

Stadt Ratzeburg

- Kreis Herzogtum Lauenburg -



Begründung

(ohne Umweltbericht)

Entwurf

ZUR

2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung

für den Bereich:

beiderseits der „Georg-Heinemann-Straße“,
südlich der Röpertsbergklinik und
östlich der Waldflächen am Küchensee
und nördlich der Stadtgrenze





Auftraggeber:

Stadt Ratzeburg
- Der Bürgermeister -
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

im Einvernehmen mit dem Träger des Vorhabens:
Betriebsgesellschaft Senioren-Wohnsitz Ratzeburg GmbH & Co. KG
Schmilauer Str. 108, 23909 Ratzeburg

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 9 72 46
Fax: 04873 / 9 71 00
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 17.02.2014 (Plan Nr. 2.0)

Stadt Ratzeburg

- Kreis Herzogtum Lauenburg -

Begründung

(ohne Umweltbericht)

Stand zu § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB'13

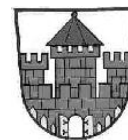
zur

2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung

Beratungs- und Verfahrensstand:
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom 14.04.2014
Behörden- und Trägerbeteiligung und
öffentliche Auslegung i. V. m. § 13 BauGB

Planverfasser:
BISiSCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 17.02.2014 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Planungsanlass	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	9
2.1	Planverfahren	-----	9
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	10
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	11
4.1	Entwicklungsgebot	-----	11
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	11
4.3	Landschaftsplan	-----	12
5.	Inhalte der Planänderung	-----	13
6.	Grünordnerische Belange	-----	13
7.	Immissionsschutz	-----	13
8.	Verkehr	-----	13
9.	Ver- und Entsorgung	-----	13
10.	Brandschutz	-----	14
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung	-----	14
12.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	14
12.1	Schutzstreifen zu Gewässern	-----	14
12.2	Waldschutzstreifen	-----	15
13.	Bodenschutz	-----	15
14.	Denkmalschutz	-----	16
15.	Archäologische Denkmale	-----	16

Anmerkung :

Die Erschließungsplanung, die Fachgutachten und der Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18, Neufassung behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit und sind auch im Rahmen der 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung weiterhin zu beachten (*sind in der Stadtverwaltung bei Bedarf einzusehen*).



- Entwurf -



Abb. 1
Räumliche Lage des Plangebietes
für den Bereich südlich des Seniorenwohnsitz / Röpersbergklinik

Verfahrensübersicht

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Benachrichtigung der Landesplanung § 19 LaplaG |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Öffentliche Auslegung
§ 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss |
| <input type="checkbox"/> | Bekanntmachung § 10 BauGB |



- Entwurf -

1. Planungserfordernis und Planungsanlass

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung einschließlich seiner rechtskräftigen 1. ver. Änderung (s. **Abb. 3** auf Seite 7) und zugleich auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes hat sich das Plangebiet in den zurückliegenden Jahren wohnbaulich entwickeln können.

Mit der Aufstellung einer 2. ver. Änderung verfolgt die Stadt Ratzeburg das Planungsziel, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verbesserung der Bebaubarkeit einzelner, noch nicht verkaufter Grundstücke (s. nachfolgende **Abb. 2**) zu schaffen. Dies soll erreicht werden durch eine Zusammenfassung (Verbindung) von überbaubaren Flächen („Bauteppichen“) und durch eine Verringerung der überbaubaren Fläche gegenüber den angrenzenden Straßenflächen auf einen Abstand von 3,0 m. Hierdurch soll eine bessere Grundstücksaufteilung und Platzierung des Wohngebäudes auf den Wohnbaugrundstücken ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hingegen unverändert.

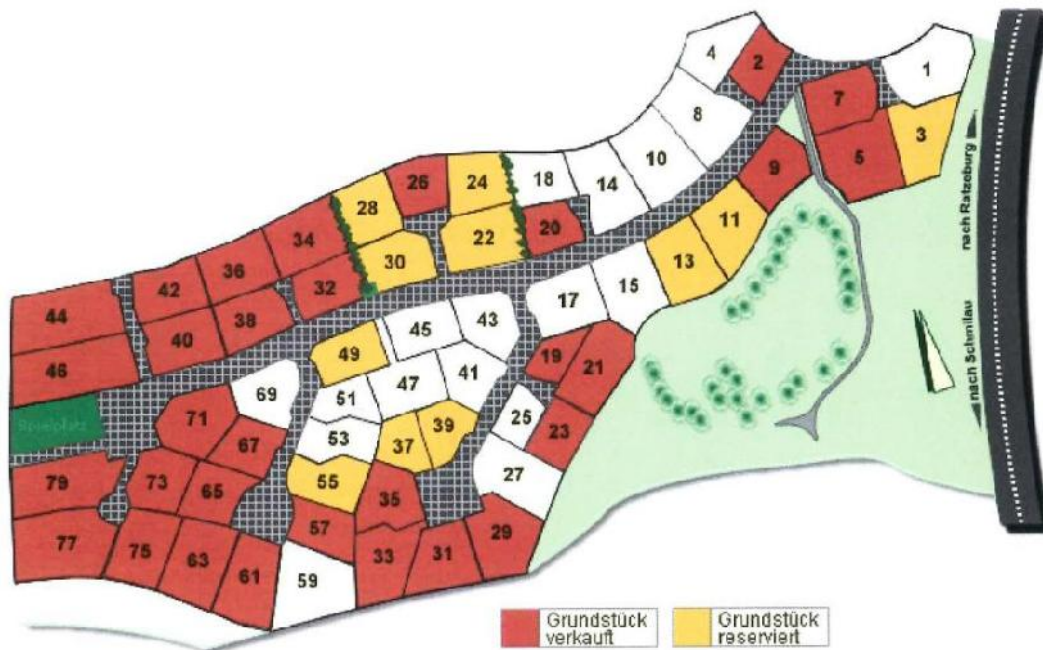


Abb. 2
Reservierungsliste für die Wohnbaugrundstücke südlich Seniorenwohnsitz
(Stand vom 05.02.2014)

Die beabsichtigten Änderungen berühren nach Auffassung der städtischen Gremien nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung, da mit Beibehaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung keine nachhaltigen Änderungen in der städtebaulichen Konzeption mit diesem Änderungsverfahren verbunden sind, so dass dieses Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 14.04.2014 für das vereinfachte Beteiligungsverfahren im Entwurf beschlossene 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung beinhaltet die Ergebnisse aus den Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes entsprechend der städtischen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.



- Entwurf -

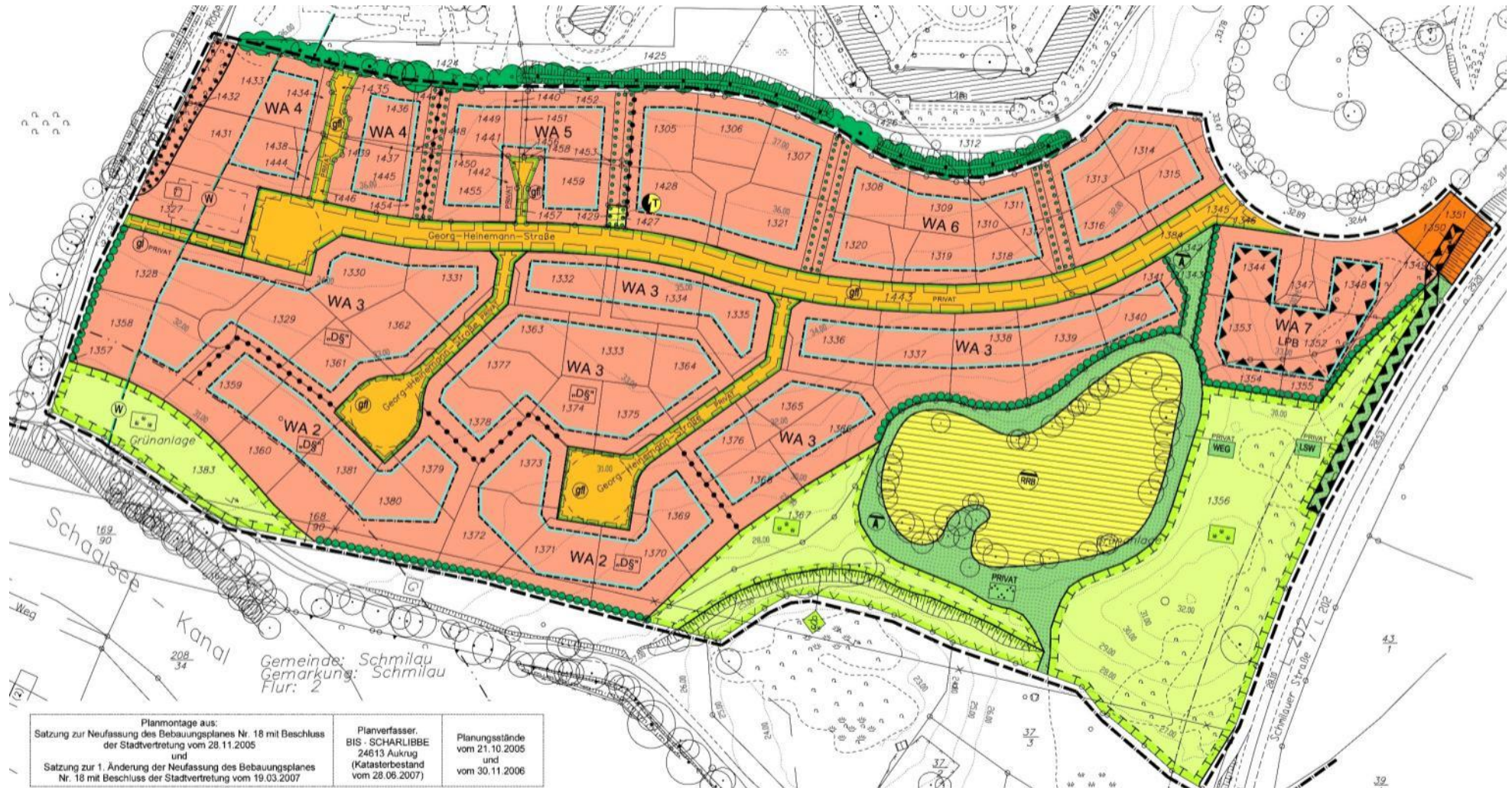


Abb. 3 Planmontage aus den Planzeichnungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung und der 1. ver. Änderung



- Entwurf -

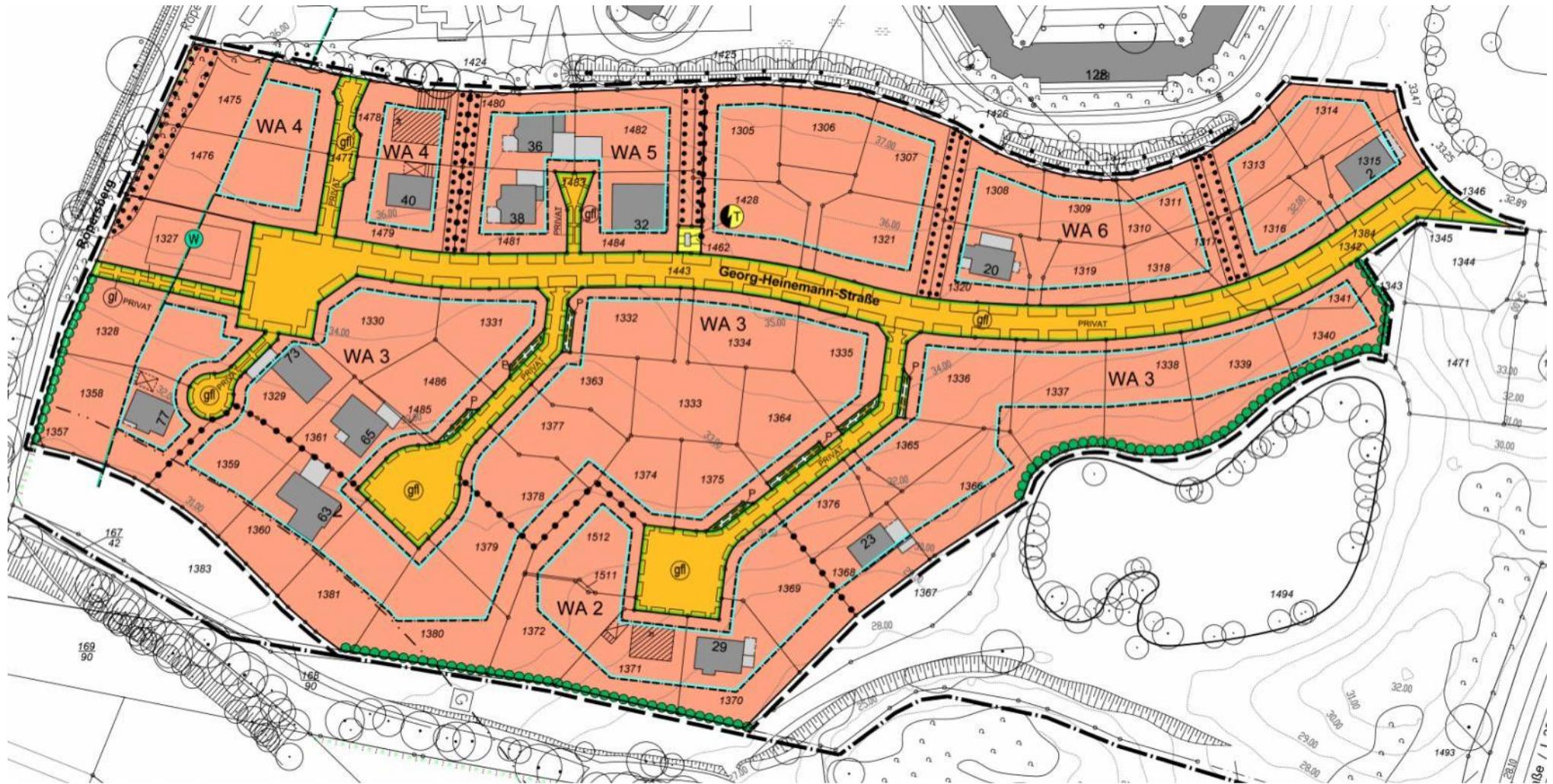


Abb. 4 Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf der 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung (Stand vom 17.03.2014)



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'13 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB'13 wurde vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die städtischen Gremien mit dem Ergebnis geprüft, dass

- durch die beabsichtigte Änderung (Zusammenfassung von überbaubaren Flächen und Verringerung des Abstandes zu den Straßenflächen bei Beibehaltung des geltenden Maßes der baulichen Nutzung) die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden,
- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit den Planänderungen nicht besteht und
- EU-Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie den sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

Eine Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg ist mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden, da eine bodenrechtlich relevante Änderung mit diesem Planaufstellungsverfahren nicht verbunden sein wird.



2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragene Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung eines teilweise realisierten Wohngebietes mit der Zielsetzung einer flexibleren Grundstücksaufteilung unbebauter Grundstücksflächen, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung (vgl. **Abb. 5** auf Seite 11) wird begrenzt:

im Norden durch die Sonderbauflächen des „Seniorenwohnsitz / Röpersbergklinik“,

im Süden durch die Stadtgrenze

im Westen durch Waldflächen am Kuchensee

beiderseits der „Georg-Heinemann-Straße“



- Entwurf -

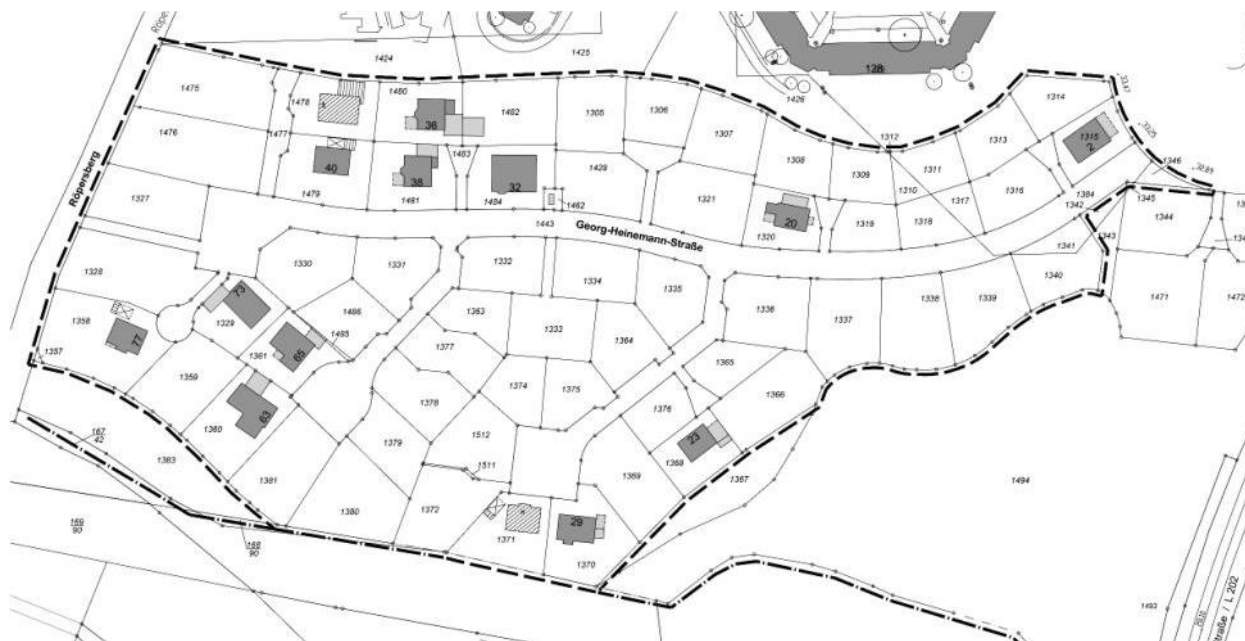


Abb. 5
Plangeltungsbereich der 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung
(Entwurfsplanung - Plan 2.0 mit Stand vom 17.03.2014)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18, Neufassung und der rechtskräftigen 1. ver. Änderung nunmehr eine 2. ver. Änderung beschlossen, um durch eine Zusammenfassung von überbaubaren Flächen und durch eine Verringerung der überbaubaren Fläche gegenüber den angrenzenden Straßenflächen eine bessere Grundstücksaufteilung und Platzierung des Wohngebäudes auf den Wohnbaugrundstücken planungsrechtlich ermöglichen zu können.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem vereinfachten Änderungsverfahren nicht verbunden sein werden.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.



- Entwurf -

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV (Reg.-Plan IV).

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach Auffassung der Stadtvertretung grundsätzlich nicht berührt, da mit den angestrebten Planänderungen die städtebauliche Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung nicht verändert wird, das Maß der baulichen Nutzung unberührt bleibt und zusätzliche Bauflächen planungsrechtlich nicht vorbereitet werden, sondern zuvor zu eng parzellierte Grundstücksflächen nunmehr größer gestaltet werden können.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg gilt als festgestellt.

Mit der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung werden gegenüber der Ursprungsfassung keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich bzw. im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Grün- und Ausgleichsflächen in Anspruch genommen.

Die landschaftsplanerischen und grünordnerischen Zielsetzungen des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 18 bleiben von den Planänderungen unberührt.

5. Inhalte der Planänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Überbaubare Flächen:

Die innerhalb des Änderungsbereiches durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen werden für die Teilgebiete WA 2, WA 3 (= südlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE) und für das Teilgebiet WA 6 (= nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE, mittlerer und östlicher Teilbereich) dahingehend geändert, dass

- diese südlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE beiderseits der Stichstraßenerschließungen einen Abstand zur Verkehrsfläche bzw. zu den hergestellten Parkplätzen von 3,0 m und
- diese nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE einen Abstand zur Verkehrsfläche von 5,0 m einhalten
sowie
- die überbaubaren Flächen (als „Bauteppe“) der Teilgebiete WA 2 und WA 3 östlich der östlichen Stichstraße,
- die überbaubaren Flächen (als „Bauteppe“) des Teilgebietes WA 3 südlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE zwischen den beiden Stichstraßen und
- die überbaubaren Flächen (als „Bauteppe“) des Teilgebietes WA 3 östlich der westlichen Stichstraße
zusammengefasst werden.



6. Grünordnerische Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung sind innerhalb des Änderungsbereiches

- keine Änderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung vorgesehen,
 - der festgesetzte Regelabstand zum Wald und zum Schaalseekanal bleibt unverändert erhalten
 - die privaten Verkehrsflächen bleiben in ihrer Dimensionierung erhalten,
 - die Anpflanzungsflächen als Grünzäsuren bleiben in ihrer Dimensionierung erhalten,
- so dass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Ursprungs-Bebauungsplanes insgesamt von diesem Änderungsverfahren unberührt bleibt.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung werden keine Veränderungen vorgenommen, die zu einer immissionsschutzrechtlichen Neubewertung führen würden, so dass weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung auch für den Änderungsbereich maßgebend sind.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Erschließungsstraße „Georg-Heinemann-Straße“ als Haupteerschließungsstraße sowie in Form von Stichstraßenerschließungen als innere Erschließung des Wohngebietes und somit auch des Änderungsbereiches vorhanden.

Eine Änderung des Erschließungssystems ist mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Änderungsbereiches auf den privaten Wohnbaugrundstücken nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Wohnbaugrundstücke sind mit Erschließung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 18 an das vorhandene Leitungsnetz in den Straßenabschnitten der „Georg-Heinemann-Straße“ angeschlossen.



10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Ratzeburg und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Im Bedarfsfall können die benachbarten Regenrückhaltebecken und ggf. auch der benachbart gelegene Schaalseekanal für die Löschwasserversorgung herangezogen werden.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Georg - Heinemann-Straße“ vorhanden.

Ggf. im Zuge der Realisierung der innerhalb des Änderungsbereiches möglichen Wohnbauvorhaben erforderlich werdende bauliche Maßnahmen an der o. g. Erschließungsstraße bzw. an dem Leitungsnetz sind durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu seinen Lasten herzustellen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Schutzstreifen zu Gewässer (§ 35 LNatSchG)

Gemäß § 35 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens beiderseits des Schaalseekanal verboten, es sei denn, Ausnahmen nach dem LNatSchG (in der dann aktuellen Fassung) werden durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zugelassen.



- Entwurf -

Die gesetzlichen Vorschriften des § 35 LNatSchG' 10 sind auch weiterhin im Rahmen dieses Änderungsverfahrens zu beachten. Die Abgrenzung des Schutzstreifens zum Schaalseekanal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung übernommen.

12.2 Abstand zum Wald (§ 24 LWaldG)

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches grenzen Waldflächen an, zu denen gemäß § 24 LWaldG bauliche Anlagen einen Regelabstand von 30 m einhalten müssen. Dies gilt auch für die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches.

Mit der 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung sind keine Änderungen in Bezug auf den „Waldschutzstreifen“ verbunden.

Die Begrenzungslinien der "Waldschutzstreifen" wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung übernommen.

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung einschließlich der 1. Änderung bestehenden Baurechte planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur angemessenen Erhöhung der Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung und Platzierung der Wohngebäude bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Bestandssituation sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Modifikation bestehender Bau- und Nutzungsrechte zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung erfolgen können.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der rechtskräftigen Bebauungsplanung und aufgrund der ausgeübten Nutzung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden bzw. dem Grundstückseigentümer bekannt.



- Entwurf -

13.3 Kampfmittel

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Bestandssituation geht die Stadt Ratzeburg davon aus, dass keine Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereiches mehr anzunehmen bzw. zu erwarten sind.

14. Denkmalschutz

Der Änderungsbereich grenzt im Südwesten unmittelbar an den Seitendamm des Schaalseekanals. Der Schaalseekanal ist einschließlich der Seitendämme zusammen mit dem Farchauer Wasserkraftwerk am 23.09.1997 unter Denkmalschutz gestellt worden.

Die geplante Wohnbebauung bedarf im Umgebungsbereich des vorgenannten besonderen Kulturdenkmales der denkmalpflegerischen Genehmigung nach dem DSchG. Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen sind im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde herzustellen. Diese denkmalpflegerischen Anforderungen sind im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

15. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Bestandssituation geht die Stadt Ratzeburg davon aus, dass keine Auswirkungen auf archäologische Denkmale durch die Umsetzung der städtischen Planung anzunehmen sind.

Es ist jedoch im Zuge von Vorhabenrealisierungen jedoch darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Begründung zur 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung der Stadt Ratzeburg wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am --.--.2014 gebilligt.

Ratzeburg, den

Planverfasser:
Büro für integrierte
Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b,
24613 Aukrug

- Der Bürgermeister -

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe