen, damit geprüft werden kann, ob und in welchem Umfang das archäologische Denkmal betroffen ist und ob möglicherweise eine archäologische Untersuchung stattfinden muss.
- 2 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen und Sträuchern sind die entsprechend erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzen bestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorzusehen.



BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 77
„Westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See,
nördlich Lüneburger Damm“
1. Änderung**



- | | | | |
|---|------------|-----|------------|
| ■ Aufstellungsbeschluss | 21.05.2012 | | |
| ■ Bekanntmachung | | | |
| ■ Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB | 07.01.2013 | bis | 28.01.2013 |
| ■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 19.01.2013 | | |
| ■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss | 25.02.2013 | | |
| ■ Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB | 26.03.2013 | bis | 26.04.2013 |
| □ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen | | | |
| □ Satzungsbeschluss | | | |

Inhalt:	Seite:
1 Grundlagen und Allgemeines	1
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen	2
1.4 Städtebauliche Ausgangssituation	3
1.5 Planungserfordernis und Ziele für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77	4
2 Begründung zu den Planinhalten.....	5
2.1 Bebauung	5
2.2 Grünflächen, Eingriff / Ausgleich	7
2.3 Denkmalschutz	8
3 Verkehr.....	8
4 Ver- und Entsorgung	8
5 Immissionen	9
6 Umweltbericht	9
6.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77	9
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele mit Bedeutung für den Bauleitplan sowie die Art ihrer Berücksichtigung	10
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
6.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
6.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
6.3.5 Übersicht über in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten	21
6.4 Zusätzliche Angaben	22
6.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
6.4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen	22
6.4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
6.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
7 Bodenordnung, Erschließungskosten.....	24
8 Städtebauliche Vergleichswerte.....	25
9 Beschluss	25
Anhang: Entwurfsvarianten für die Außengastronomie	27

1 Grundlagen und Allgemeines

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat am 21.05.2012 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 für das Gebiet westlich der Personenschiffahrt, südlich des Ratzeburger Sees und nördlich der Straße Lüneburger Damm durchzuführen.

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 erstreckt sich zwischen Lüneburger Damm und Ratzeburger See östlich des Grundstücks der Personenschiffahrt und der Parkplätze an der Schlosswiese.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die Wasserfläche des Ratzeburger Sees,
- im Osten durch das Grundstück der Personenschiffahrt,
- im Süden durch den Fußweg an der Straße „Schloßwiese“,
- im Westen durch die öffentliche Grünfläche der Schlosswiese.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst einen Teil des Flurstücks 14/43 (tlw.) und ist ca. 0,10 ha groß.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 Ges. v. 17.01.2011,

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 Ges. v. 13.07.2011.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. M. Schneider, Berkenthin. Ein Übereinstimmungsvermerk erfolgt durch das Büro.

1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar. Sie liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“. Vom südlich gelegenen Küchensee zum nördlich gelegenen Großen Ratzeburger See ist eine Biotopverbundachse (Landesebene) dargestellt.

Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998

Neben den im LEP angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Gemäß Regionalplan liegt die Stadt Ratzeburg in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes) als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. Die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, sollen erhalten bleiben. Weiterhin liegen die Stadt und der Geltungsbereich in der Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg sieht im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personenschiffahrt, Fremdenverkehr“ vor. Die westlich angrenzende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese / offene Jugendarbeit“ dargestellt.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dieser Darstellung.

1.4 Städtebauliche Ausgangssituation

Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 befindliche runde, reetgedeckte Gebäude Schloßwiese Nr. 7 wurde lange Jahre als Tourist-Information (RZ-Info) genutzt. Nachdem diese in das Rathaus umgezogen war, erfolgte eine Nutzung als Töpferei mit Werkstatt, Ausstellungs- und Verkaufsraum, die auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 77 im Jahre 2008 anhielt. Anlass für diesen B-Plan war die Errichtung einer Schirmbar (Gastronomiebetrieb) auf der Grünfläche westlich des Änderungsbereichs, für die hier eine dauerhafte Aufstellungsmöglichkeit geschaffen wurde. Die für die Schirmbar notwendigen sanitären Anlagen wurden als private Toilettenanlage am Rand der Grünfläche zwischen Töpferei und Anlegestelle der Personenschiffahrt des Ratzeburger Sees im Anschluss an das vorhandene öffentliche Toilettengebäude errichtet. Direkt anschließend befindet sich eine Rasenfläche mit Baumbestand und der Fußweg zum Anleger der Ratzeburger See Schiffahrt.

Nach Wegzug der Töpferei wurde das Gebäude durch einen örtlichen Bäckereibetrieb gepachtet und zu einem Café mit Außensitzplätzen am Gebäude umgebaut. Der Betreiber plant nun die Erweiterung durch eine Außenterrasse auf der nördlich gelegenen Grünfläche mit Ausblick auf den See.

Bestehende rechtskräftige Festsetzungen

Im Änderungsbereich bestehen derzeit folgende rechtskräftige Festsetzungen (vgl. Abb. 1):

- Im Bereich der ehemaligen Ratzeburg-Info bzw. Töpferei:
Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. Zulässig sind hier die Nutzungen Kunsthandwerk und –ausstellungen, Kiosk, Information, Verkaufsräume sowie Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse.
- Nördlich der ehemaligen Ratzeburg-Info bzw. Töpferei:
Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“. Zulässig sind hier sanitäre Anlagen sowie Lager und Abstellräume.
- In beiden Sondergebieten (SO1 und SO2):
Ausschluss von Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNV, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche sowie genereller Ausschluss von Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Höhenbegrenzungen für die Gebäude und gestalterische Festsetzungen für die Außenwände.
- Fußweg zum Schiffsanleger und dortige Aufenthaltsfläche am See:
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
- Zwischen den Sondergebieten und dem Fußweg bzw. der Anlegestelle:
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

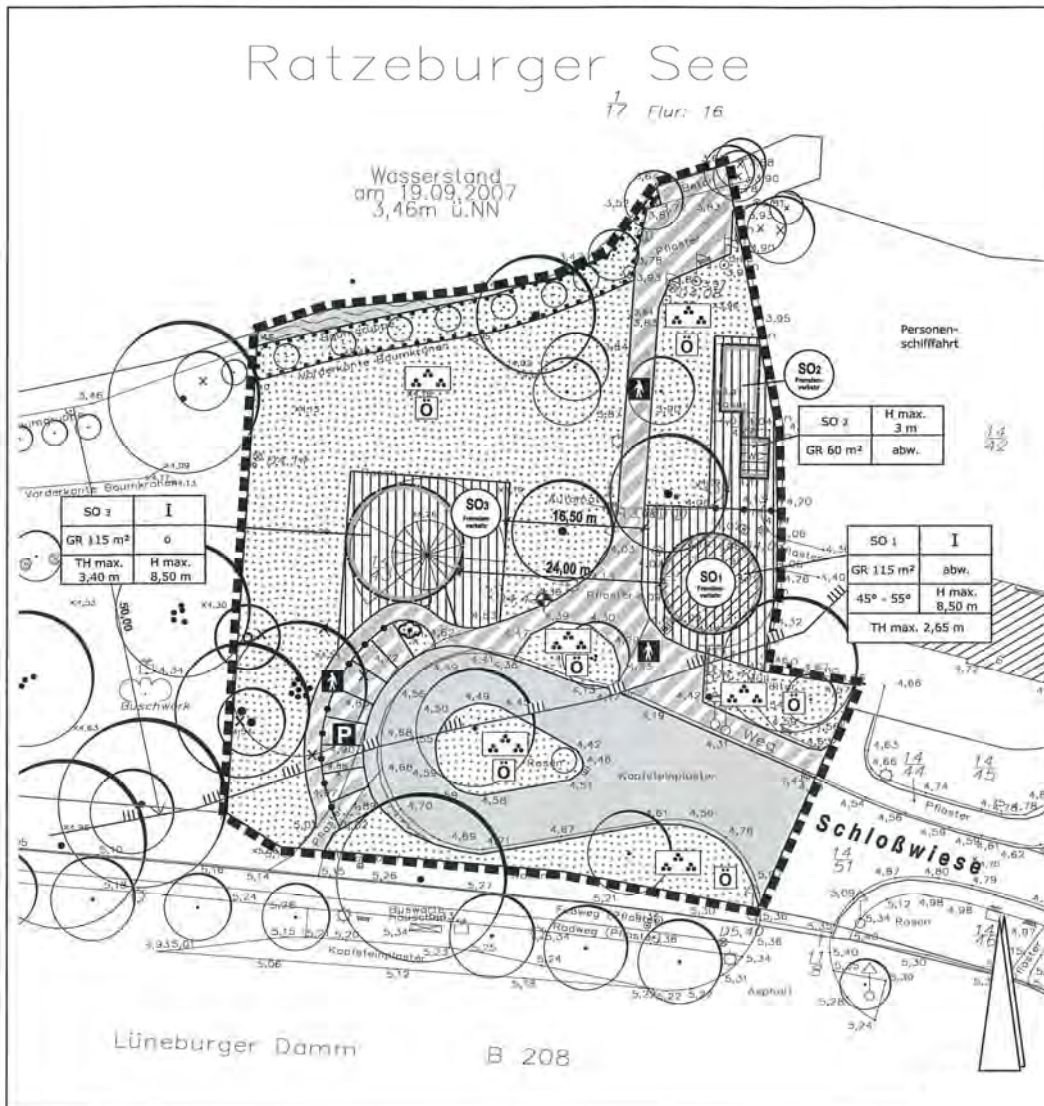


Abb. 1: Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 77 (ohne Maßstab)

1.5 Planungserfordernis und Ziele für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77

Vom Betreiber des Cafés in der ehemaligen Töpferei wurde der Stadt Ratzeburg ein Nutzungskonzept für das Café mit Außengastronomie auf der nördlich gelegenen Rasenfläche vorgelegt. Geplant ist ein bis zu ca. 150 m² großes Holzdeck mit ca. 60 Sitzplätzen, einer Servicestation sowie Beschattung durch Sonnensegel, Sonnenschirme oder Ähnliches. Zu den östlich gelegenen Toilettenanlagen soll ein ansprechender Sichtschutz z.B. in Form einer Holzlamellenwand geschaffen werden.

Für den geplanten Bereich der Außengastronomie wurden daraufhin drei Varianten eines Freiflächengestaltungsplans erstellt, die zwischen der Stadt Ratzeburg und dem Vorhabenträger abgestimmt wurden. Ziel war es, die Außengastronomie

mie in den durch das Seeufer, den Baumbestand und die westlichen Parkanlagen geprägten Charakter des Standorts einzugliedern. Außerdem soll der Standort der Außenterrasse auf den Bereich zwischen dem Fußweg zum Anleger und den Toilettenanlagen beschränkt bleiben und sich nicht in die westlich des Fußwegs liegende Parkfläche ausdehnen. Der vorhandene Baumbestand ist zu berücksichtigen und soll erhalten bleiben. Zudem muss die Erreichbarkeit der sanitären Anlagen für die Öffentlichkeit und die Gäste der Schirmbar dabei weiterhin gegeben bleiben. Die drei vorgelegten Varianten der Außenterrasse sehen verschiedene Formen des Holzdecks vor unter Berücksichtigung oben genannten Vorgaben. Sie wurden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt und sind Anhang der Begründung.

Das Vorhaben des Cafébetreibers entspricht den grundsätzlichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Während die Café-Nutzung im runden Gebäude der ehemaligen Töpferei den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans für das SO1 entspricht, ist eine Realisierung der Außengastronomie in der nördlichen Rasenfläche auf der bestehenden planungsrechtlichen Basis jedoch nicht möglich, da die vorgesehene Fläche als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt ist.

Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich mit folgenden Planungszielen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Außenterrasse mit Gastronomiebetrieb,
- Angemessene Eingliederung der Außengastronomie an die westlich gelegenen Grünflächen und das Seeufer,
- Erhalt des offenen und grün geprägten Charakters des Standorts in seinem Umfeld.

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauung

- Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Außengastronomie wird das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ zwischen dem vorhandenen Fußweg und den Toilettenanlagen nach Norden bis an die Fläche der Anlegestelle erweitert, um eine flexible Umsetzung der Entwurfsvarianten gewährleisten zu können.

Die in diesem Bereich bisher festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ muss dafür komplett entfallen. Die Fläche des angrenzenden SO2 für die sanitären Anlagen wird weiterhin geringfügig an seiner Westseite auf die derzeit benötigte Fläche mit Zugangsmöglichkeiten von Norden und Süden reduziert.

Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 77 zur Art der baulichen Nutzung unverändert übernommen (Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ der Sondergebiete, Ausschluss von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundfläche sowie genereller Ausschluss von Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten), da dazu kein Änderungsbedarf entsteht und der offene Charakter des Geltungsbereichs weitgehend erhalten bleiben soll.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Während die zulässige Grundfläche im SO1 mit 115 m² für das Hauptgebäude unverändert bleibt, wird die Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten und im B-Plan zulässigen untergeordneten Nebenanlagen erhöht. Die bisher zulässige Überschreitung um 100% der zulässigen Grundfläche reicht für das Vorhaben nicht aus. Mit der Änderung wird daher eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 bezogen auf die gesamte SO1-Fläche festgesetzt, um die Außenterrasse in der geplanten Größenordnung realisieren zu können. Durch diese Ausnutzung der SO1-Fläche wird gewährleistet, dass die Außengastronomie auf den Bereich östlich des Fußwegs beschränkt bleiben kann. Aus diesem Gründen ist auch die geringfügige Überschreitung der in § 19 (4) BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 gerechtfertigt.

Die im B-Plan Nr. 77 getroffenen Festsetzungen zur Höhe und Traufkante sowie Dachneigung der baulichen Anlagen werden unverändert in den Änderungsbe- reich übernommen. Der bisherige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Schachtdeckel am Fußweg zum Anleger mit einer Höhe von 4,43 m üNN) bleibt ebenfalls und wurde mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung hineingenommen.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Wie bereits oben angesprochen, wird die Fläche des Sondergebietes SO2 an der Westseite zugunsten des SO1 geringfügig reduziert. Aus diesem Grund wird im SO2 auch die Baugrenze im Bereich der nördlich gelegenen privaten Toilettenanlage geringfügig auf die tatsächliche westliche Gebäudekante der Anlage zurückgenommen.

Die bisher im B-Plan Nr. 77 festgesetzte Baugrenze im SO1 wird ebenso unverändert übernommen wie die abweichende Bauweise in den beiden Sonderge- bietsflächen, die sich aus der Unterschreitung des Grenzabstandes durch die dort vorhandenen Gebäude begründet.

- **Gestaltung**

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Gestaltung der Außen- wände für die Hauptgebäude in Sondergebieten SO1 und SO2 werden unverän- dert aus dem B-Plan Nr. 77 übernommen. Ziel ist es, den Gebietscharakter so gering wie möglich zu überprägen. Für die Schattierungsanlagen im Bereich der Außenterrasse wird nach Angaben des Vorhabenträgers eine Höhe von bis zu

4,50 m über dem Gelände erforderlich. Dies wird als maximale Höhe für die Oberkante der Nebenanlagen festgesetzt. Bei der Bezugshöhe des Schachtdeckels am Fußweg von 4,43 m üNN bedeutet dies eine maximale Höhe von 9,93 m üNN und somit knapp 5 m über dem Niveau am Café und knapp 6 m über dem Niveau der Anlegestelle am Seeufer. Dies ordnet sich der Höhe der Gebäude und des umliegenden Baumbestandes unter, lässt aber Blickmöglichkeiten unter den Beschattungsanlagen hindurch auf den Ratzeburger See zu.

Das Plangebiet befindet sich exponierter Lage am Ufer des Ratzeburger Sees. Der Grünzug wird von Rasenflächen und heimischen Gehölzstrukturen geprägt. Dieser Charakter soll auch auf den Sondergebietsteilflächen beibehalten werden, so dass festgesetzt wird, dass für die gärtnerische Gestaltung nur landschaftsge-rechte, heimische Arten zu verwenden sind.

2.2 Grünflächen, Eingriff / Ausgleich

Zur Integration des Bezugspunkts für die höhenbezogenen Festsetzungen zur Bebauung in den Geltungsbereich wurden wenige Quadratmeter der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Eine inhaltliche Überplanung im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist dort nicht vorgesehen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der Nebenanlagen außerhalb des Baufensters kann ein höherer Flächenanteil als bisher im SO1 überbaut oder befestigt werden. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Außenterrasse wird festgesetzt, dass Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und entsprechendem durchlässigem Unterbau zulässig sind, und dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert wird. Die vorhandenen Pflasterungen im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 sind davon unbenommen. Für die neue Außenterrasse im Bereich des SO1 ist vom Vorhabenträger eine Bauweise als Holzdeck ca. 0,3 m über dem Gelände vorgesehen, die einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung entspricht.

Der Baumbestand im SO1 wird zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Flächenerweiterung des SO1 und der Erhöhung zulässigen Ausnutzbarkeit der Fläche für untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsermittlung im Umweltbericht (s. Kap. 6.3.2) können aufgrund der B-Plan Änderung bis zu 223 m² mehr Fläche versiegelt werden. Betroffen sind artenarme Rasenflächen. Es besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 67 m² Fläche. Dieser wird außerhalb des Geltungsbereichs auf der Öko-Kontoffläche der Stadt Ratzeburg im Bereich Röpersberg östlich der Schmilauer Straße (Flurstück 39/4, Flur 2) umgesetzt. Hier wird eine vorherige Ackerfläche zu einer extensiv ge-

pflegten, arten- und blütenreichen Wiese ökologisch aufgewertet. Für den erforderlichen Ausgleich werden 67 m² Fläche aus dem Ökokonto abgebucht.

2.3 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem archäologischen Denkmal, das nach § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Es handelt sich um den Standort der geschleiften früheren Burganlage Ratzeburgs, die ab dem 11. Jahrhundert auf der Landzunge zwischen Dominsel und Westufer des Sees errichtet wurde. Sie ist obertägig nicht mehr sichtbar, es ist aber zu vermuten, dass noch unterirdische Bestandteile der Burganlage erhalten sind. Das archäologische Denkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Die obere Denkmalschutzbehörde im archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ist gemäß § 8 Abs. 2 DSchG rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten anhand von detaillierten Plänen über die konkret vorgesehenen Baumaßnahmen zu unterrichten, damit geprüft werden kann, in welchem Umfang das Denkmal dadurch betroffen sind kann und ob vor Baubeginn möglicherweise eine archäologische Untersuchung stattfinden muss.

3 Verkehr

Die Sondergebiete werden über die vorhandene Straße „Schloßwiese an den „Lüneburger Damm“ (B 208) angebunden. Der Fußweg zum wird wie bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher des Cafés sollen im Bereich der Parkplätze an der Schlosswiese nachgewiesen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im SO1 und SO2 ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung ist durch folgende Ver- und Entsorgungsträger gesichert:

- Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Wasserwerk Ratzeburg (Vereinigte Stadtwerke Mölln/Ratzeburg/Bad Oldesloe GmbH).
- Die Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke Mölln/Ratzeburg/Bad Oldesloe GmbH.
- Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassersystem der Stadt Ratzeburg angeschlossen.
- Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen obliegt der Telekom.

- Für den Bereich der Abfallentsorgung privater Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Beauftragte Dritte gemäß § 161 I KrWirt/AbfG ist für diesen Bereich die Abfallwirtschaft Südholstien GmbH (AWSH).
- Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWSH Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG.
- Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB).

Das anfallende Niederschlagswasser von den überbaubaren Grundflächen und dem Fußweg wird vor Ort versickert.

5 Immissionen

Bereits heute bestehen Lärmauswirkungen durch den Verkehr auf dem Lüneburger Damm und saisonal durch den östlich gelegenen Betrieb im Strandbad, den Betrieb der Schirmbar sowie durch Veranstaltungen im Bereich der Grünflächen. Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die neue Außengastronomie keine kritischen Lärmbelastungen im Sinne der gesetzlichen Vorschriften entwickeln werden.

6 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77

Wie oben dargestellt, plant der Cafébetreiber in dem runden, reetgedeckten Gebäude die Errichtung einer Außenterrasse mit ca. 60 Sitzplätzen in der nördlich anschließenden Grünfläche. Zu diesem Zweck wird der B-Plan Nr. 77 geändert. Die Teilfläche 1 des festgesetzten Sondergebietes „Fremdenverkehr“ wird daher bis zur Anlegestelle erweitert, die dort bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche entfällt. Die im Änderungsbereich vorhandenen sanitären Anlagen für die Öffentlichkeit und Gäste der Gastronomie auf der westlich gelegenen Grünfläche bleiben unverändert und weiterhin erreichbar. Eine Ausweitung der Außenterrasse auf die Grünfläche westlich des Fußwegs zur Anlegestelle ist nicht vorgesehen.

Die bisher geltenden Festsetzungen für das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ mit seinen Teilflächen SO1 und SO2 bleiben unverändert, insbesondere bleibt die Errichtung von Gebäuden, Nebengebäuden, Stellplätzen, Garagen und ihre Zufahrten außerhalb der Baufenster weiterhin ausgeschlossen. Schattierungsanlagen im Bereich der geplanten Außenterrasse sind möglich.

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele mit Bedeutung für den Bauleitplan sowie die Art ihrer Berücksichtigung

Es werden die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 77 von Bedeutung sind.

- **Umweltschützende Belange in Fachgesetzen**

§ 1 Abs. 5 und 6 sowie **§ 1a Baugesetzbuch (BauGB)**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß **§ 1a BauGB** zu berücksichtigen.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß **§ 18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dementsprechend sind gemäß **§ 1a Abs. 3 BauGB** die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

§ 1 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 1 DSchG: Dieses Gesetz dient der Erforschung, Erhaltung und dem Schutz von Kulturdenkmälern, archäologischen Denkmälern und Denkmalbereichen. Kulturdenkmäler sind Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

- **Umweltschützende Belange in Fachplänen**

Das **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999** stellt im Bereich Ratzeburg den Naturpark „Lauenburgische Seen“ dar als Raum für eine überwiegende naturverträgliche Nutzung mit dem Ziel, die Landschaft als Grundlage für die Erholung zu schützen.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998** liegt der Geltungsbereich in der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, das sich über die gesamte Dominsel erstreckt. Es handelt sich um Gebiete, die eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweisen, wodurch sie sich und aufgrund der Zugänglichkeit zur Landschaft als Freizeit- und Erholungsräume eignen.

Weiterhin sind der See und der Uferbereich als Teil eines geplanten Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Das Verfahren zur Unterschutzstellung wird derzeit allerdings nicht verfolgt.

Der **Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg**, festgestellt am 15.09.1997, stellt für das Plangebiet eine vorhandene Parkanlage und am Ufer eine „Lineare Verbundachse – Trittsteinbiotope und lokale Schwerpunktbereiche mit geplantem örtlichen Verbund“ dar.

- **Berücksichtigung der oben genannten umweltrelevanten Ziele bei der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77**

Die übergeordneten Ziele aus der Landschaftsplanung sind von der 1. Änderung des B-Plans Nr. 77 nicht negativ betroffen. Das Ziel des Landschaftsplanes Ratzeburg für den Uferbereich (Lineare Verbundachse – Trittsteinbiotope und lokale Schwerpunktbereiche mit geplantem örtlichen Verbund“) ist zwar betroffen, jedoch liegt der Geltungsbereich an einem Uferabschnitt, der sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Strukturen (Schirmbar, Anlegestelle und Betriebsflächen der Ratzeburger Seeschifffahrt, Standort DLRG, Badestelle, Fischerei) kaum für die Entwicklung von Trittsteinbiotopen oder Schwerpunktbereichen eignet.

Darüber hinaus werden die o.g. umweltschützenden Belange im Rahmen der beiden Bauleitpläne berücksichtigt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Der Änderungsbereich des B-Plans Nr. 77 und sein Umfeld haben Bedeutung für die Erholung. Er liegt in einem Grünzug, in dessen östlichem Teil die Personenschifffahrt, das Strandbad, die Fischerei, die Eisdielen sowie zentrale Parkplätze eingebettet sind. Westlich benachbart liegt die Schirmbar, dahinter setzt sich der Grünzug ohne weitere Bebauung entlang des Seeufers fort. Dieser Bereich ist im Sommer Standort von Veranstaltungen. Die einzige Wohnnutzung im Umfeld ist eine Betriebswohnung auf dem östlich angrenzenden Grundstück der Personenschifffahrt.

Vorbelastungen bestehen durch Lärm- und Schadstoffemissionen, die vom Verkehr auf dem Lüneburger Damm und Parkverkehr auf der Schlosswiese ausgehen. Weiterhin können saisonale Lärmemissionen von Veranstaltungen im Grünzug, sowie vom Betrieb der Schirmbar ausgehen.

Schutzgut Tiere

Im Bereich des Grünzugs können siedlungsbewohnende Fledermausarten wie Zwergfledermaus, Mückenfledermaus oder Breitflügelfledermaus sowie baumbewohnende Fledermäuse wie der Große Abendsegler oder die Wasserfledermaus vorkommen, die das Gelände und den Flachwasserbereich des Sees vor

allem als Jagdgebiet nutzen. Kleine oder größere Spalten und Risse an den Bäumen im Änderungsbereich sowie im Umfeld können Zwergfledermaus, Wasserfledermaus und Großem Abendsegler als sommerliche Tagesverstecke dienen. Größere Tagesquartiere oder Wochenstubenquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten in den Gebäuden des Geltungsbereichs und des Umfeldes sind auf Grund der Reeteindeckung nicht zu erwarten.

Die Fledermausarten sind streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie.

Als Brutvogelarten sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld häufige und ungefährdete Gebäudebrüter (z.B. Bachstelze, Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Hausrotschwanz) sowie Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Ringeltaube, Zaunkönig, Rotkehlchen und verschiedene Grasmücken- und Meisenarten) zu erwarten. Der Flachwasserbereich des Sees bietet nur häufigen und störungsunempfindlichen Arten wie Blesralle, Stockente, Höckerschwan und Lachmöwe Lebensraum, wobei eine Brut aufgrund der sommerlichen Störungen durch den Schiffsanleger nicht möglich ist.

Die genannten Vogelarten sind wie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Insgesamt sind die Gehölzstrukturen und der Flachwasserbereich des Sees von geringer faunistischer Bedeutung. Die Rasenflächen und Wege sind als sehr geringwertig für die Tierwelt einzustufen.

Schutzgut Pflanzen

Als Vegetationsstrukturen befinden sich im Änderungsbereich eine Rasenfläche, eine Silberweide (Kopfweide, Stamm-Ø ca. 1,0 m, Kronen-Ø ca. 8,0 m,) und eine zweistämmige Schwarz-Erle (Stamm-Ø ca. 0,4 u. 0,5 m, Kronen-Ø ca. 14,0 m).

Östlich grenzen eine geschnittene Ligusterhecke und Rasenflächen an, westlich erstreckt sich die Parkanlage der Schloßwiese mit großen Rasenflächen, die von großen Einzelbäumen oder Baumgruppen durchsetzt sind (Silberweiden, Birken, Erlen und Pappeln). Am Seeufer verläuft Richtung Westen ein fast durchgängiger einreihiger Gehölzstreifen aus jüngeren bis älteren Schwarz-Erlen und Silber-Weiden eine naturnahere Struktur. Fufferröhricht ist nicht vorhanden. Weiterhin befinden sich in einem größeren Umfang überbaute oder versiegelte Flächen um den Änderungsbereich (Gebäude, Verkehrsflächen, Fußwege).

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Bäume im Änderungsbereich und Umfeld und das Ufergehölz weisen einen mittleren Biotopwert auf, sie sind empfindlich gegenüber Verdichtungen im Wurzelraumbereich. Die Rasenflächen haben einen geringen Biotopwert. Hochwertige Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Als natürliche Ausgangsbodenarten stehen lehmige oder schluffige sowie steinige Sande über Schmelzwassersand an, die sich im Zuge der Weichsel-Eiszeit abgelagert haben. Stellenweise sind Mergelschichten ausgeprägt. Daraus haben sich als natürliche Bodentypen Pseudogley – Parabraunerden gebildet. Im Änderungsbereich ist der natürliche Bodenaufbau allerdings vermutlich durch die historische Entwicklung nachhaltig verändert worden (Verbreiterung und Aufschüttung der Landzunge zwischen westlichem Seeufer und Dominsel in Folge der Errichtung und Demolierung von Burg-, Schloss- und Befestigungsanlagen). Weiterhin bestehen vermutlich Verdichtungen aus den Baudurchführungen für die umgebenden Wegeflächen und Gebäude.

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist im Hinblick auf die geplante Außenterrasse von einem geringen bis mittleren Konflikt auszugehen, da der Boden ein mittleres bis geringes Funktionspotenzial (Lebensraum-, Regelungs-, Archivfunktion, Naturnähe) aufweist. Es handelt sich um Vorbehaltsflächen, bei denen eine bauliche Nutzung in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen mögliche Konflikte verhindern.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung und gegenüber Schadstoffakkumulation wird als gering bis mittel eingestuft. Gegenüber Versiegelung und Bodenabtrag und –aufschüttung wird sie generell als hoch eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Oberflächennahes Grundwasser steht im Geltungsbereich nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Ratzeburg nicht an.

Die Gewässergüte des Ratzeburger Sees ist als eutroph einzustufen. Die Gewässerstruktur in Ufernähe ist als Flachwasserbereich ausgeprägt. Im Bereich der Anlegestelle der Personenschiffahrt ist die Uferkante betoniert und naturfern befestigt.

Schutzgüter Klima und Luft

Das Ratzeburger Klima ist durch seine Übergangslage vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Die jährliche Niederschlagsmenge von ca. 650 und 660 mm liegt unter dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt.

Durch die Lage am See ergeben sich klimatische Besonderheiten: Aufgrund der Beckenlage sind die Windgeschwindigkeiten gebremst und die Luftfeuchtigkeit erhöht. Durch die Wasserflächen besteht eine mittlere bis gute Luftqualität.

Die Wasserflächen haben als Kaltluftentstehungs- sowie Kaltlufttransportgebiet und Frischluftquellgebiet bioklimatische Bedeutung.

Vorbelastungen sind im Randbereich der B208 (Lüneburger Damm) aufgrund des verkehrsbedingten Schadstoffausstoßes vorhanden.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Der Änderungsbereich befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem westlich gelegenen bebauungsfreien Grünzug mit offenen Rasenflächen und prägnantem

Baumbestand und dem Bereich der östlich liegenden Schloßwiese, wo Parkplätze und einzelne Baukörper (Töpferei, Personenschiffahrt, DLRG, Strandbad, Eisdiele) in die Grünflächen eingebettet sind. Prägnante und für das Ortsbild typisch Baukörper sind die reetgedeckten Backsteingebäude (Café und Toilettenhäuschen), während sich die Schirmbar auf der Rasenfläche und das zweite Toilettenhäuschen weniger gut in das Ortsbild einfügen. Mehrere Hinweisschilder, Fahnenmasten und Wegebeschilderung beunruhigen die Freifächensituation im Änderungsbereich.

Ausblicke auf den See sind vom Cafe und dem Anleger aus möglich, ansonsten aufgrund des durchgängigen Ufergehölzes lediglich während der Winterzeit, wenn das Laub gefallen ist. Von der Grünfläche mit der Schirmbar besteht eine schmale Sichtbeziehung auf dem Dom.

Die Strukturvielfalt am Standort ist relativ hoch einzuschätzen, die Eigenart und Naturnähe werden dagegen mittel bis gering eingestuft.

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter¹

Kulturgüter: Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Standort der früheren Ratzeburger Burganlage (eingetragenes archäologisches Denkmal gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz; siehe Kap. 2.3). Oberirdische Überreste sind allerdings nicht vorhanden, Überreste im Untergrund können jedoch vermutet werden.

Sonstige Sachgüter, die durch die Planung mit Abriss oder Verlust betroffen sind, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Von der Nutzung der Außenterrasse können während der Saison (ca. April bis Oktober) zusätzliche Lärmemissionen entstehen, die Bewohner der benachbarten Betriebswohnung bei der Personenschiffahrt betreffen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor Ort bereits eine Lärmvorbelastung besteht (s.o.). Weitere Betroffenheiten sind nicht zu erwarten. Die Hotelnutzung im südlich gelegenen „Seehof“ befindet sich hinter dem Lüneburger Damm, es wird davon ausgegangen, dass Geräusche von der Außenterrasse am Café vom Verkehrslärm überdeckt werden.

¹ Kulturgüter im Sinne der UVP sind raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten, die für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind: z.B. Baudenkmale, archäologische Objekte, Vegetation (Kulturlandschaften), Sicht- und Wegebeziehungen und Standorte mit immateriellen kulturellen Funktionen.

Sonstige Sachgüter im Sinne der UVP sind raumwirksame körperliche Gegenstände, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen i.S. von Ressourcen- und Energieverbrauch sowie Abfallaufkommen bei Abriss und Wiederherstellung führt (z.B. Flächen der Brauchumpflege) (vgl. KÜHLING, D. / RÖHRIG, W. 1996: Mensch, Kultur- und Sachgüter in der UVP, Dortmund)

Der Erholungswert des Grünzuges wird durch die Errichtung der Außenterrasse nicht gemindert.

Schutzgut Tiere

Betroffenheit von faunistischen Funktionsbeziehungen

In der Bauphase kann es kurzfristig zu Störungen der Tierwelt durch Baulärm kommen.

Von der Erweiterung der Sondergebietsfläche und der Überbauung für die Außenterrasse sind ca. 150 m², max. ca. 200 m² Rasenfläche betroffen, die dauerhaft verloren geht. Die Fläche hat eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten und werden in die Gestaltung der Außenterrasse integriert.

Beim Betrieb der Außengastronomie ist mit Störwirkungen durch Geräusche, Bewegung von Menschen und Lichtemissionen zu rechnen, allerdings an einem Standort, der für die Tierwelt bereits jetzt durch Geräusche und Anwesenheit von Menschen vorbelastet ist.

Faunistische Funktionsbeziehungen sind nicht durch das Vorhaben nicht betroffen.

Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Tierarten die folgenden Zugriffsverbote:

1. Verbot des Fangens, Verletzens oder Tötens von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
2. Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; eine Erheblichkeit liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tiere.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind daher mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Tierarten und Konflikte mit diesen Zugriffsverboten zu prüfen (Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz). Die Prüfung erstreckt sich hier nur auf die streng geschützten Tierarten und die besonders geschützten europäischen Vogelarten, da Betroffenheiten lediglich national besonders Tierarten bei zulässigen Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht als Verstoß gegen die Zugriffsverbote gelten, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind und die allgemeinen Verursacherpflichten gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung beachtet und eingehalten werden (Vermeidung, Minimierung, Kompensation).

➤ Ungefährdete europäische Vogelarten:

- Die vorhandenen Bäume mit potenziellen Brutplätzen von Vögeln bleiben erhalten, ein Töten oder Verletzen von Tieren während der Bauphase ist nicht zu erwarten.
- Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens werden die zu erwartenden baubedingten Störwirkungen gering eingeschätzt.
Die betriebsbedingten Störwirkungen (Geräusche, menschliche Bewegung) treten in einem durch ähnliche Störungen vorbelasteten Raum auf. Erhebliche Störungen im o.g. Sinne für die für die lokalen Populationen der hier vorkommenden Vogelarten sind nicht zu erwarten.
- Die vorhandenen Bäume als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte bleiben erhalten. Die betroffene Rasenfläche hat keine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die hier zu erwartenden Vogelarten. Ihre Überbauung führt daher nicht zu einem artenschutzrechtlichen Konflikt.

➤ Fledermäuse:

- Da die vorhandenen Bäume mit potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse erhalten bleiben, ist ein Töten oder Verletzen von Tieren während der Bauphase nicht zu erwarten.
- Die im Gebiet zu erwartenden Fledermäuse sind im allgemeinen unempfindlich gegenüber baubedingten oder betriebsbedingten Geräuschen. Lichtemissionen von der neuen Außenterrasse können zu einer Störung von Wasserfledermäusen führen, diese werden aber nicht als erheblich eingeschätzt, da die zusätzliche Belastung im Vergleich zu bestehenden Vorbelastungen durch Straßenbeleuchtung, Schirmbar etc. relativ gering ist. Es entstehen keine artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten.
- Die potenziellen Tagesquartiere in den Bäumen bleiben erhalten. Andere potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind ebenfalls nicht betroffen

Insgesamt werden durch die Änderung des B-Plans keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz ausgelöst.

Schutzgut Pflanzen

Durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche SO1 mit Bau der Außenterrasse können bis zu ca. 223 m² Rasenfläche verlorengehen. Weiterhin ist durch die Errichtung der Außenterrasse der Wurzelraumbereich der Silber-Weide und der Schwarz-Erle betroffen. Zur Minimierung der Auswirkungen sind lediglich luft- und wasserdurchlässige Befestigungsarten wie z.B. Holzdeck oder Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil zulässig. Beeinträchtigungen der Bäume während der Baudurchführung werden durch Einsatz von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vermieden. Die Beeinträchtigung der Pflanzenwelt wird gering eingeschätzt.

Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Bau der Außenterrasse kommt es zu einer Versiegelung von Boden. Nach geltendem B-Plan Nr. 77 ist in der Sondergebietsfläche SO1 eine Überbauung bis max. 230 m² zulässig, die bereits ausgeschöpft ist.

Durch die Änderung des B-Plans (Erweiterung des SO1 auf insgesamt 533 m² Fläche, Erweiterung der zulässigen baulichen Ausnutzung für untergeordnete Nebenanlagen bzw. –flächen bis zu einer GRZ von 0,85) ist im SO1 nunmehr eine Überbauung/ Versiegelung von bis zu 453 m² Fläche zulässig.

Abzüglich der vorhandenen Überbauungen umfasst die zulässige Neuversiegelung eine Fläche von max. 223 m². Die Auswirkungen betreffen alle Funktionen des Bodens. Sie werden minimiert, indem nur luft- und wasserdurchlässige Befestigungsarten zur Ausführung kommen dürfen. Dennoch wird der Boden erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers und des Sees durch unbeabsichtigte Stoffeinträge, die jedoch durch Verwendung einwandfrei funktionierender Baumaschinen und besonders sachgerechtem und vorsichtigem Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen auf der Baustelle weitgehend vermieden werden kann.

Das Oberflächenwasser der neuversiegelten Flächen im Änderungsbereich wird seitlich und auf der Fläche versickert. Der Ratzeburger See und seine Wasserqualität sind durch die B-Plan Änderung nicht betroffen.

Insgesamt ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Bei der geringen Größenordnung des Bauvorhabens ist nicht mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Luft und Klima zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Die neue Außenterrasse mit dem Verlust der Rasenfläche ist im direkten Umfeld des Cafés und dem Schiffsanleger mit den Nebengebäuden vorgesehen. Sonnenschirme oder Sonnensegel dürfen bis zu 4,50 m hoch über dem anstehenden Gelände aufragen.

Die optischen Auswirkungen der Anlage werden auf den Ort beschränkt bleiben, der Charakter des Grünzuges wird nicht beeinträchtigt. Die Sichtmöglichkeiten zum Ufer und zum Dom können zwar eingeschränkt werden, da der Bereich aber ohnehin durch das zusätzliche Toilettengebäude, mehrere Aufsteller mit Hinweistafeln, Wegbeschilderung und Fahnenmasten in seiner Gestaltqualität gemindert ist, werden die Beeinträchtigungen als unerheblich bewertet.

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die geplante Außenterrasse ist auf dem Standortbereich der früheren Burganlage Ratzeburgs geplant, deren Überreste im Untergrund noch erhalten sein können.

Eine Betroffenheit durch Bauarbeiten im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung und Minimierung sind Baumaßnahmen in den Boden vor ihrer Durchführung beim archäologischen Landesamt anzuzeigen, damit ggf. archäologische Untersuchungen zur Sicherung von Funden durchgeführt werden können. Ob negative Auswirkungen auftreten, kann erst dann festgestellt werden.

Sonstige Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes.

Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht insbesondere durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch die Versiegelung von Boden und durch den Verlust einer Rasenfläche. Weiterhin könnte ein archäologisches Denkmal betroffen sein. Die Auswirkungen sind vom Umfang her aber relativ gering und stark auf den Ort begrenzt, so dass sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

6.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderung des B-Planes Nr. 77 müsste die Errichtung der Außenterrasse entfallen. Die jetzige gastronomische und touristische Nutzung kann am Standort aber unverändert erhalten bleiben.

6.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das charakteristische Landschafts- und Ortsbild und das archäologische Denkmal werden minimiert durch:

- baugestalterische Festsetzungen zu den Gebäuden und untergeordneten Nebenanlagen (Höhenentwicklung, Traufkante, Farben der Außenwände),
- Höhenfestsetzung für Schattierungsanlagen oder Sonnenschirme,
- ausschließliche Verwendung von landschaftsgerechten und heimischen Pflanzenarten bei der gärtnerischen Gestaltung,
- Erhaltung der vorhandenen Bäume,
- Verwendung von landschaftsgerechten und heimischen Pflanzenarten bei der gärtnerischen Gestaltung im Geltungsbereich,
- Frühzeitige Anzeige von Baumaßnahmen in den Boden beim archäologischen Landesamt als obere Denkmalschutzbehörde zur rechtzeitigen Prüfung, ob ggf. archäologische Untersuchungen zur Sicherung von Funden durchgeführt werden müssen.

Nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden minimiert durch:

- Erhaltung der vorhandenen Bäume,
- Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 an den Bäume während der Bauphase (soweit erforderlich z.B. Stammschutz, Vermeidung von Verdichtungen im Wurzelraumbereich², Handschachtung bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich, ggf. Kronenrückschnitt, wenn Äste in das Baufeld hineinragen),
- Einhaltung der gesetzlichen Schutzfrist nach § 39 BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSchG bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen,

Nachteilige Auswirkungen auf Boden und Wasser werden minimiert durch:

- sachgemäßem Ausbau und Zwischenlagerung des von Baumaßnahmen betroffene Oberbodens gemäß DIN 18300 sowie möglichst Wiederverwendung vor Ort oder an anderer Stelle, Rückbau und Lockerung von verdichteten Bereich nach Abschluss der Baumaßnahme,
- besonders sachgerechtem und vorsichtigem Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von überbaubaren Grundflächen vor Ort oder Verwendung als Brauchwasser.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Vergrößerung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Boden ermöglicht:

² Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m nach außen

- Neuversiegelung im Umfang von 223 m²
- Verlust von Rasenfläche im Umfang von 223 m²

Der erforderliche Ausgleich wird gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ im Runderlass ‘Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht’ vom 3. Juli 1998³ ermittelt.

Die betroffenen Rasenfläche ist gemäß o.g. Runderlass als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Der Ausgleich bemisst sich somit über den Umfang der Betroffenheit von Boden, Wasser und Landschaftsbild. Wie oben ausgeführt, wird lediglich der Boden durch bis zu 223 m² Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist gemäß Erlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vorgesehen. Ist dies nicht möglich, gilt der Ausgleich ansonsten als hergestellt, wenn Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden, und zwar im Flächenverhältnis 1:0,5 bei Totalversiegelung und 1:0,3 bei wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Da hier eine Teilversiegelung vorgesehen ist, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 67 m².

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Herrichtung von 67 m² ehemaligem Acker zu extensiv gepflegtem Grünland auf der stadteigenen Öko-Kontofläche der Stadt Ratzeburg im Bereich Röpersberg östlich der Schmilauer Straße vorgesehen. Es handelt sich um das Flurstück 39/4, Flur 3, Gemarkung Ratzeburg, Stadt.

6.3.5 Übersicht über in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Außenterrasse muss an das Cafégebäude anschließen. Insofern kamen lediglich Flächen in direkter Nähe des Cafés in Betracht. Eine Anlage der Terrasse auf anderen Seite des Fußwegs zum Schiffsanleger wurde geprüft, da das Platzangebot hier etwas großzügiger ist als an dem nun überplanten Standort mit den direkt angrenzenden sanitären Anlagen. Diese Variante wurde aber aus mehreren Gründen verworfen (Querung eines öffentlichen Fußwegs zur Bedienung der Gäste, phasenweise größerer Fußgängerstrom zwischen Busparkplatz und Schiffsanleger, zeitweise Beanspruchung dieses Teils der öffentlichen Grünfläche für Veranstaltungen). Für die konkrete Umsetzung auf dem gewählten Standort wurden drei Gestaltungsvarianten erarbeitet (siehe Anhang), die alle im

³ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604

Rahmen der erweiterten SO1-Fläche realisierbar sind. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen nur unwesentlich.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten:

- Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg 1997 (Trüper, Gondesen, Partner)
- Fachbeitrag Natur und Landschaft zum B-Plan Nr. 77 der Stadt Ratzeburg (Brien-Wessels-Werning)
- Bebauungsplan Nr. 75 Ratzeburg „Schloßwiese“ – Faunistische Potenzialabschätzung

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernisse wurde der gemeinsame Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere orientiert sich an KAULE 1991⁴ und dessen Weiterentwicklung. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf MARKS et al. 1992⁵, AG BODENKUNDE 1982⁶ und BUNDESVERBAND BODEN 1999⁷.

6.4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ist zu befürchten, dass auf der Ausgleichsfläche Störfaktoren auftreten und damit das Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland nicht erreicht werden kann, dann ist von der Stadt Ratzeburg zu überprüfen, in welcher Weise die Pflegemaßnahmen zu modifizieren sind.

⁴ Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

⁵ Marks, Robert et al. (Hrsg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229. Trier.

⁶ AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

⁷ Bundesverband Boden (BVB) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung – Berlin.

6.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 77 wird geändert, um die Errichtung einer Außenterrasse mit ca. 60 Sitzplätzen für das Café in dem Gebäude der ehemaligen Ratzeburg Info bzw. ehemaligen Töpferei zu ermöglichen. Hierfür ist der B-Plan Nr. 77 zu ändern. Die Teilfläche SO1 des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird nach Norden bis an den Schiffsanleger erweitert, wodurch wird die dort vorhandene öffentliche Rasenfläche überplant wird (bisher als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt). Gebäude dürfen in dem Erweiterungsbereich nicht errichtet werden. Die im Sondergebiet SO1 bisher zulässigen Nutzungen werden nicht geändert, Gastronomie mit Außenterrasse war auch bisher schon zulässig.

Mit den Festsetzungen im Geltungsbereich kommt es zu Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter.

Die mit der Nutzung der zusätzlichen Außenterrasse zu erwartenden Lärmauswirkungen können Anwohner einer benachbarten Betriebswohnung betreffen. Mit kritischen Lärmbelastungen für Menschen wird angesichts der relativ geringen Größe der Außenterrasse und der zu erwartenden Gästezahlen jedoch nicht gerechnet.

Die Tierwelt im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist nicht erheblich betroffen, da der Baumbestand erhalten bleibt und die überplante artenarme Rasenfläche nur einen geringen Wert als Tierlebensraum hat. Die von der Außenterrasse zu erwartenden Störwirkungen durch menschliche Bewegungen und Geräusche werden als nicht erheblich eingestuft, da am Standort bereits ähnliche Vorbelastungen bestehen und daher nur störungsunempfindliche Tierarten zu erwarten sind. Mögliche Konflikte mit den Zugriffsverboten für geschützte Tiere gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz wurden geprüft, sind aber durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Pflanzen ist durch den Verlust von bis zu 223 m² artenarmer Rasenfläche betroffen. Aufgrund des geringen Flächenumfanges und niedrigen Biotopwerts werden die Auswirkungen auf die Umwelt als nicht erheblich eingestuft.

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen, da nur wasser- und luftdurchlässige Befestigungsarten für die Außenanlagen zulässig sind und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die geplante Außenterrasse ebenfalls nicht betroffen.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundflächen wird eine Neuversiegelung von bis zu 223 m² Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz ermöglicht. Durch die Überbauung sind alle Bodenfunktionen betroffen, aufgrund der Beschränkung auf wasser- und luftdurchlässige Befestigungsarten können

die Auswirkungen minimiert werden. Dennoch ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung.

Das Schutzgut Landschaft ist betroffen, da die zulässigen Schattierungsanlagen und die geplanten optischen Abschirmungen zu den sanitären Anlagen das Ortsbild und Sichtbeziehungen auf den Dom verändern werden. Diese Auswirkungen werden durch eine Höhenbeschränkung gemindert. Da das Ortsbild im überplanten Bereich aufgrund vorhandener Strukturen (zusätzliches Toilettengebäude, mehrere Aufsteller mit Hinweistafeln, Wegbeschilderung und Fahnenmasten) in seiner Gestaltqualität herabgesetzt ist, werden die Beeinträchtigungen als unerheblich bewertet.

Der Standort der geplanten Außenterrasse befindet sich auf dem Standort der früheren Burganlage von Ratzeburg, der als archäologisches Denkmal in die Landesaufnahme des archäologischen Landesamtes eingetragen ist. Dieses Kulturgut ist zwar obertägig nicht mehr sichtbar, Überreste und Funde im Untergrund können aber nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung von Auswirkungen dürfen jegliche Bauarbeiten im Boden oder Wasser nur nach vorheriger Anzeige bei der oberen Denkmalschutzbehörde und evtl. Untersuchungen des Untergrundes zur Sicherung von Funden durchgeführt werden.

Eine Betroffenheit von sonstigen Sachgütern konnte nicht ermittelt werden.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Bei Nichtänderung des B-Planes Nr. 77 bliebe die überplante Rasenfläche unverändert.

Die oben genannten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Kompensation im Umfang von 67 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Öko-Kontofläche der Stadt Ratzeburg östlich der Schmilauer Straße ausgeführt.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten für das geplante Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 77 würden zu Auswirkungen in ähnlichem Umfang führen.

7 Bodenordnung, Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig.

8 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 77	950 m²
Sondergebiet SO1 „Fremdenverkehr“	533 m ²
Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“	122 m ²
öffentliche Grünfläche	8 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	287 m ²

9 Beschluss

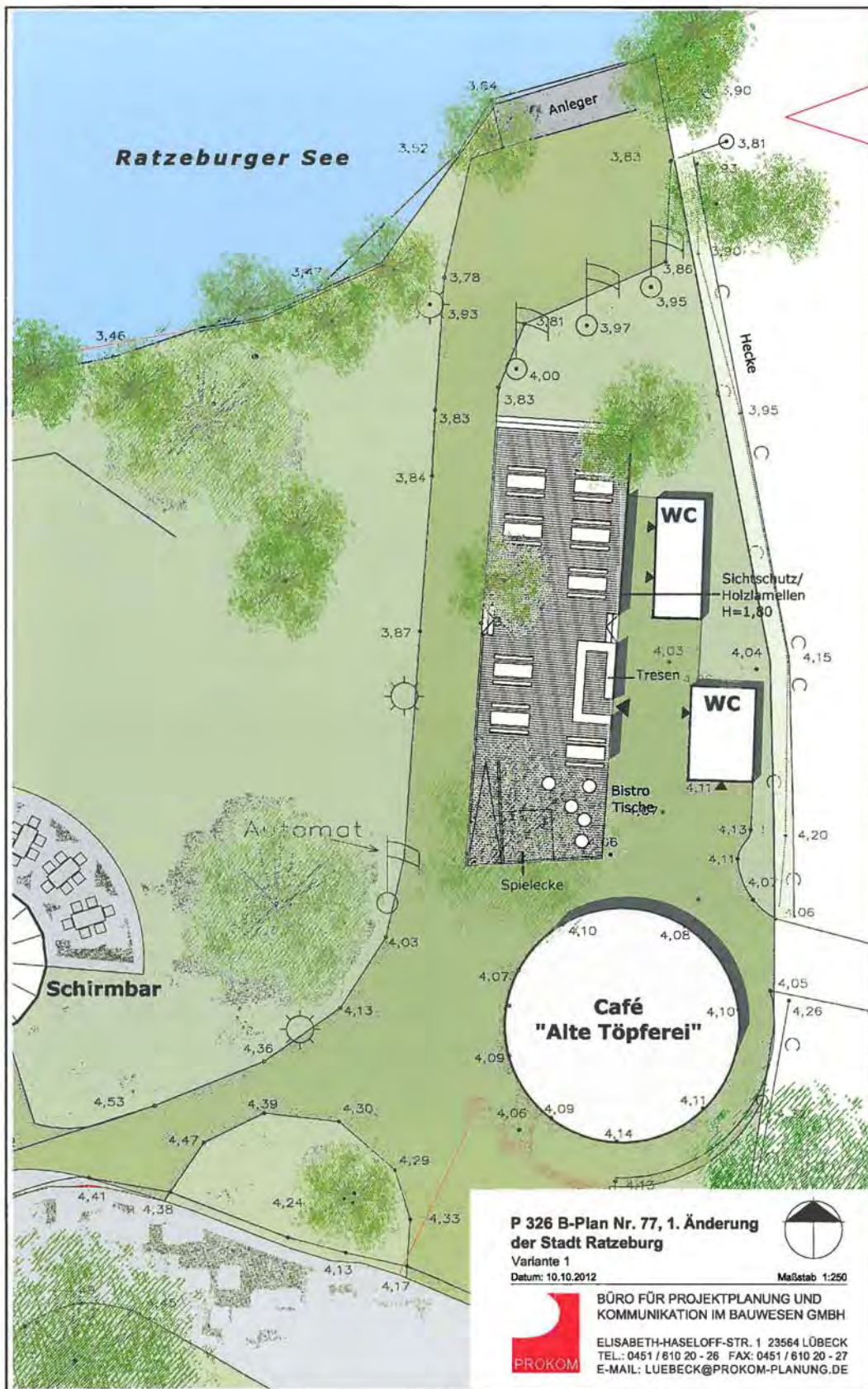
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

Bürgermeister

Siegel

Anhang: Entwurfsvarianten für die Außengastronomie



**P 326 B-Plan Nr. 77, 1. Änderung
der Stadt Ratzeburg**

Variante 1

Datum: 10.10.2012

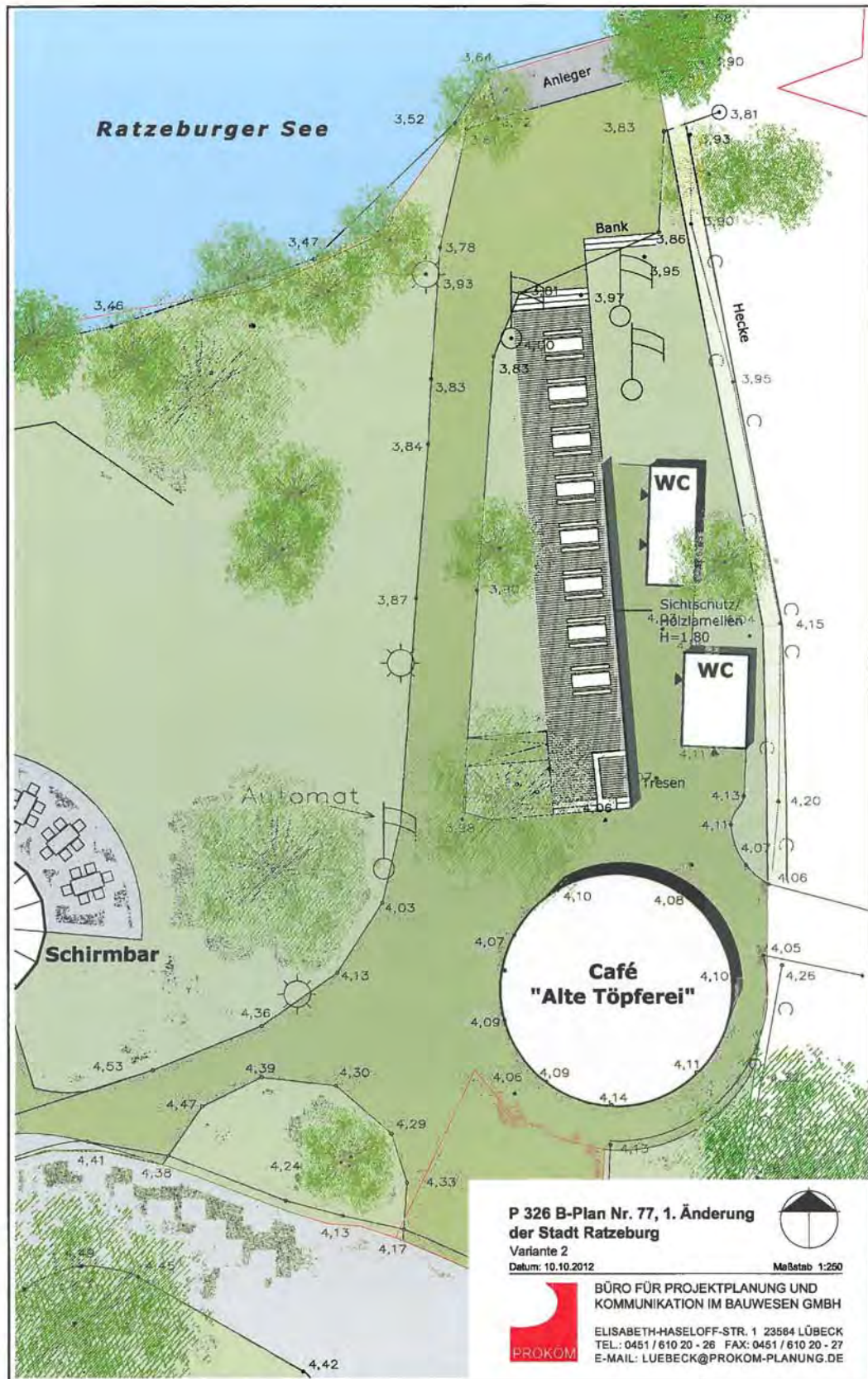


Maßstab 1:250



**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE





**P 326 B-Plan Nr. 77, 1. Änderung
der Stadt Ratzeburg
Variante 3**

Datum: 10.10.2012

Maßstab 1:250

**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**
ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE



Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/011/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö
Hauptausschuss	02.09.2013	Ö
Stadtvertretung	16.09.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/61

Gewerbeflächenentwicklung, Neuvorwerk - Städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ratzeburg und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein

Zielsetzung:

Im Westen der Stadt Ratzeburg stehen derzeit keine bebaubaren Gewerbeflächen zur Verfügung. Planungsrechtlich soll durch entsprechende (Wiederaufnahme der) Bauleitplanung östlich der B 207/ südlich der B 208 Vorsorge getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem der Originalvorlage anliegenden städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ratzeburg und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH wird zugestimmt.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 13.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Nach der Sitzung am 21.05.2012, in der die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) vorgetragen hatte, dass die Stadt Ratzeburg derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr vorhält und angeregt hatte, diesbezüglich vorsorgende Planungen zu betreiben bzw. fortzuführen, nach weiteren Beratungen und dem Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 05.11.2012, in dem u.a. als Gebietsabgrenzung der seinerzeitigen Vorschlag C (ca.

18,9 ha Fläche südlich der B 208 – siehe Anlage) favorisiert wurde, wurden seitens der Verwaltung Abstimmungen mit der Grundeigentümerin, der Landgesellschaft Schleswig-Holstein durchgeführt. Die Abstimmungen wurden in dem Bewusstsein geführt, dass die finanziellen Mittel der Stadt äußerst begrenzt sind, d.h. die Stadt Ratzeburg allein kurzfristig weder in der Lage ist, die notwendigen Bauleitplanungen zur Rechtskraft zu führen, noch finanzielle Mittel für die dann folgenden Erschließungsleistungen bereitzustellen. Auf dieser Basis konnte folgendes Zwischenergebnis erzielt werden:

Um die Entwicklung des Gewerbegebietes aber zumindest planerisch zügig angehen zu können, war seitens der Stadt eine Kooperationsform gewünscht, in der möglichst alle Planungs- und Erschließungskosten durch die Landgesellschaft getragen werden. Im Gegenzug erhält die Landgesellschaft eine Aufwertung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Eigentumsflächen durch die Überplanung als Gewerbegebietsfläche. Die Landgesellschaft hatte betont, dass sie sich eigentlich gegenüber der Erschließung und dem Vertrieb von Gewerbegrundstücken im eigenen wirtschaftlichen Risiko grundsätzlich reserviert gibt und aus gemachten Erfahrungen in anderen Projekten vor allem das Szenarium des großräumig erschlossenen Gewerbegebietes scheut, in dem es wegen unzureichender Nachfrage keinen zügigen Grundstücksverkauf gibt. Wegen ihres satzungsgemäßen Kernauftrages zur Agrarstrukturverbesserung und vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um landwirtschaftliche Flächenknappheiten muss die Landgesellschaft auch die agrarstrukturellen Belange bei der vorgesehenen Flächenentwicklung berücksichtigen. Ein Kompromiss, in dem die Landgesellschaft das wirtschaftliche Risiko für die Planung und Erschließung unter der Bedingung trägt, dass die tatsächliche Erschließung abschnittsweise und in Größenordnungen erfolgt, die auf die Bedarfe konkreter Gewerbeflächennachfrager abgestimmt sind, erschien dann aber für beide Seiten akzeptabel.

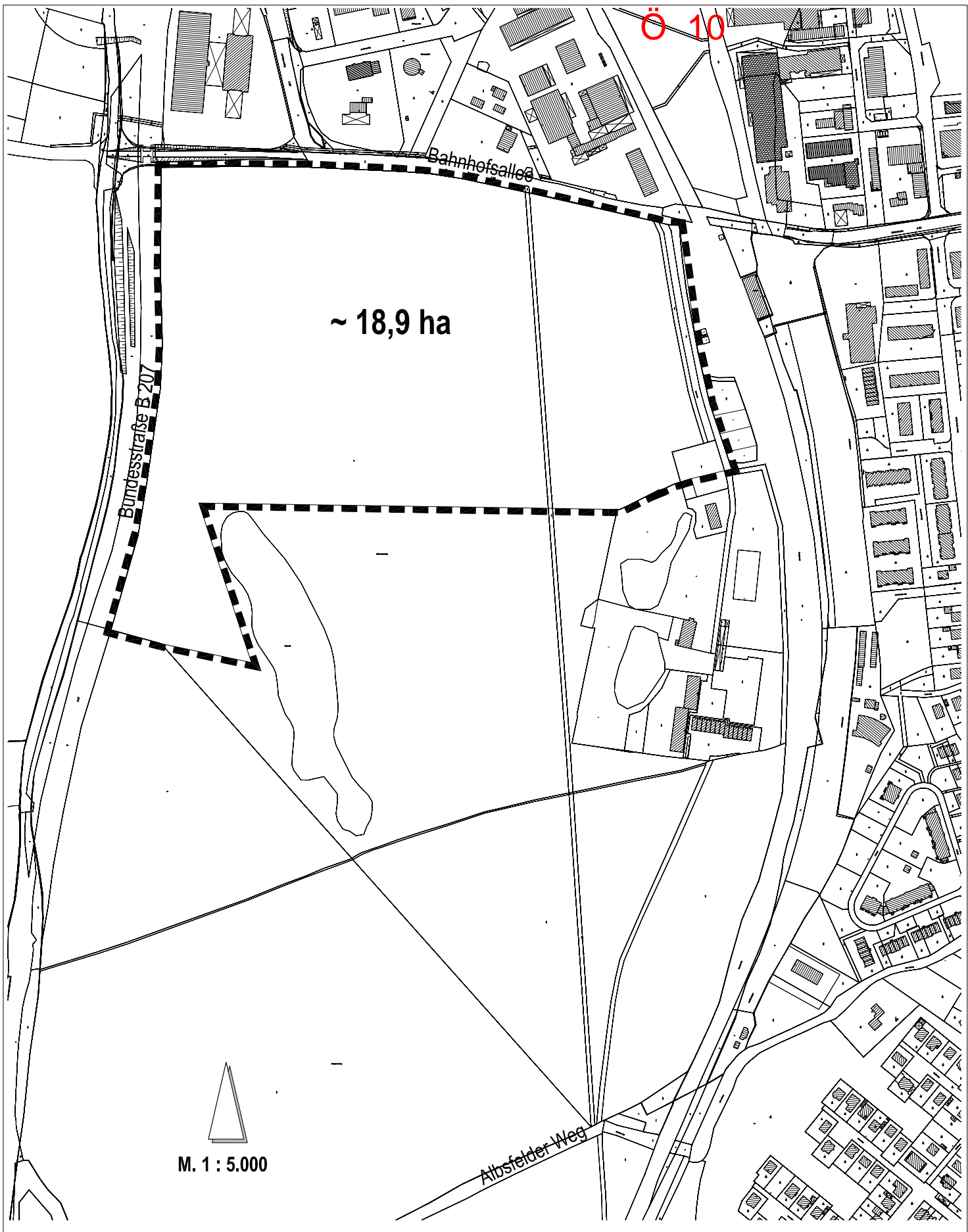
Die Landgesellschaft hat der Stadt Ratzeburg daraufhin den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages angeboten, wonach die Landgesellschaft die Kosten der städtebaulichen Planung trägt und die Stadt der Landgesellschaft die abschnittsweise Erschließung des Gebietes überträgt. Das Vermarktungsrisiko verbleibt demnach bei der Landgesellschaft. Auf dieser Basis und nach Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 06.05.2013 wurde zwischen den Vertragsparteien das endgültige Vertragswerk verhandelt und liegt nun vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Siehe Vertrag – die Landgesellschaft übernimmt generell die Kosten für Planung und Erschließung, es sei denn die Kosten der städtebaulichen Planungen übersteigen 120.000 €. Ein darüber hinausgehender Betrag würde von der Stadt zu tragen sein.

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag
- Vorschlag C für die Gebietsabgrenzung der Bauleitplanung



STADT RATZEBURG - BAULEITPLANUNG IM BEREICH NEUVORWERK
ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES FÜR DIE ÄNDERUNG DES F-PLANES UND DIE AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 "SÜDLICH BAHNHOFSSALLEE UND ÖSTLICH BUNDESSTRASSE 207"

Stand: 22.10.2012

VORSCHLAG C

Nr. _____ der Urkundenrolle für 2013 -

Verhandelt
zu Ratzeburg am

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirk des
Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig

mit dem Amtssitz in Ratzeburg

erschieden heute:

1) Für die Stadt Ratzeburg deren Bürgermeister, Herr Rainer Voß,
geschäftsansässig Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg

2) a)
b)

beide geschäftsansässig Fabrikstraße 7, 24103 Kiel,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern für die Landgesellschaft Schleswig-Holstein
mbH (vormals: Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH), 24103 Kiel, Fabrikstraße 7,

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage:

Nach Belehrung über das Verbot der Mitwirkung als Notar und nach Befragung erklärten die Betei-
ligten, dass Ausschließungsgründe in der Person des amtierenden Notars nicht vorliegen (§ 3 Abs.
1 Ziffer 7 BeurkG).

Die Stadt Ratzeburg

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH

(nachfolgend „Landgesellschaft“ genannt)

schließen folgenden

Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag

Präambel

1. Die Stadt beabsichtigt, für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und zur Deckung des Bedarfes von zusätzlichen Gewerbeflächen für neue Betriebe südlich der Bahnhofsallee und östlich der Bundesstraße 207 ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Die planerischen Voraussetzungen sollen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49 geschaffen werden.
2. Die Landgesellschaft erklärt, dass sämtliche im Geltungsbereich jenes B-Planes belegenen Grundflächen in ihrem Eigentum stehen.
3. Die Stadt überträgt der Landgesellschaft, soweit gesetzlich zulässig, die gesamte Vorbereitung, Finanzierung und Durchführung der sich im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 49 stellenden städtebaulichen Aufgaben einschließlich der Erschließung des Plangebietes. Hierzu wird die Landgesellschaft insbesondere
 - nach Maßgabe der städtischen Bauleitplanung, dieses Vertrages und eventueller Einzelentscheidungen der Stadt die Koordinierung der Planung und Projektrealisierung durchführen,
 - nach Maßgabe der städtischen Bauleitplanung, dieses Vertrages und eventueller Einzelentscheidungen der Stadt sowie in Abstimmung mit dieser, Detailpläne für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grün- und Freiflächen, Bauflächen, der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und sonstiger Infrastruktureinrichtungen aufstellen,
 - die durch die städtische Bauleitplanung festzusetzenden und durch diesen Vertrag sowie eventuelle Einzelentscheidungen der Stadt nach Art, Umfang und Ausgestaltung näher zu bestimmenden Erschließungsanlagen erstellen,
 - die Flächen für die Erschließungsanlagen herausmessen und parzellieren lassen sowie der Stadt übereignen,
 - die erforderlichen, von der Stadt im Bebauungsplan festzusetzenden oder auf sonstigen Weise – in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden – zu bestimmenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen bzw. die Kosten für deren Durchführung oder Abgeltung tragen.

Die Landgesellschaft wird sämtliche dieser Aufgaben auf eigene Kosten und eigene Rechnung durchführen, soweit in diesem Vertrag nicht anderes bestimmt ist. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Kosten für die Städtebaulichen Planungen einen Betrag von 120.000,- € nicht übersteigen sollen. Ein darüber hinausgehender Betrag wird von der Stadt getragen.

Die Landgesellschaft wird sich ihrerseits durch Veräußerung der zu schaffenden Gewerbeflächen refinanzieren, wobei das Vermarktungsrisiko von ihr zu tragen ist und diesbezügliche Erwartungen und Entwicklungen keinerlei Ansprüche nach § 127 Abs. 1 Satz 1 LVwG begründen. Die Vertrags-

parteien sind sich darüber einig, dass die Erschließung abschnittsweise erfolgt und an die Bedarfe konkreter Flächennachfrager angepasst werden soll.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Erschließung auf die Landgesellschaft. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.
- (2) Die Landgesellschaft ist Eigentümerin der im Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg belegenen Flächen, bestehend aus dem Flurstück der Flur in der Gemarkung Neuvorwerk. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 18,9 ha.
- (3) Die Landgesellschaft erstellt für die Stadt unentgeltlich die zur Entwicklung des künftigen Baugebietes erforderlichen Entwürfe und Endfassungen der Bauleitpläne einschließlich der Umweltberichte und gegebenenfalls erforderlicher Fachplanungen sowie die erforderlichen technischen Planungen.

Der Landgesellschaft ist bekannt und bewusst, dass die Planungshoheit nicht übertragen werden kann und ausschließlich bei der Stadt liegt.

- (4) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
 - a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg
 - b) die Erschließungsprojekte gem. § 3 auf der Grundlage der Ausbauplanungen, die Anlagen zu diesem Vertrag werden. Alle Anlagen werden Bestandteil dieses Vertrages.
- (5) Die Landgesellschaft stellt den Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des § 1 a Abs. 3 BauGB sicher. Die Kosten trägt die Landgesellschaft.
- (6) Die Landgesellschaft verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages in ihrem Namen und auf ihre Rechnung.
- (7) Die Landgesellschaft ist verpflichtet, alle Planungen und Maßnahmen, die ihr nach diesem Vertrag obliegen, rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen, ihre Zustimmungen und Genehmigungen einzuholen und ihr fertig gestellte Pläne und Unterlagen vorzulegen.
- (8) Die Landgesellschaft hält die Stadt von allen Kosten, die ihr im Zusammenhang mit der Erschließung des in Anlage 1 dargestellten Erschließungsgebietes anfallen, frei.
- (9) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Landgesellschaft verpflichtet sich, die in den vor Ausführungsbeginn zu erstellenden Plänen dargestellten Entwässerungsanlagen, die Straßen- und Wegeflächen und die Grünanlagen in dem erforderlichen Umfang fertig zu stellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausbauplanungen gemäß ergibt. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Herstellung der Erschließungsanlagen in Teilabschnitten jeweils nur in dem Umfang erfolgt, der für den Bedarf konkreter Flächennachfrager erforderlich ist. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Die Vertragsparteien werden Art und Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Vorwege abstimmen; grundsätzlich ist die Landgesellschaft nur verpflichtet, Erschließungsmaßnahmen im eigenen wirtschaftlichen Risiko durchzuführen, deren Amortisierung in angemessener Zeit konkret absehbar ist.
- (2) Erfüllt die Landgesellschaft ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Landgesellschaft bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Landgesellschaft auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurück zu treten.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- 1) Art und Umfang der Erschließungsanlagen nach § 123 BauGB richten sich nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49, dem Umweltbericht und gegebenenfalls den erforderlicher Fachplanungen und den von der Landgesellschaft zu erstellenden und von der Stadt vor Baubeginn zu genehmigenden Ausbau- und Ausführungsplanungen. Die Erschließung des Erschließungsgebietes wird in Abschnitten vereinbart. Die Abschnitte werden durch die Art und den Umfang der Bebauung der sich ansiedelnden Betriebe bestimmt.
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst insbesondere
 - a) die vorbereitenden Planungsmaßnahmen, die zeitgerechte Vermessung und die Vermarkung,
 - b) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen für die Schmutzwasser- und die Niederschlagswasserbeseitigung,
 - d) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und Anlagen einschließlich
 - Fahrbahnen
 - öffentliche Parkflächen
 - Geh-/Fuß- und Radwege
 - Straßenentwässerung (siehe Buchstabe c)
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen mit Wasserflächen
 - Straßennamenschilder und Verkehrszeichen
 - Grün- und Ausgleichsflächen gemäß Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Baugebietes (ausgenommen solche auf den Baugrundstücken) sowie auf der durch den Grünordnungsplan bestimmten Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebietes.

- e) der Herstellung der selbständigen öffentlichen Parkflächen,
 - f) die Herstellung der selbständigen öffentlichen Grünanlagen,
 - g) die Herstellung der Fuß- und Wanderwege,
 - h) die Herstellung der öffentlichen Immissionsschutzanlagen
- nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

- (2) Die Landgesellschaft hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (4) Für die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt. Die Abwasserbeseitigungsanlagen sind im Trennsystem einschließlich der Grundstücksanschlüsse und Kontrollschächte mit Anschluss an die städtischen Hauptsammler durch die Landgesellschaft herzustellen. Einen Leitungsplan legt die Landgesellschaft vor Baubeginn der Stadt zur Genehmigung vor, dieser wird Anlage und Bestandteil des Vertrages.
- (5) Die Landgesellschaft beantragt die Herstellung aller erforderlichen Versorgungsleitungen für z.B. elektrischen Strom, sowie Wasserversorgung einschließlich der Grundstücksanschlüsse und Hydranten für die Löschwasserversorgung. Die Landgesellschaft lässt diese Anlagen durch den zuständigen Versorgungsträger herstellen. Außerdem lässt die Landgesellschaft die Telefonleitungen (unterirdisch) und die Verlegung von Leitungen für die Gasversorgung sicherstellen. Die Landgesellschaft sorgt für die erforderlichen Leitungspläne und legt diese rechtzeitig vor Baubeginn der Stadt zur Genehmigung vor.

Zwischen den Vertragspartnern besteht Einvernehmen darüber, dass

- a) die Landgesellschaft die Arbeiten der Versorgungsträger nicht direkt ausführen kann. Sie kann diese Arbeiten und die entsprechenden Pläne nur beantragen, nicht aber selber ausführen oder erstellen. Sollte aus Gründen, die die Landgesellschaft nicht zu vertreten hat, ein Versorgungsträger nicht den beantragten Arbeiten nachkommen, kann hieraus kein Anspruch Dritter abgeleitet werden.
- b) der Stadt für die Maßnahmen nach Ziffer (5) keinerlei Kosten entstehen.

§ 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung aller Erschließungsanlagen führt die Landgesellschaft mit einem Ingenieurbüro, das die Gewähr für einwandfreie technische und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet, durch.
- (2) Die Landgesellschaft verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach öffentlicher Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen.

- (3) Erfüllt die Landgesellschaft ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Landgesellschaft bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Landgesellschaft auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurück zu treten.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessungskosten trägt die Landgesellschaft.

§ 5 Baudurchführung

- (1) Die Landgesellschaft hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung, Abwasserbeseitigung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst vermieden wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Anschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die Landgesellschaft im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen. Für die Straßenbeleuchtung sind ortsübliche Beleuchtungskörper nach Vorgabe der Stadt zu verwenden.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen, an Baubesprechungen teilzunehmen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Sicherstellung der Bauleitung gemäß § 4 durch die Landgesellschaft bleibt unberührt.
- (4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (5) Die Landgesellschaft hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Landgesellschaft verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (6) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Grundstücken sind ggf. die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen (Tragschichten und evtl. Pflasterung) herzustellen. Eine vorzeitige Fertigstellung (Asphaltdeckschicht) der Verkehrsflächen bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Stadt.

Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Straßen sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch die Landgesellschaft zu beseitigen.

- (7) Erfüllt die Landgesellschaft ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. § 2 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Baubeginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Landgesellschaft im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Landgesellschaft haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Landgesellschaft verpflichtet sich, die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten, die von Dritten gegen sie erhoben werden, frei zu stellen, gleichgültig wie solche Ansprüche begründet werden und ob sie ein Verschulden voraussetzen oder nicht. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung der Landgesellschaft bzw. des beauftragten Ingenieurbüros nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Die Landgesellschaft übernimmt die Gewähr, dass die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB, soweit diese sachlich eingreifen kann (Bauleistungen), ansonsten nach BGB. Die Frist für die Gewährleistung für alle Erschließungsleistungen bzw. -anlagen wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen, mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Die Landgesellschaft zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung (§ 5 Abs. 6 ist zu beachten) der einzelnen, für sich allein nutzbaren Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 10 Tagen gem. VOB nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt, den beteiligten bauausführenden Firmen und der Landgesellschaft gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist in einer Abnahmeniederschrift zu protokollieren und von der jeweils beteiligten Firma und den beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich durch die Landgesellschaft zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Landgesellschaft beseitigen zu lassen. Die Landgesellschaft zeigt der Stadt die Beseitigung der Mängel schriftlich an.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen und Vorlage einer schriftlichen Bestätigung (Abs. 3) übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen und der Ausgleichsflächen geworden ist oder bei öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind und die Landgesellschaft vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die Kostenzusammenstellung und die Bestandspläne im Maßstab 1:500 bzw. 1:250 übergeben hat, auch digital im DXF, DWG und PDF - Format.

- b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen, Trinkwasserleitungen, Gasversorgungsleitungen, Telefonleitungen und Straßenbeleuchtung, auch digital im DXF-Format, übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen. Die Schadensfreiheit ist mittels Kanalfilmung, die der Stadt bei Übernahme zu übergeben ist, nachzuweisen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen, Pläne und Filme werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt in ihre Verwaltung und Unterhaltung wird erst nach ihrer schriftlichen Bestätigung gegenüber der Landgesellschaft wirksam. Diese Bestätigung stellt i. d. R. die Unterzeichnung des entsprechenden Abnahmeprotokolls dar.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; soweit die Stadt zu diesem Zeitpunkt noch nicht Eigentümerin der betroffenen Flächen ist, stimmt die Landgesellschaft hiermit der Widmung zu.

§ 9

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- (1) Die Höhe der Herstellungskosten aller in diesem Vertrag geregelten Leistungen einschließlich der Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf öffentlichen Flächen, den durch den Grünordnungsplan bestimmten Ausgleichsflächen und die der Landgesellschaft entstandenen Planungskosten (auch Bauleitplanung) sind der Stadt in zweifacher Ausfertigung mitzuteilen. Diese Kostenzusammenstellungen verbleiben bei der Stadt.
- (2) Reicht die Landgesellschaft eine nachvollziehbare Kostenzusammenstellung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Unterlagen zu setzen. Legt die Landgesellschaft die notwendigen Unterlagen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt diese auf Kosten der Landgesellschaft aufstellen.
- (3) Die Landgesellschaft gliedert die Kostenzusammenstellung so, dass aus ihr die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Geh-/Fuß- und Radwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - selbständige öffentliche Parkflächen
 - selbständige öffentliche Grünanlagen

- Wohnwege,
- Immissionsschutzanlagen
- Planung und Bauleitung
- Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung.

Diese Gliederung ist erforderlich, damit die Stadt diese Anlagen in ihrem Vermögen entsprechend nachweisen kann. Es besteht Einvernehmen darüber, dass für den Aufwand der Landgesellschaft nur die o. g. Kostenangaben erstellt werden und keine Rechnungslegung erfolgt. Beide Vertragsparteien verpflichten sich zu einer Kooperation um die notwendigen Angaben zu erstellen.

- (4) Die Landgesellschaft stellt sicher, dass der Stadt aus der Herstellung aller in diesem Vertrag geregelten Leistungen und der Durchführung dieses Vertrages keinerlei Kosten entstehen, sie übergibt gemäß § 8 alle Anlagen und Planungen kosten- und lastenfrei.

§ 10 Übertragung öffentlicher Flächen

- (1) Die Landgesellschaft verpflichtet sich, alle künftigen öffentlichen Flächen, die nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt als solche ausgewiesen sind, sowie die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen nach endgültiger Herstellung bzw. Herrichtung und Abnahme unentgeltlich, kosten- und lastenfrei, nicht aber frei von Dienstbarkeiten öffentlicher Versorgungsträger, auf die Stadt zu übertragen. Die Flächen sind besonders gekennzeichnet in einer Anlage, die Bestandteil dieses Vertrages ist. Das Grundstücksgeschäft wird in einem besonderen Vertrag geregelt.

§ 11 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes,
- b) der Entwässerungsplan, Straßen-, Wege- und Grünanlagenplan und
- c) die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt und die Landgesellschaft erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages, rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Landgesellschaft ist es nicht gestattet, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Es besteht Ein-

vernehmen, dass die Planungs- und Bauleistungen nicht von der Landgesellschaft direkt ausgeführt werden können.

§ 13

Kündigung und Beendigung

Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß § 8 und nach Ablauf der Gewährleistung gemäß § 7 endet dieser Erschließungsvertrag.

Eine Kündigung dieses Vertrages seitens der Landgesellschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich wie z.B.:

- a) wenn der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr.49 der Stadt Ratzeburg, nicht innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtskräftig geworden ist,
- b) sofern im Rahmen der Erschließungsvorbereitung oder während der Erschließungsmaßnahme unvorhergesehene Umstände eintreten, die eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes aus Sicht der Landgesellschaft unmöglich machen.

§ 14

Inkrafttreten

Der Vertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung und Genehmigung durch Beschluss der Stadtvertretung.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/012/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/61

55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Neuvorwerk" - erneuter Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung:

Im Westen der Stadt Ratzeburg stehen derzeit keine bebaubaren Gewerbeflächen zur Verfügung. Planungsrechtlich soll durch entsprechende (Wiederaufnahme der) Bauleitplanung östlich der B 207/ südlich der B 208 Vorsorge getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

1. *Für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die folgende Änderungen der Planung vorsieht: Gewerbliche Bauflächen.*
2. *Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 13.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Bereits vor 1998 waren gemeinsam mit der damaligen Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (LEG) umfangreiche Überlegungen angestellt worden, wie der Bereich der Gemarkung Neuvorwerk am westlichen Stadtrand städtebaulich weiterzuentwickeln wäre. Nach einer skizzierten Rahmenplanung 1998 hatte man dann in einem ersten Schritt Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Vorentwürfe für die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 49 gefertigt. Da zu dem damaligen Zeitpunkt noch Gewerbeflächen in ausreichendem Maße vorhanden waren und zudem die Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen gering war, wurden die begonnenen Bauleitplanungen dann zunächst nicht weiter verfolgt.

Nunmehr soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gemeinsam mit der Grundeigentümerin, der Landgesellschaft Schleswig-Holstein fortgeführt werden. Da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung seit 1998 erheblich verändert haben, soll ein neues Verfahren begonnen werden. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49.

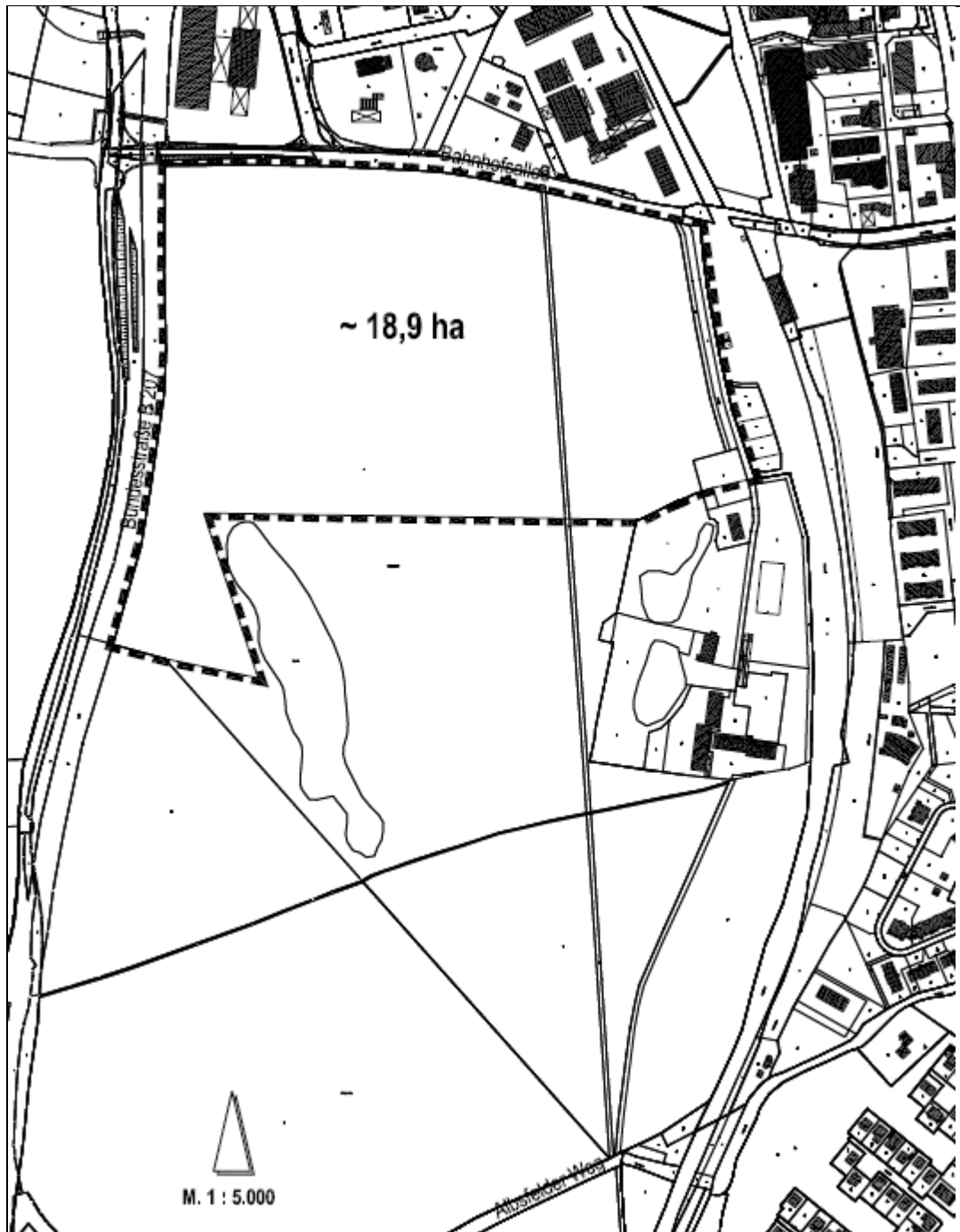
Weiterer Sachverhalt: Siehe Vorlagen zur Aufstellung des B-Planes Nr. 49 sowie zum städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kostenübernahme wird durch Vertrag zwischen der Stadt und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein geregelt.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan Geltungsbereich



55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Neuvorwerk“

Geltungsbereich

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/013/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/61

**Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" -
erneuter Aufstellungsbeschluss**

Zielsetzung:

Im Westen der Stadt Ratzeburg stehen derzeit keine bebaubaren Gewerbeflächen zur Verfügung. Planungsrechtlich soll durch entsprechende (Wiederaufnahme der) Bauleitplanung östlich der B 207/ südlich der B 208 Vorsorge getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

1. *Für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie wird der Bebauungsplan Nr. 49 aufgestellt, der folgende Planung vorsieht: Schaffung eines Gewerbegebietes.*
2. *Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 13.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Bereits vor 1998 waren gemeinsam mit der damaligen Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (LEG) umfangreiche

Überlegungen angestellt worden, wie der Bereich der Gemarkung Neuvorwerk am westlichen Stadtrand städtebaulich weiterzuentwickeln wäre. Nach einer skizzierten Rahmenplanung 1998 hatte man dann in einem ersten Schritt Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Vorentwürfe für die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 49 gefertigt. Da zu dem damaligen Zeitpunkt noch Gewerbeflächen in ausreichendem Maße vorhanden waren und zudem die Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen gering war, wurden die begonnenen Bauleitplanungen dann zunächst nicht weiter verfolgt.

Nunmehr soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gemeinsam mit der Grundeigentümerin, der Landgesellschaft Schleswig-Holstein fortgeführt werden. Da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung seit 1998 erheblich verändert haben, soll ein neues Verfahren begonnen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

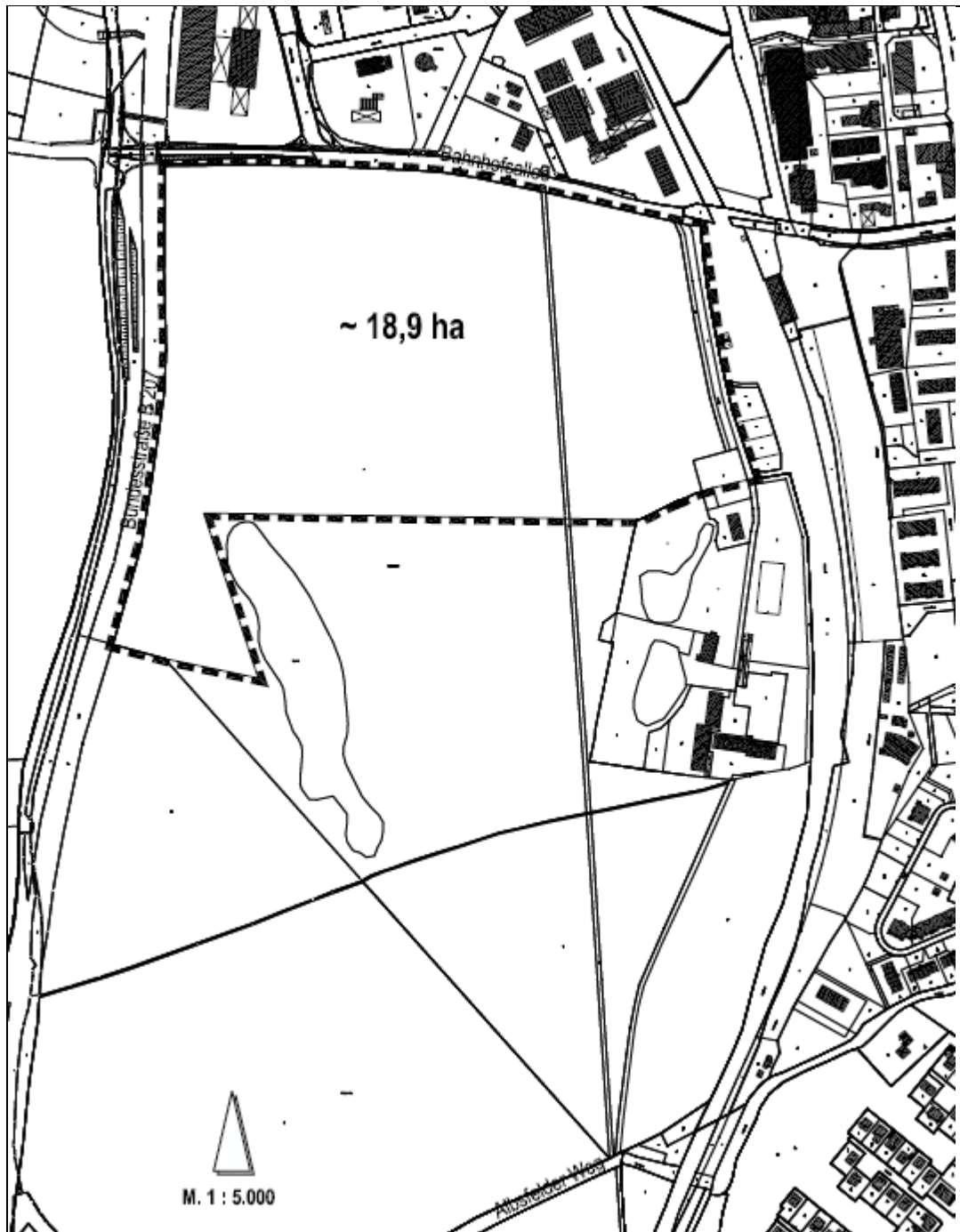
Weiterer Sachverhalt: Siehe Vorlagen zur Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Kostenübernahme wird durch Vertrag zwischen der Stadt und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein geregelt.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan Geltungsbereich



Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ – Geltungsbereich

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/362/2012

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44 "Ecke
Spritzenberg, Große Wallstraße" im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB - Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss**

Zielsetzung:

Schaffung von planungsrechtlichen
Beurteilungsgrundlagen gemäß § 34 BauGB durch
Aufhebung eines (sehr kleinen) Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

1. *Die Entwürfe der Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 3, 44. Änderung (Nr. 3.44) „Ecke Spritzenberg/ Große Wallstraße“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.*
2. *Die Entwürfe der Aufhebungssatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*
3. *Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 13.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurde das Grundstück Ecke Spritzenberg/ Große Wallstraße von der Stadt Ratzeburg an die Raiffeisenbank Ratzeburg verkauft. Der neue Grundstückseigentümer trägt sich nun mit Planungen zur Bebauung des Grundstückes. Im ersten Schritt könnten hier zunächst im Untergeschoss, das von der Straße Am Graben ebenerdig zu erreichen ist, Stellplätze geschaffen werden und in einem folgenden Bauabschnitt darüber ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Da das Gebäude unmittelbar an das bestehende Gebäude der Raiffeisenbank angrenzen soll und mehrere Geschosse umfassen soll (die (Tief-)Garage wird zudem voraussichtlich als Vollgeschoss gewertet), sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.44 – und teilweise des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 3.9 – nicht geeignet, dem Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage zu dienen.

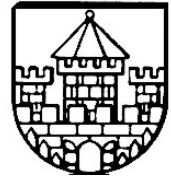
Der Entwurf der Aufhebungssatzung, erarbeitet durch den Fachdienst Hochbau und Planung, liegt nun vor und kann im nächsten Verfahrensschritt in die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehen. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die anfallenden Kosten können als gering bezeichnet werden, sind derzeit aber nicht bezifferbar (Aufhebungsverfahren). Mittel stehen auf der Haushaltsstelle 610.9407 zur Verfügung.

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf der Aufhebungssatzung zum B-Plan 3.44
- Begründung zur Aufhebungssatzung
- bestehender B-Plan 3.44 (Anlage zur Begründung)



BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44
"Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße" für das Gebiet zwischen Große
Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben



Stadtinsel Ratzeburg – Abbildung ohne Maßstab

1 Grundlagen und Allgemeines

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat am 21.05.2012 beschlossen, die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3.44 für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben durchzuführen. Die Aufhebung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 Lage / Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.44 liegt im südöstlichen Bereich der Stadtinsel Ratzeburgs (siehe Abbildung oben). Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) im Maßstab 1:500 dargestellt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufhebung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in zuletzt geänderter Fassung.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 stellt die Stadt Ratzeburg ebenso wie der Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums dar.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

1.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 3.44, der seinerzeit als 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstanden ist, wurde am 28.01.1995 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt neben Straßenverkehrsflächen ein Mischgebiet fest, in dem die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes zulässig ist. Der Bebauungsplan liegt der Begründung an. Nördlich und östlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.9 „Polizeiinspektion Ratzeburg“ aus dem Jahre 1983 an, der neben Straßenverkehrsflächen und Mischgebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festsetzt. In einem parallel betriebenen Verfahren wird die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.9 betrieben. Für den nördlich angrenzenden Bereich gilt bei der Errichtung von Vorhaben der § 34 BauGB.

Der Aufhebungsbereich liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung für die Stadtinsel, die 2011 novelliert wurde sowie in der Erhaltungssatzung aus dem Jahre 1989 (Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Stadtgebietes), die u.a. für die gesamte Stadtinsel gilt.

Eingetragene Kulturdenkmale §5(3) DSchG sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

1.4 Städtebauliche Ausgangssituation, Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Aufhebungsgebiet stellt sich heute als öffentlich wirkende Grünfläche dar, die in Ihren Höhenverhältnissen von Nordwesten nach Südosten um einige Meter abfällt. Im Südosten befindet sich eine private Parkplatzanlage mit 4 Stellplätzen. Unmittelbar nördlich beginnt mit dem Geschäftshaus der Raiffeisenbank Ratzeburg die geschlossene Straßenrandbebauung der Straße „Große Wallstraße“. Östlich der Straße „Am Graben“ befindet sich der größere Gebäudekomplex der Polizeidirektion Ratzeburg. Vor der Überplanung durch den Bebauungsplan 3.44 im Jahre 1995 war durch den Bebauungsplan Nr. 3.9 auf dem Grundstück die Errichtung eines Trinkbrunnens vorgesehen, für den tatsächlich eine Tiefenbohrung veranlasst worden war. Die Bohrung brachte jedoch nicht das erhoffte Ergebnis, so dass das Projekt nicht weiter verfolgt wurde. Die Brunnenbohrung wurde vor einigen Jahren endgültig wieder verschlossen.

2 Planungserfordernis / Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurde das Grundstück Ecke Spritzenberg/ Große Wallstraße von der Stadt Ratzeburg an die Raiffeisenbank Ratzeburg verkauft. Der neue Grundstückseigentümer trägt sich mit Planungen zur Bebauung des Grundstückes. Im ersten Schritt könnten hier zunächst im Untergeschoss, das von der Straße Am Graben ebenerdig zu erreichen ist, Stellplätze geschaffen werden und in einem folgenden Bauabschnitt darüber ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Da das Gebäude unmittelbar an das bestehende Gebäude der Raiffeisenbank angrenzen soll und mehrere Geschosse umfassen soll (die (Tief-)Garage wird zudem voraussichtlich als Vollgeschoss gewertet), sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.44 – und eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.9 – nicht geeignet, dem Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage zu dienen.

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, das im April 2012 stattfand, konnte Einigung darüber erzielt werden, dass das Vorhaben grundsätzlich nach § 34

BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden kann, wenn für diesen Bereich keine Bebauungspläne bestehen bzw. diese aufgehoben werden.

Städtebaulich wird eine Fortsetzung der geschlossenen Straßenrandbebauung Große Wallstraße in südlicher Richtung bis zur Straße Spritzenberg als verträglich und wünschenswert angesehen. Dies findet auch bereits im 2010 fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan für die Stadtinsel Ratzeburgs Berücksichtigung.



Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2010:
Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan – Abbildung ohne Maßstab

Hinsichtlich der Erschließung des Aufhebungsgebietes ist das Fortbestehen des Bebauungsplanes Nr. 3.44 ebenfalls nicht notwendig. Sie ist in jeder Hinsicht vorhanden.

3 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Ratzeburg am

Ratzeburg, den

.....

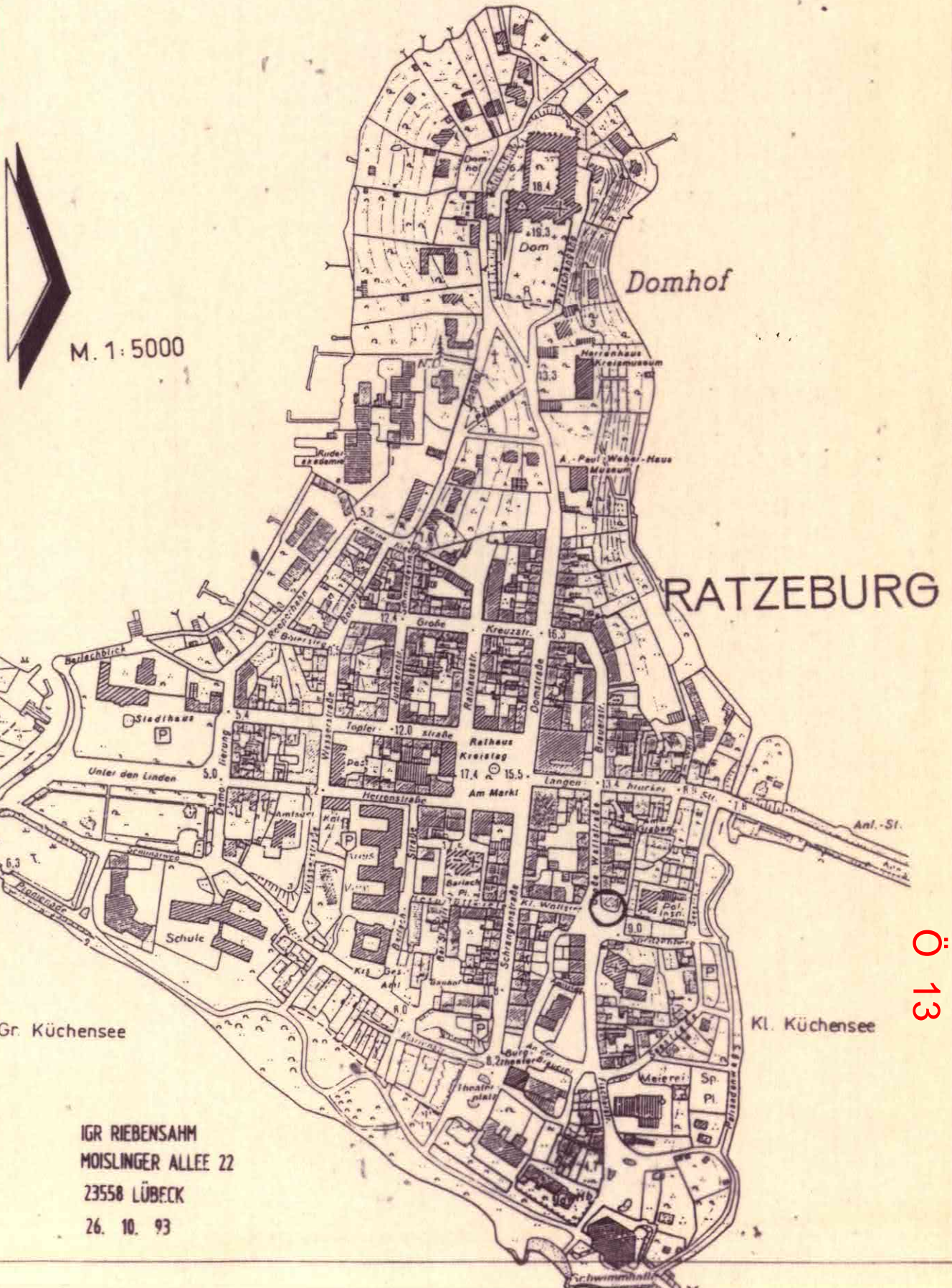
Bürgermeister

Anlage: Bebauungsplan Nr. 3.44 mit Begründung

Bearbeitet durch: Stadt Ratzeburg, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Fachdienst Hochbau und Planung, Hr. Wolf, Fr. Pagel

Stand: 12.08.2013

SATZUNG DER STADT RATZEBURG
ÜBER DIE 44. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3
GEBIET: "ECKE SPRITZENBERG, GR. WALLSTRASSE"



M. 1:5000

RATZEBURG

Gr. Küchensee

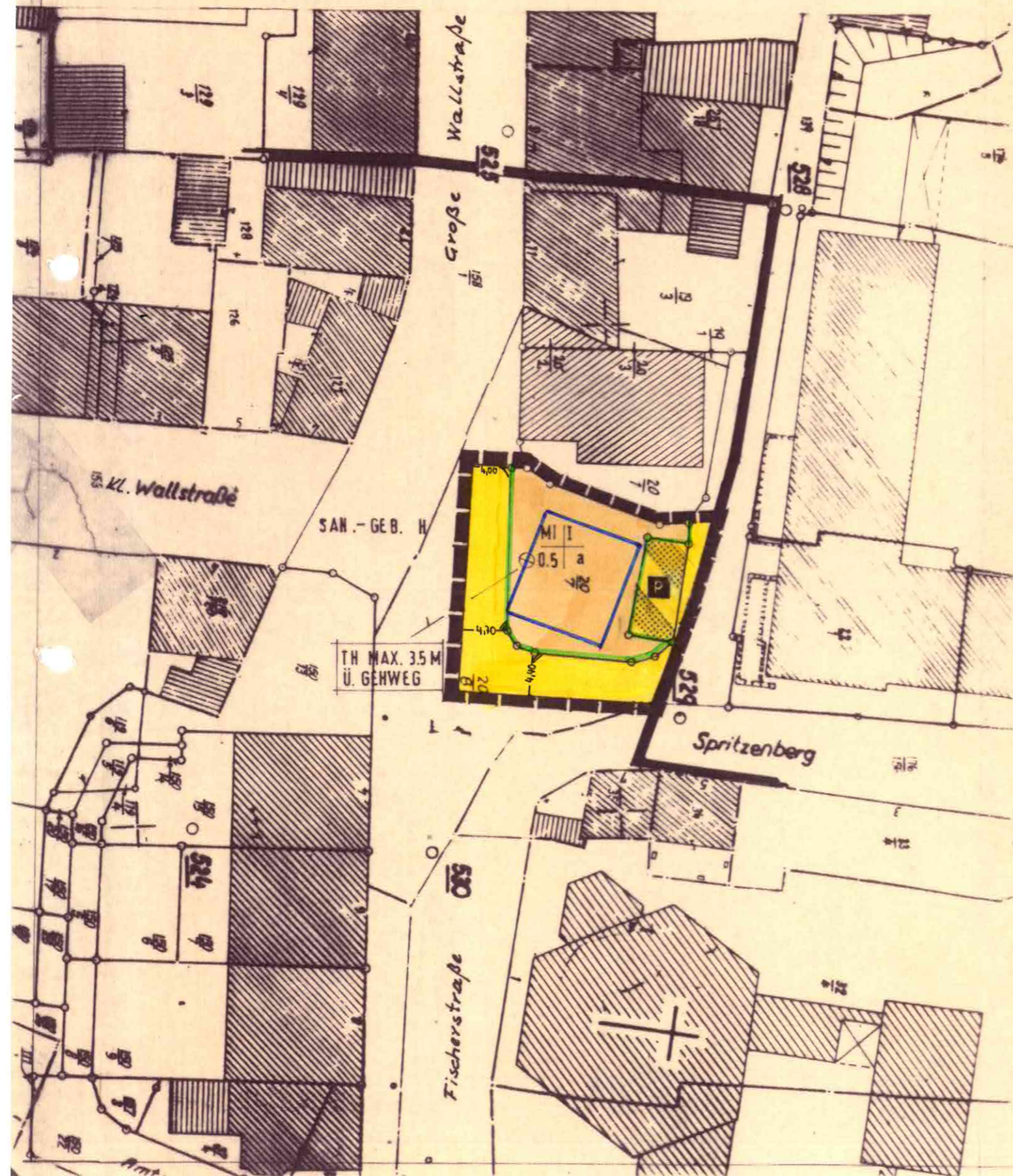
Kl. Küchensee

IGR RIEBENSAHM
MOISLINGER ALLEE 22
23558 LÜBECK
26. 10. 93

Ö 13

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466 und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58)

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet	§ 1 (3) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen, öffentlich

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze der räuml. Geltungsbereich des Be- bauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
--	---	---------------

II. DARSTELLUNGEN ohne NORMCHARAKTER

	Umgrenzung des Sanierungsgebietes H Nachrichtliche Übernahme
	Flurstücksgrenze, vorhanden
$\frac{20}{7}$	Flurstücksnummer

ART D. BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCH.	Füllschema der Nutzungsschablone
GRUNDFLÄ.-ZAHL	BAUWEISE	

TH Traufhöhe §§ 16 und 18 BauNVO

TEX

1. Fü
ge
lä
-
§
st

2. Ne
di

3. De
St

Örtli
mit §

§ 1 D

1. Fü
lä

2. Di
55

§ 2 M

1. Di
we

2. Da
ge
au

T E X T (Teil B)

1. Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier ist es zulässig, abweichend von der geschlossenen Bauweise - ohne Berücksichtigung der Abstandsvorschriften des § 6 LBO - ein Gebäude einseitig mit einem Grenzabstand von wenigstens 0,80 m zu errichten.
2. Neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung B der Stadt Ratzeburg.
3. Der ausgewiesene Parkplatz ist mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. (§ 9(1) 11 und 25 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 82 (4) LBO

§ 1 Dächer

1. Für sämtliche Gebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
2. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 55° betragen.

§ 2 Materialien

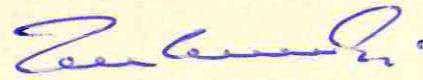
1. Die Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk unter Verwendung von roten unglasierten Ziegeln auszuführen.
2. Dachflächen sind mit roten unglasierten Dachpfannen mit gewellter Oberfläche oder als gefalzte Metalldeckung auszuführen.

HINWEIS

Der gesamte Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb einer Erhaltungssatzung gemäß §172.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Ratzeburg vom 22.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung (LN) am 25.11.1993 erfolgt.





Ratzeburg, 14.11.94

Bürgermeister

2. Die frühzeitig Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB ist am ---- durchgeführt worden.



Ratzeburg, 14.11.94

Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.





Ratzeburg, 14.11.94

Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 22.11.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.





Ratzeburg, 14.11.94

Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.1993 bis zum 10.01.1994 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.11.1993 in der Zeitung (LN) ortsüblich bekannt gemacht worden.

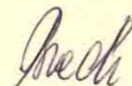




Ratzeburg, 14.11.94

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 16.10.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.





Ratzeburg, 20. OKT. 1994

Leiter des Katasteramtes

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.07.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

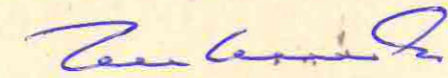




Ratzeburg, 14.11.94

Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.07.1994 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 11.07.1994 gebilligt.





Ratzeburg, 14.11.94

Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 (1) Halbsatz 2, am 2.12.94 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 5.01.95 Az. 610/61702-1006.3.44 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Ratzeburg, 12.01.95

gez. Zukowski
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ratzeburg, 13.01.95

gez. Zukowski
Bürgermeister

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.01.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-, Formvorschriften und Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 27.01.95 in Kraft getreten.

Ratzeburg,

gez. Zukowski
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT RATZEBURG

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geänderte Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466) sowie nach §82 der Landesbauverordnung vom 24.02.1983 (GBVOBL. SCH.-H.S.86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 11.07.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg folgende Satzung über die 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

* 11.07.95

Begründung zur 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

1. **Geltungsbereich**
Die Änderung betrifft des Eckgrundstück, Flurstück 20/7 im Bereich -Große Wallstraße-Spritzenberg-Am Graben.
2. **Erforderlichkeit**
Der Anlaß ist die Anpassung an die Rahmenplanung durch Änderung der Nutzung des oben genannten Grundstückes. Bislang sollte an diesem Ort ein Trinkbrunnen errichtet werden. Diese Vorstellung ließ sich nicht realisieren. Das Grundstück soll nunmehr mit einem Gebäude für eine gewerbliche Nutzung bebaut werden.
3. **Vorbereitende Planung**
Diese 44. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem geltenden Flächennutzungsflächenplan entwickelt.
4. **Erschließung und Versorgung**
Die Erschließung erfolgt von den vorhandenen angrenzenden Straßen: Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Ratzeburg GmbH. Die entsprechenden Leitungen sind im Bereich der Straße verlegt.
Die Vorschriften zum Lagern wassergefährdender Stoffe sind zu beachten.
Müll und sonstige Abfallstoffe werden gemäß Abfallbeseitigungssatzung des Kreises Herzogtum Lauenburg zu den zentralen Deponien abgefahren.
5. **Bauliche Nutzung**
Der Bebauungsplan sieht eine 1- geschossige Bebauung vor. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Die Abstandsfläche zum Grundstück, Flurbezeichnung 20/1, wird mit mind. 3 m festgesetzt bei einer Bebauung auf dem Grundstück, Flurbezeichnung 20/7. Die Baugrenze an der Großen Wallstraße wird parallel zum Grundstück Kl. Wallstraße 7 festgelegt. Rechtwinklig sind Baugrenzen vergl. Bebauungsplan vorgesehen.
6. Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind keinerlei nachteilige Wirkungen auf die Lebensumstände der Bevölkerung zu erwarten.

Ratzeburg, den 14.11.94.

Stadt Ratzeburg
Der Magistrat


Bürgermeister



über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44 "Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße" für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben



 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44 "Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße" erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Übersichtsplan umgrenzte Gebiet des am 28.01.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 3.44 "Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße".

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 3.44 "Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.06.2012 durch Bereitstellung im Internet. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 07.06. in durch Aushang.

2. Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.05.2012 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am _____ den Entwurf der Aufhebungssatzung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Aufhebungssatzung und die Begründung haben in der Zeit vom bis _____ während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _____ im „Ratzeburger Markt“ und durch Bereitstellung im Internet Auf die Bereitstellung im Internet wurde am _____ durch Aushang hingewiesen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44 "Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße" am _____ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

(Ratzeburg, _____, _____ (Siegel)

(Bürgermeister)

8. Die Aufhebungssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

(Ratzeburg, _____, _____ (Siegel)

(Bürgermeister)

9. Der Beschluss der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44 "Ecke Spritzenberg, Große Wallstraße". sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Satzung wurde mithin am _____ wirksam.

(Ratzeburg, _____, _____ (Siegel)

(Bürgermeister)

Bearbeitet durch: Stadt Ratzeburg, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Fachdienst Hochbau und Planung, Hr. Wolf, Fr. Pagel

Stand: 12.08.2013

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/363/2012

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen
Große Wallstraße und Am Graben" im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB - Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss**

Zielsetzung: Schaffung von planungsrechtlichen
Beurteilungsgrundlagen gemäß § 34 BauGB durch
Teilaufhebung eines Bereiches des Bebauungsplanes
Nr. 3.9

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Entwürfe der Teil-Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 3, 9. Änderung (Nr. 3.9) „Polizeiinspektion Ratzeburg“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.**
- 2. Die Entwürfe der Aufhebungssatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.**
- 3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.**

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 13.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurde das Grundstück Ecke Spritzenberg/ Große Wallstraße von der Stadt Ratzeburg an die Raiffeisenbank Ratzeburg verkauft. Der neue Grundstückseigentümer trägt sich nun mit Planungen zur Bebauung des Grundstückes. Im ersten Schritt sollen hier zunächst im Untergeschoss, das von der Straße Am Graben ebenerdig zu erreichen ist, Stellplätze geschaffen werden und in einem folgenden Bauabschnitt darüber ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Da das Gebäude unmittelbar an das bestehende Gebäude der Raiffeisenbank angrenzen soll und mehrere Geschosse umfassen soll (die (Tief-)Garage wird zudem voraussichtlich als Vollgeschoss gewertet), sind die Festsetzungen eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.9 – und des Bebauungsplanes Nr. 3.44 – nicht geeignet, dem Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage zu dienen.

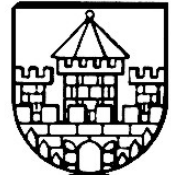
Der Entwurf der Teil-Aufhebungssatzung, erarbeitet durch den Fachdienst Hochbau und Planung, liegt nun vor und kann im nächsten Verfahrensschritt in die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehen. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die anfallenden Kosten können als gering bezeichnet werden, sind derzeit aber nicht bezifferbar (Aufhebungsverfahren). Mittel stehen auf der Haushaltsstelle 610.9407 zur Verfügung.

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf der Aufhebungssatzung zum B-Plan 3.9
- Begründung zur Aufhebungssatzung
- bestehender B-Plan 3.9 (Anlage zur Begründung)



BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9
"zwischen Große Wallstraße und Am Graben" für das Gebiet zwischen Große
Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben



Stadtinsel Ratzeburg – Abbildung ohne Maßstab

1 Grundlagen und Allgemeines

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg hat am 21.05.2012 beschlossen, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3.9 für das Gebiet zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben durchzuführen. Die Teilaufhebung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 Lage / Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.9 liegt im südöstlichen Bereich der Stadtinsel Ratzeburgs (siehe Abbildung oben). Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) im Maßstab 1:500, der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist in der Teil-Aufhebungssatzung dargestellt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in zuletzt geänderter Fassung.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 stellt die Stadt Ratzeburg ebenso wie der Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums dar.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ dargestellt.

1.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 3.9, der seinerzeit als 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstanden ist, wurde am 12.01.1983 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt neben Straßenverkehrsflächen ein Mischgebiet fest, in dem, neben der dreigeschossigen Straßenrandbebauung der Große Wallstraße die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes „Trinkbrunnen“ zulässig ist. Im nördlichen und östlichen Bereich ist als größte Fläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ für die Polizei festgesetzt. Der Bebauungsplan liegt der Begründung an. In einem parallel betriebenen Verfahren wird die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.44 betrieben, der 1995 einen kleinen, im Südwesten liegenden Bereich des Plangebietes überplant hat (Bereich des „Trinkbrunnens“). Für den nördlich angrenzenden Bereich gilt bei der Errichtung von Vorhaben der § 34 BauGB.

Der Aufhebungsbereich liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung für die Stadtinsel, die 2011 novelliert wurde sowie in der Erhaltungssatzung aus dem Jahre 1989 (Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Stadtgebietes), die u.a. für die gesamte Stadtinsel gilt.

Eingetragene Kulturdenkmale §5(3) DSchG sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

1.4 Städtebauliche Ausgangssituation, Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Teil-Aufhebungsgebiet stellt sich heute als öffentlich wirkende Grünfläche dar, die in Ihren Höhenverhältnissen von Nordwesten nach Südosten um einige Meter abfällt. Im Südosten befindet sich eine private Parkplatzanlage mit 4 Stellplätzen. Im Norden des Gebietes beginnt mit dem Geschäftshaus der Raiffeisenbank Ratzeburg die geschlossene Straßenrandbebauung der Straße „Große Wallstraße“. Östlich der Straße „Am Graben“ befindet sich der größere Gebäudekomplex der Polizeidirektion Ratzeburg. Vor der Überplanung durch den Bebauungsplan 3.44 im Jahre 1995 war durch den Bebauungsplan Nr. 3.9 auf dem Grundstück die Errichtung eines Trinkbrunnens vorgesehen, für den tatsächlich eine Tiefenbohrung veranlasst worden war. Die Bohrung brachte jedoch nicht das erhoffte Ergebnis, so dass das Projekt nicht weiter verfolgt wurde. Die Brunnenbohrung wurde vor einigen Jahren endgültig wieder verschlossen.

2 Planungserfordernis / Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurde das Grundstück Ecke Spritzenberg/ Große Wallstraße von der Stadt Ratzeburg an die Raiffeisenbank Ratzeburg verkauft. Der neue Grundstückseigentümer trägt sich mit Planungen zur Bebauung des Grundstückes. Im ersten Schritt könnten hier zunächst im Untergeschoss, das von der Straße Am Graben ebenerdig zu erreichen ist, Stellplätze geschaffen werden und in einem folgenden Bauabschnitt darüber ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Da das Gebäude unmittelbar an das bestehende Gebäude der Raiffeisenbank angrenzen soll und mehrere Geschosse umfassen soll (die (Tief-)Garage wird zudem voraussichtlich als Vollgeschoss gewertet), sind die Festsetzungen eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.9 – und des Bebauungsplanes Nr. 3.44 – nicht geeignet, dem Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage zu dienen. Allein die Aufhebung des

Bebauungsplanes Nr. 3.44 reicht hier nicht aus, da dann in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 3.9 als Vorgänger-Bebauungsplan wieder „aufleben“ würde.

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, das im April 2012 stattfand, konnte Einigung darüber erzielt werden, dass das Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden kann, wenn für diesen Bereich keine Bebauungspläne bestehen bzw. diese aufgehoben werden.

Städtebaulich wird eine Fortsetzung der geschlossenen Straßenrandbebauung Große Wallstraße in südlicher Richtung bis zur Straße Spritzenberg als verträglich und wünschenswert angesehen. Dies findet auch bereits im 2010 fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan für die Stadtinsel Ratzeburgs Berücksichtigung.



Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2010:
Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan – Abbildung ohne Maßstab

Hinsichtlich der Erschließung des Aufhebungsgebietes ist das Fortbestehen des Bebauungsplanes Nr. 3.9 in diesem Teilbereich ebenfalls nicht notwendig. Sie ist in jeder Hinsicht vorhanden.

3 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Ratzeburg am

Ratzeburg, den

.....

Bürgermeister

Anlage: Bebauungsplan Nr. 3.9 mit Begründung

Bearbeitet durch: Stadt Ratzeburg, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Fachdienst Hochbau und Planung, Hr. Wolf, Fr. Pagel

Stand: 12.08.2013

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3

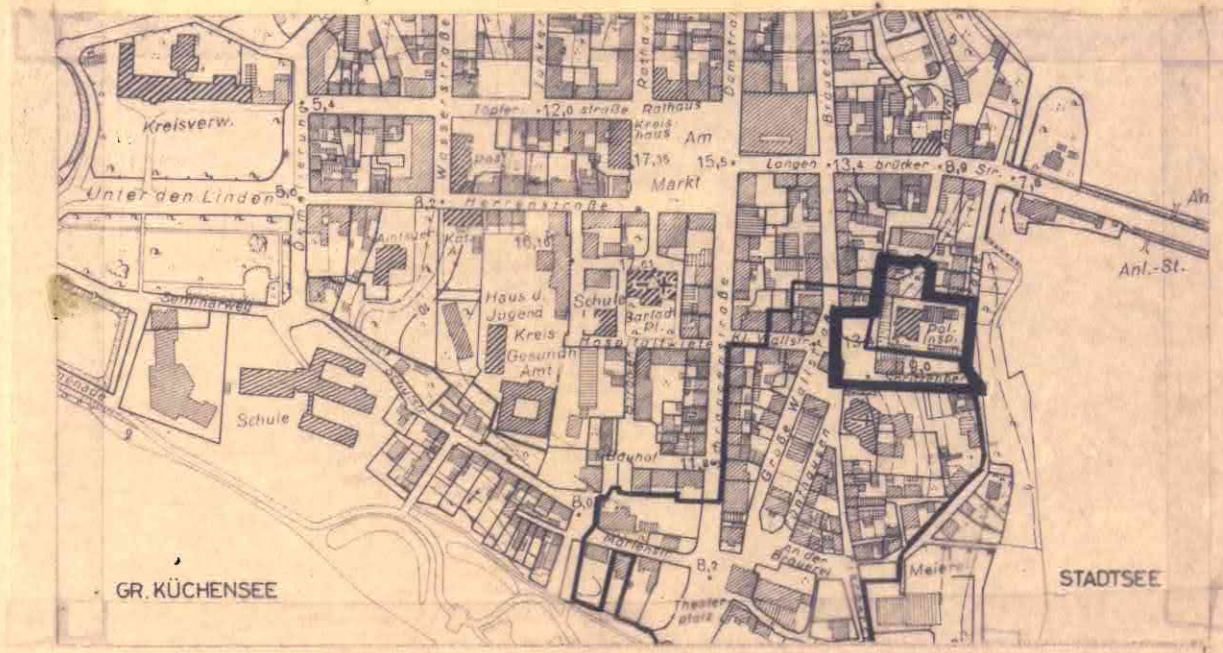
B-PLAN 3.9

POLIZEIINSPEKTION RATZEBURG -
TEILBLOCKBEREICH SPRITZENBERG /
SEESTRASSE / AM GRABEN

* AUFGRUND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BGBl. I S. 2256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6. JULI 1979 (BGBl. I S. 949), § 111 Abs 1 DER LANDESBAUORNUMUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 20. JUNI 1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 141), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 16. MÄRZ 1982 (GVOBl. Schl.-H. S. 66), i. V. m. § 1 DES GESETZES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 11. NOVEMBER 1981 (GVOBl. Schl.-H. S. 249), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVER- TRETUNG VOM 23.6.1981 u. 9.11.1982 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGS- PLAN Nr. 3.9 FÜR DAS GEBIET POLIZEIINSPEKTION RATZEBURG - TEILBLOCK- BEREICH SPRITZENBERG / SEESTRASSE / AM GRABEN - BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



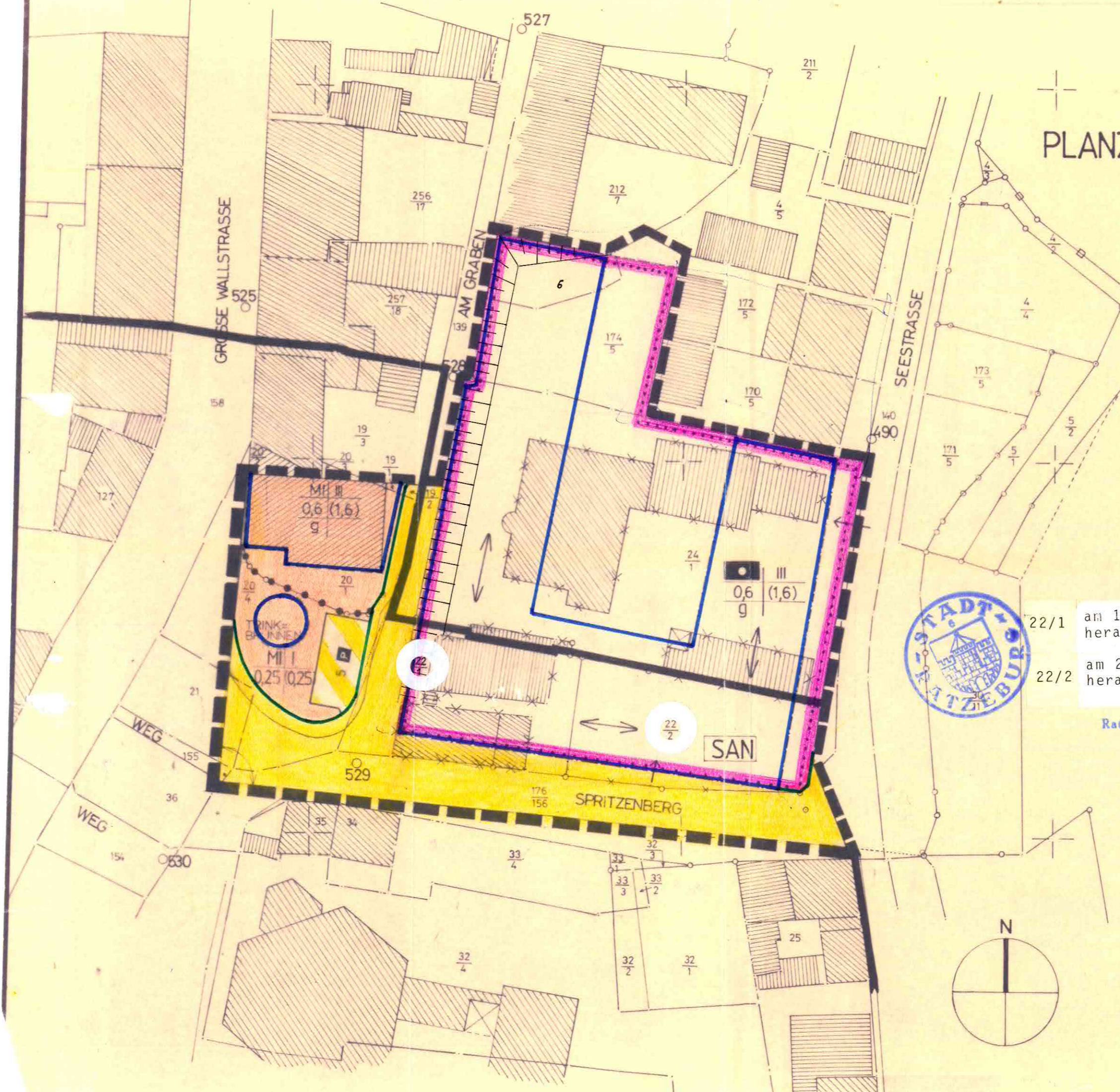
ENTWORFEN: NEEF / JACULI
GEZEICHNET: POCK
STAND: 25. 6. 81

B-PLAN 3.9

- POLIZEIINSPEKTION

0: 14

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
 MASSTAB 1:500



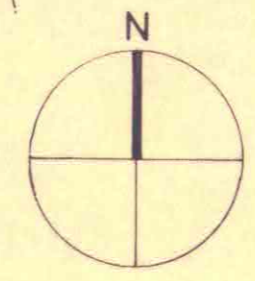
22/1 am 18.10.1981 aus dem SAN -Gebiet "H" herausgenommen
 22/2 am 20. 6.1982 aus dem SAN -Gebiet "H" herausgenommen



Ratzeburg, den 9. 6. 1983

Stadt Ratzeburg
 Der Magistrat
 - Baudezernat
 Im Auftrag

[Handwritten signature]



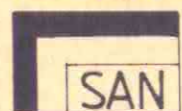
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15. SEPT 1977 (BGBl. I 1763)

I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS § 9(7)BBauG



SANIERUNGSGEBIET (H)

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG



FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (VERWALTUNG) § 9(1)5BBauG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG § 16(5)BauNVO



MISCHGEBIET § 6 BauNVO

III

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 17(4)BauNVO

0,5

GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BauNVO

(1,4)

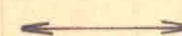
GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BauNVO

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22(1u3)BNVO



BAUGRENZE § 23(1u3)BNVO



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9(1)2BBauG



VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1)11BBauG



STRASSENABGRENZUNGSLINIE

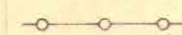


* ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE § 9(1)11BBauG

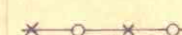


EINFAHRT § 9(1)4BBauG

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



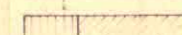
GRENZE VORHANDEN



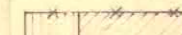
GRENZE ENTFÄLLT

123
4

FLURSTÜCKSNUMMER

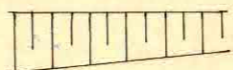


GEPLANTE FLURST-GRENZE



BEBAUUNG VORHANDEN

BEBAUUNG ENTFÄLLT



VORH. BÖSCHUNG

ART DER NUTZUNG	GESCHOSS-ZAHL	FÜLLSCHEMA	DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUND-FL. ZAHL	GESCHOSS-FL. ZAHL		
BAU-WEISE	DACHFORM		

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ABBRUCH DES HAUSES SEESTRASSE 12:
ALLE FARBIGEN GLASFENSTER SOLLTEN SORGFÄLTIG VOR
ANDEREN ABRUCHARBEITEN HERAUSGENOMMEN U. AN GE-
EIGNETER STELLE GELAGERT WERDEN, OD. NACH ABSPRACHE
MIT DER DENKMALSCHUTZBEHÖRDE IN EINEM ANDEREN
GEBÄUDE WIEDER EINGEBAUT WERDEN.

TEXT (TEIL B)

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WIRD FOLGENDES
FESTGESETZT:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1)BBauG

1. EINGETRAGENE FIRSTRICHTUNGEN SIND ZWINGEND. § 9(1)2BBauG

NEBENFIRSTRICHTUNGEN SIND IN DER REGEL
ZULÄSSIG.
 - GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9(1)4 BBauG

DIE GRUNDFLÄCHEN VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN
WERDEN AUF DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
NICHT ANGERECHNET.
 - DER AUSGEWIESENE PARKPLATZ IST AN DEN § 9(1)11u.25BBauG

SEITEN GROSSE WALLSTRASSE UND SPRITZEN-
BERG MIT BÄUMEN EINZUGRÜNEN.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNG § 9(4)BBauG
- DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

DIE DACHKONSTRUKTION IST ALS SATTELDACH
AUSZUFÜHREN.

DIE EINDECKUNG HAT MIT ROTEN TONZIEGELN
ZU ERFOLGEN.

DACHAUFBAUTEN SOLLEN EIN DRITTEL DER
TRAUFLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - AUSSENWÄNDE SIND IN ROTEM BIS ROT-
BRAUNEM VORMAUERZIEGEL ALS VERBLEND-
MAUERWERK AUSZUFÜHREN.

* GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT AUFGRUND DES SATZUNGSÄNDERNDEN
BESCHLUSSES DER STADTVERTRETUNG VOM 9.11.1982
GEMÄSS ERLASS DES INNENMINISTERS DES LANDES SCHLESWIG-
HOLSTEIN VOM 23.9.1982, AZ. IV 810c - 512.113 - 53.100(1)

RATZEBURG, DEN 4.1.1983



Krüger
DER BÜRGERMEISTER

ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH DEN §§ 8 UND 9 BBAUG VOM STADTBAUAMT RATZEBURG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER STADTVERTRETUNG VOM 8.7.1980.

RATZEBURG, DEN 3.10.1980

Meil
IM AUFTRAGE

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 15.12.1980 BIS 23.1.1981 NACH VORHERIGER, AM 5.12.1980 ABGESCHLOSSENER BEKANNTMACHUNG MIT DEM HINWEIS, DASS WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST BEDENKEN UND ANREGUNGEN GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN RATZEBURG, DEN



Meil
DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 5. APR. 1982, SOWIE DIE GEOMETRIE UND FEHLERLEGUNGEN DER NEUEN STADTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG FÜR RATZEBURG, DEN 21. APR. 1982

Reck
KATASTERAMT



DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 23.6.1981 VON DER STADTVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DIE BEGRÜNDUNG MIT BESCHLUSS VOM 23.6.1981 GEBILLIGT RATZEBURG, DEN



Meil
DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE NACH § 11 BBAUG MIT ERLASS DES INNENMINISTERS DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN VOM 23.9.1982, AZ IV 810c - 512.113 - 53.100(1) - MIT AUFLAGEN UND HINWEISEN ERTEILT RATZEBURG, DEN 20.10.1982



Meil
DER BÜRGERMEISTER

DIE HINWEISE WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 9.11.1982 ERFÜLLT. DIE ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN UND HINWEISE WURDE MIT VERFÜGUNG DES LANDESRATS DES KREISES HERZOGTUM LAUENBURG VOM -AZ- RATZEBURG, DEN 4.1.1983



Meil
DER BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT RATZEBURG, DEN 4.1.1983



Meil
DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) IST AM 12.1.1983 MIT DER BEWIRKTEN BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG SOWIE DES ORTES UND DER ZEIT DER AUSLEGUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN UND LIEGT ZUSAMMEN MIT SEINER BEGRÜNDUNG AUF DAUER ÖFFENTLICH AUS RATZEBURG, DEN 24.1.1983



Meil
DER BÜRGERMEISTER

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -B.-Plan 3.9 - im Bereich der
Polizeiinspektion Ratzeburg

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Seestraße, im Süden vom Spritzenberg und im Westen von der Großen Wallstraße sowie deren, im Rahmenplan dargestellten, geradlinigen Verlängerung im Bereich der Raiffeisenkasse nach Süden begrenzt. Es umfaßt die Flurstücke 20/1, 19/1, 19/2, 174/5, 24/1, 22/1, 22/2 und Teile von 20/4 und 176/156.

Mit Ausnahme von 174/5 u. 24/1 liegen alle Flurstücke im Sanierungsgebiet H.

2. Erforderlichkeit:

Der Anlaß für die Neubepanung ist die Neuordnung des Gebiets entsprechend den Anforderungen des im Rahmenplanentwurf vorgesehenen Neubaus der Polizeiinspektion Ratzeburg, basierend auf einer vom Innenministerium durchgeführten Untersuchung.

Die in Anspruch genommene Fläche ist im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BNVO ausgewiesen und wird nun zur Erweiterung der für Gemeinbedarf/Verwaltungsgebäude vorgesehenen Fläche dementsprechend abgeändert. Mit dem geplanten U-förmigen Baukörper der Polizeiinspektion wird eine städtebaulich notwendige Neuordnung in diesem Stadtbereich eingeleitet.

3. Vorbereitende Planung:

Der Bebauungsplan ist aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Erschließung und Versorgung

4.1 Die Erschließung erfolgt von den drei erwähnten, das Planungsgebiet umgrenzenden, Straßen aus. Die Zufahrt zur künftigen Polizeiinspektion erfolgt wie heute über die Seestraße; bei Durchführung des Rahmenplan-konzepts wird durch die Führung der B 208 auf einer südlichen Trasse die Liegenschaft noch besser an das Straßennetz angebunden.

Die Straße Am Graben wird bis zur Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze von 20/1 mit einer Fahrbahnbreite von 4 m, flankiert von 50 cm Randstreifen, ausgebaut, jedoch auf Höhe des Parkplatzes von einem 1,50 m breiten Gehweg, der sich Richtung Gr. Wallstraße auf 1,75 m verbreitert.

Die Straße Spritzenberg wird mit folgendem Profil ausgebaut: 1,75 m Gehweg, 2,0 m Parkstreifen - von Bäumen unterbrochen - 4,00 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg.

4.2 Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ratzeburg GmbH. Die entsprechenden Leitungen sind im Erdreich verlegt.

Die Vorschriften zum Lagern wassergefährdender Stoffe sind zu beachten.

Müll und sonstige Abfallstoffe werden gemäß Abfallbeseitigungssatzung des Kreises Herzogtum Lauenburg zu den zentralen Deponien abgefahren.

*

5. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine 3-geschossige Bebauung vor, die Grundflächenzahl wurde mit 0,6, die Geschoßflächenzahl mit 1,6 festgelegt.

6. Kosten	
Straße	65.000,-- DM
Beleuchtung	10.000,-- DM
Kanalisation	60.000,-- DM
rd.	135.000,-- DM

7. Durch die Verwirklichung des B.-Planes 1.1.17 sind keinerlei nachteilige Wirkungen auf die Lebensumstände der Bevölkerung zu erwarten. Maßnahmen im Sinne des § 13 a BBauG sind daher nicht notwendig.

Ratzeburg, den 8. Juli 1980



Stadt Ratzeburg
Der Magistrat

(Dr. Schmidt)
Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschlußfassung vom 23.6.1981 gebilligt.

* Zu 4.2

Der Baufortschritt im Änderungsbereich wird zeitlich mit dem Ausbau des Klärwerks abgestimmt.

* Ergänzt aufgrund des satzungsändernden Beschlusses der Stadtvertretung vom 9.11.1982 gem. Hinweis im Genehmigungserlaß des Innenministers des Landes Schl.-Holstein vom 23. 9. 1981 - Az. IV 810 c - 512.113 - 53.100 (1).

Ratzeburg, den 4.1.1983



Stadt Ratzeburg - Der Magistrat

Anlage zur Begründung von B-Pl. 1.1.17

Nachweis der erforderlichen Stell- und Parkplätze

Voraussichtliche Nutzfläche des Verwaltungsgebäudes	2.000 m ²
1 Stellplatz / 40 m ² Nutzfläche	55 St
(20 % Besucherstellplätze	11 St)
33 % Parkplätze	18 P

51 der Stellplätze können auf dem Gelände der Polizeiinspektion nachgewiesen werden, 11 Parkplätze auf dem Parkplatz Am Graben bzw. in der Straße Spritzenberg. Der Rest wird auf der Fläche zwischen Seestraße und südlicher Sammelstraße in angemessener Entfernung ausgewiesen werden.

Aufgestellt: Ratzeburg, den 4. 2. 1982
Stadt Ratzeburg - Der Magistrat
Bauamt



Ratzeburg, den 27.4. 1982

Stadt Ratzeburg

Der Magistrat

- Bauamt -

Im Auftrag

[Handwritten signature in red ink]

§ 2 Gegenstand der Satzung

Für den Teilbereich zwischen Große Wallstraße, Spritzenberg und Am Graben – wie in § 1 beschrieben – wird der Bebauungsplan Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.06.2012 durch Bereitstellung im Internet. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 07.06. in durch Aushang.
2. Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.05.2012 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am _____ den Entwurf der Aufhebungssatzung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Aufhebungssatzung und die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _____ im „Ratzeburger Markt“ und durch Bereitstellung im Internet auf die Bereitstellung im Internet wurde am _____ durch Aushang hingewiesen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben" am _____ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

(Ratzeburg, _____, _____ (Siegel)

(Bürgermeister)

8. Die Teil-Aufhebungssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

(Ratzeburg, _____, _____ (Siegel)

(Bürgermeister)

9. Der Beschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.9 "zwischen Große Wallstraße und Am Graben". sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Satzung wurde mithin am _____ wirksam.

(Ratzeburg, _____ ,

(Siegel)

(Bürgermeister)

Bearbeitet durch: Stadt Ratzeburg, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Fachdienst Hochbau und Planung, Hr. Wolf, Fr. Pagel

Stand: 12.08.2013

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/025/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Herr Lutz Jakubczak

FB/Aktenzeichen:

Barrierefreie WC-Anlage am Marktplatz

Zielsetzung:

Zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur soll im Rahmen der Daseinsvorsorge eine barrierefreie WC-Anlage im Bereich des Marktplatzes errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung-, Bau- und Umwelt beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, nach ausdrücklicher Sicherstellung der Finanzierung durch den AWTS (Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Stadtmarketing) die Errichtung einer barrierefreien Toilettenanlage an dem Standort hinter dem alten Kreisgebäude am Marktplatz möglichst noch im Laufe des Jahres 2013 umzusetzen.

–

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 14.08.2013

Gerhard Thuns am 14.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Seit geraumer Zeit besteht der Bedarf einer barrierefreien Toilettenanlage im Bereich des Marktplatzes über die Geschäftsöffnungszeiten hinaus. Nach intensiven Gesprächen mit dem Gebäudemanagement des Kreises Herzogtum Lauenburg konnte Einigung dahingehend erzielt werden, dass die Stadt eine WC-Anlage auf der hinteren Hofffläche des alten Kreisgebäudes errichten darf. Hierzu soll ein WC-Container, angelehnt an die Optik der WC-Anlage am Aqua Siwa, installiert

werden, der allerdings in seinen Ausmaßen kleiner ausfallen wird, da er ausschließlich dem Personenkreis, der auf Barrierefreiheit angewiesen ist, zur Verfügung stehen soll.

Der Zugang wird mit genormten Spezialschlüsseln erfolgen.

Zur Abgrenzung der restlichen Hoffläche des Kreisgebäudes ist eine schmiedeeiserne Toranlage vorzusehen, die dem historischen Charakter des Kreishauses entspricht.

Die Ver- und Entsorgung kann über die angrenzende WC-Anlage in der Herrenstraße erfolgen, eine Genehmigung des Gebäudeeigentümers ist erfolgt. Mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg wird eine Nutzungsvereinbarung über die notwendige Fläche in Form eines Pachtvertrages geschlossen, die auch Haftungs-, Unterhaltungs- und Reinigungsfragen regelt.

Der AWTS hat sich in seiner letzten Sitzung mit der Angelegenheit beschäftigt und hat die Finanzierung der Maßnahme im Rahmen des Wirtschaftsplanes sichergestellt. Für Planung und Errichtung der Anlage ist der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss zuständig.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Ratzeburger Wirtschaftsbetriebe

Anlagenverzeichnis:

mitgezeichnet haben:

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/023/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

**Planungen von Nachbargemeinden: Gemeinde Ziethen - 12.
Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zielsetzung:

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Da die Planungen der Stadt Ratzeburg durch die Planungen nicht oder nur entfernt berührt werden, wird zunächst auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

—

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 14.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Die Nachbargemeinde Ziethen ändert ihren Flächennutzungsplan in 5 Teilbereichen (in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen). Auf fernmündliche Nachfrage erläuterte Bürgermeister Salzsäuler, dass die Gemeinde Ziethen nach Abschluss der Planungen über Flächen von 3,3 ha verfügen will, von denen 1,5 ha Bauland werden dürfen, was etwa 10-12 Grundstücke direkt östlich gegenüber dem Baugebiet „Egelsee-Schlag“ wären. Die Gemeinde darf bis 2025 nur noch 39 Wohneinheiten schaffen. Vor Jahren wurde eine Entwicklungsplanung vorgenommen, die die Fläche bis zur Schönberger Straße umfasste, die dann aber nicht weiter verfolgt worden ist.

Es handelt sich hier um einen der ersten Verfahrensschritte der Änderungsplanung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB. Nach Durchsicht der zugesandten Unterlagen werden Planungen oder Funktionen der Stadt Ratzeburg zunächst nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine.

Anlagenverzeichnis:

- Übersichtskarte zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen
- Vorschlag für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung (auszugsweise)

ZEICHENERKLÄRUNG I. DARSTELLUNG

Umgrenzung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

①-⑤ Nummerierung der Änderungsflächen

W Wohnbauflächen

M Gemischte Bauflächen

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

§5(2)1 BauGB/§1(1)1 BauNVO

§5(2)1 BauGB/§1(1)2 BauNVO

§5(2)10 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

----- Gemeindegrenze

K einfache Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

D Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

§5(4) BauGB

§1DSchG/§5(4) BauGB

§5(2)DSchG/§5(4) BauGB



12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ZIETHEN

für das Gebiet

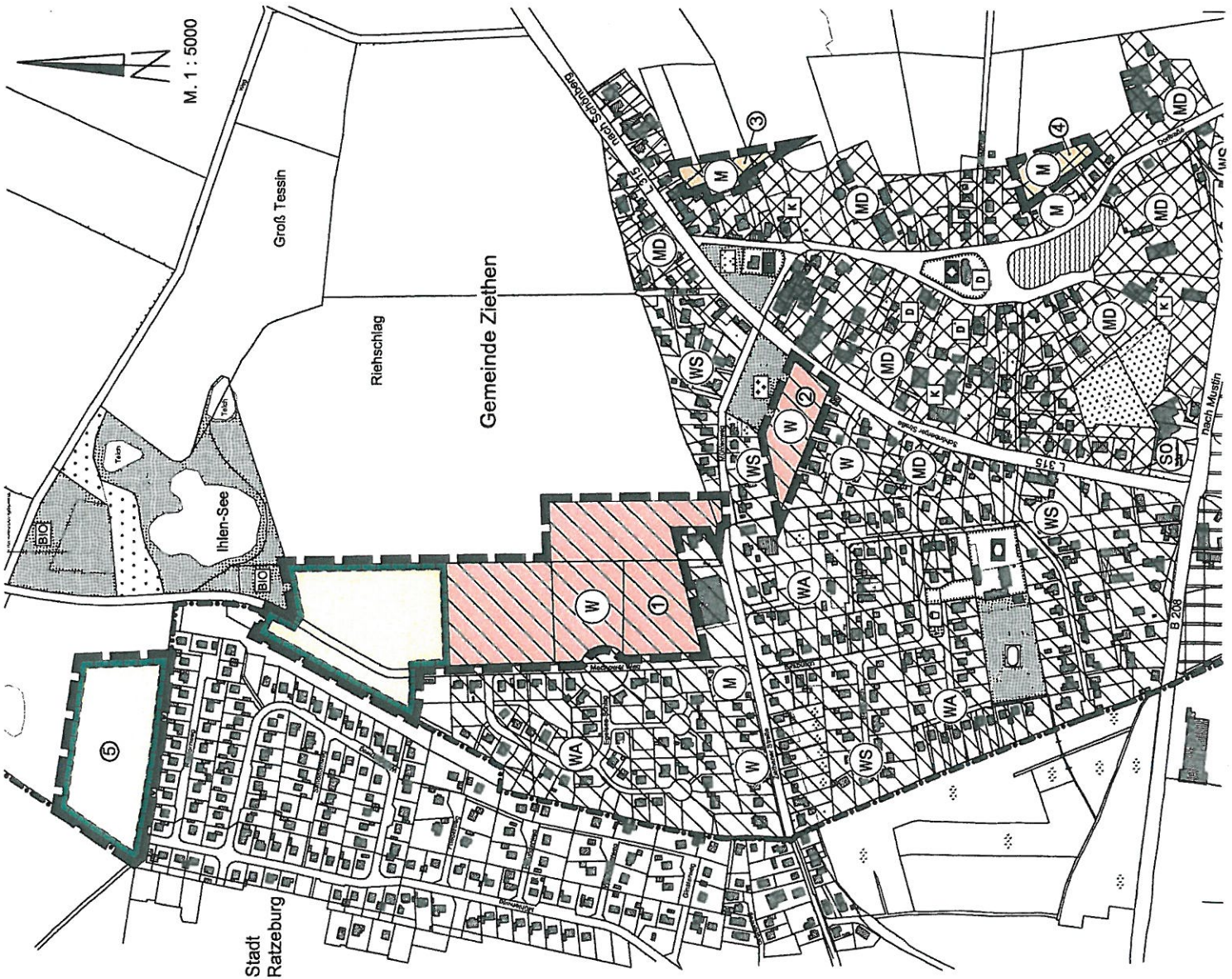
- Fläche 1) östlich und westlich am Mechower Weg gelegen,
- Fläche 2) südlich des Friedhofs, westlich an der Schönberger Straße gelegen,
- Fläche 3) südöstlich der Schönberger Straße, anbindend an die vorh. Bebauung,
- Fläche 4) östlich der Dorfstraße gelegen, angränzend an die vorh. Bebauung
- Fläche 5) westlich des Mechower Weges, westlich des Ihlen-Sees gelegen

Planungsbüro:



Stand: Juni 2013

BSK BAU-STADTPLANER KONTOR, MÜHLENPLATZ 1, 23878 MÖLLN, TEL. (04542) 9494-40, www.bsk-moelln.de



**Umweltprüfung zur
12. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ziethen**

**Vorschlag für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Auftraggeber:
Gemeinde Ziethen
über das
Amt Lauenburgische Seen
Fünfhausen 1
23909 Ratzeburg

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Lena Lichtin
Horst Kühl
Marion Apel

Erstellt:
Mölln im Juni 2013

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
- 2. Beschreibung der Planung**
- 3. Ver- und Entsorgung**
- 4. Derzeitiger Zustand des Untersuchungsraumes, Darstellung von Auswirkungen des Vorhabens sowie vorgeschlagener Untersuchungsumfang**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft
 - 4.6 Schutzgut Klima
 - 4.7 Schutzgut Landschaft
 - 4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.9 Wechselwirkungen

Anlage:

Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ziethen plant zum bestehenden Flächennutzungsplan die 12. Änderung durchzuführen. Die 12. Änderung hat als städtebauliche Zielsetzungen die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen. Gleichzeitig werden auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die 12. Änderung ist in 5 Teilbereiche aufgeteilt.

Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche östlich und westlich am Mechower Weg gelegen. Hier wird eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Maßnahmenfläche im nördlichen Bereich bis zum Ihlen-See im Norden, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, ausgewiesen.

Der Teilbereich 2 umfasst die Fläche südlich des Friedhofs, westlich an der Schönberger Straße gelegen. Hier wird eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Der Teilbereich 3 umfasst die Fläche südöstlich der Schönberger Straße, anbindend an die vorhandene Bebauung.

Der Teilbereich 4 umfasst eine Fläche östlich der Dorfstraße gelegen, angrenzend an die vorhandene Bebauung.

Beide Flächen werden als gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNOV ausgewiesen.

Der Teilbereich 5 umfasst die Fläche nördlich der vorhandenen Bebauung am Rotdornweg, am Ortsausgang in Richtung Norden.

Hier wird eine Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat dann die Gemeinde bewogen am 22.11.2012, die Durchführung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im ersten Schritt soll der **voraussichtliche Untersuchungsrahmen** mit fachlich betroffenen Behörden (z.B. Wasser- und Bodenverband), benachbarten Gemeinden und Verbänden (z.B. Naturschutzverbände) erörtert werden.

Die folgenden Ausführungen beschreiben das Vorhaben sowie die Umweltauswirkungen und machen Vorschläge zum Untersuchungsrahmen.

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Umweltprüfung befasst sich mit den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB.

Dementsprechend werden bearbeitet:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (siehe die ersten vier Spiegelstriche),
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Auf die Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Fällen, in denen die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile sogenannter FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden können, wird im § 1a BauGB ebenfalls hingewiesen.

2. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen hat das Ziel, die Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie von Maßnahmenflächen in fünf Teilbereichen aufgeteilt, im nördlichen und östlichen Bereich der Ortslage.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die zu betrachtenden Schutzgüter Boden, Grundwasser, Flora und Fauna sowie die anderen Schutzgüter entspricht dem Plangeltungsbereich.

Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter können hiermit beurteilt werden.

Weiter gehende Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden darüber hinaus betrachtet.

Planerische Konzeption

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst fünf Teilflächen.

Teilfläche 1 befindet sich östlich und westlich des Mechower Weges und schließt an die vorhandene Bebauung an und rundet somit die Ortslage an dieser Stelle in Richtung Nordosten ab. Der südliche Bereich, ca. 2/3 der Fläche, wird als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen und der nördliche Bereich als Maßnahmenfläche. Der größte Teil der Fläche (östlich des Mechower Weges) bildet einen Teil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche (Ackerfläche) welche sich bis an Ihlen-See heran streckt. Der westliche Teil ist eine als Ausgleichsfläche angelegte Streuobstwiese. Insgesamt ist die Fläche ca. 7,01 ha groß, davon werden 4,39 ha als Wohnbaufläche und ca. 2,62 ha als Maßnahmenfläche ausgewiesen. Westlich und südlich der Planfläche sind weitere Wohnbauflächen (WA) und im Osten landwirtschaftliche Flächen (Acker) vorhanden.

Teilfläche 2 befindet sich direkt nordwestlich der Schönberger Straße, direkt südlich des Friedhofes. Die Fläche wird im östlichen Teil zurzeit als Grünfläche und Parkplatz für den Friedhof genutzt. Der westliche Teil ist eine sonstige Wiese.

Insgesamt misst die Fläche 0,62 ha, die als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen wird. Nordwestlich und südlich der Fläche schließt sich vorhandene Bebauung (WA, W) an. Im Osten führt die Schönberger Straße vorbei. Östlich der Straße sind weitere Bebauungen (Dorfgebiet - MD) vorhanden.

Teilfläche 3 befindet sich am östlichen Rande der Ortslage, in einem Bereich mit u.a. landwirtschaftlichen Betrieben (MD). Die Fläche befindet sich direkt hinter der vorhandenen Bebauung an der Schönberger Straße – Dorfstraße und umfasst an den angrenzenden Höfen zugehörige landwirtschaftliche Flächen. Insgesamt misst die Fläche ca. 0,26 ha, die als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen wird. Nördlich, westlich und südlich der Fläche schließt die vorhandene Bebauung an. In Richtung Osten sind landwirtschaftliche Flächen (Acker) vorhanden.

Teilfläche 4 befindet sich auch am östlichen Rande der Ortslage, etwas südlicher gelegen als Fläche 3, südlich des Wiesenweges und gehört zum ursprünglichen historischen Dorfkern des alten Angerdorfes. Auch die Fläche 4 befindet sich direkt hinter der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße und ist zurzeit eine landwirtschaftliche Fläche, Pferdekoppel. Die Fläche wird als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Nördlich, westlich und südlich der Fläche schließt weitere Bebauung, als gemischte Baufläche (M), an. In Richtung Osten

sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Weiter westlich der Fläche, auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße befindet sich der Dorfteich und nördlich davon die nach § 5 DSchG geschützte mittelalterliche Ziethener Kirche.

Teilfläche 5 befindet sich an der Gemeindegrenze zur Stadt Ratzeburg im nördlichsten Bereich der Ortslage, westlich einer für den Bebauungsplan Nr. 7 als Maßnahmenfläche festgesetzten Streuobstwiese und südlich weitere festgesetzte Ausgleichsflächen (u.a. Bebauungspläne Nr. 5, 6, 1. Änd. Bebauungsplan Nr. 7). Im Westen sind Ackerflächen und im Süden grenzen Wohnbauflächen der Stadt Ratzeburg an.

Die Fläche umfasst eine Ackerfläche und ist ca. 2,12 ha groß. Die Fläche wird als Maßnahmenfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan von 1965, letzte Änderung 11. Änderung 2003) sowie im Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Ziethen sind die Flächen 1, 3, 4, 5 Landwirtschaftsflächen und die Fläche 2 als Friedhofsfläche ausgewiesen.

3. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde Ziethen ist der zentralen Schmutzwasserbeseitigung des Amtes Lauenburgische Seen angegliedert und an das Amtsklärwerk in Einhaus angeschlossen.

Unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.

Die Bodenverhältnisse aus anlehmigen / lehmigen Sand lässt eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu.

Die Entwässerung der Änderungsgebiete ist entsprechend über Versickerungseinrichtungen zu erfolgen und wird dem Grundwasser bzw. einem Vorfluter zugeführt.

Sollte anfallendes Oberflächenwasser dem Vorflutgewässer zugeführt werden, ist für die zusätzliche hydraulische Belastung des Gewässers eine Regenrückhaltung am Gewässer vorzusehen.

Für eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers werden wasserrechtliche Genehmigungen beantragt.

Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung der Gemeinde Ziethen erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).