

**STADT RATZEBURG**  
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52.I  
„WOHNGEBIET BARKENKAMP“**

Für das Gebiet zwischen „Möllner Straße“ und „Fredeburger Weg“

Stadt Ratzeburg, den 14.12.2015

**Auftraggeber:**



**LEG Entwicklung GmbH**

Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel.: 0431 / 5468 - 401  
E-Mail: [info@leg.de](mailto:info@leg.de)  
[www.leg.de](http://www.leg.de)

**Auftragnehmer**



**IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung**

Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel  
Tel.: 0431 / 64959 - 0  
Fax: 0431 / 64959 - 59  
E-Mail: [info@ipp-kiel.de](mailto:info@ipp-kiel.de)  
[www.ipp-kiel.de](http://www.ipp-kiel.de)

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis .....	4
2. Plangebiet .....	4
2.1. Räumliche Lage .....	4
2.2. Geltungsbereich.....	5
2.3. Bestandssituation .....	5
2.4. Standortalternativen .....	6
2.5. Städtebauliche und räumliche Analyse.....	6
3. Planungsgrundlagen .....	6
3.1. Rechtsgrundlagen.....	6
3.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen.....	6
3.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2.2. Regionalplan .....	7
3.2.3. Flächennutzungsplan .....	8
3.2.4. Bebauungspläne .....	9
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	10
4.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	10
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
4.2.1. Festsetzungen Ursprungsplan.....	10
4.2.2. Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2.3. Schallschutz .....	10
4.3. Erschließung .....	10
4.4. Ver- und Entsorgung .....	11
4.5. Archäologische Kulturdenkmale .....	12
5. Schallschutz.....	12
5.1. Schalltechnische Untersuchung Gosch-Schreyer-Partner (2006) .....	12
5.2. Schalltechnische Untersuchung Lairm-Consult GmbH (2015).....	13
6. Kosten .....	15
7. Flächenzusammenstellung.....	15
8. Anhang .....	16
8.1. Rechtsgrundlagen.....	16
8.2. Quellenverzeichnis .....	17

# 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

In der bislang geltenden Planfassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 I sind die Flächen sowohl als *Allgemeines Wohngebiet* als auch als *Mischgebiet* mit der Nutzungsmöglichkeit für kleinere Läden und Betriebe festgesetzt.

Aufgrund des gesteigerten Bedarfs an Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau und einer gleichzeitig rückläufigen Entwicklung im Bereich der kleineren Gewerbeansiedlungen ist nun eine Ausweisung des gesamten bisherigen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I als *Allgemeines Wohngebiet* geplant.

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I beabsichtigt die Stadt Ratzeburg daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Gebietsentwicklung zu schaffen.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1. Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Sankt Georgsberg, westlich der Ratzeburger Insel mit ihrer Altstadt, unweit des KÜchensees. Das Zentrum Ratzeburgs ist etwa 2 km entfernt.

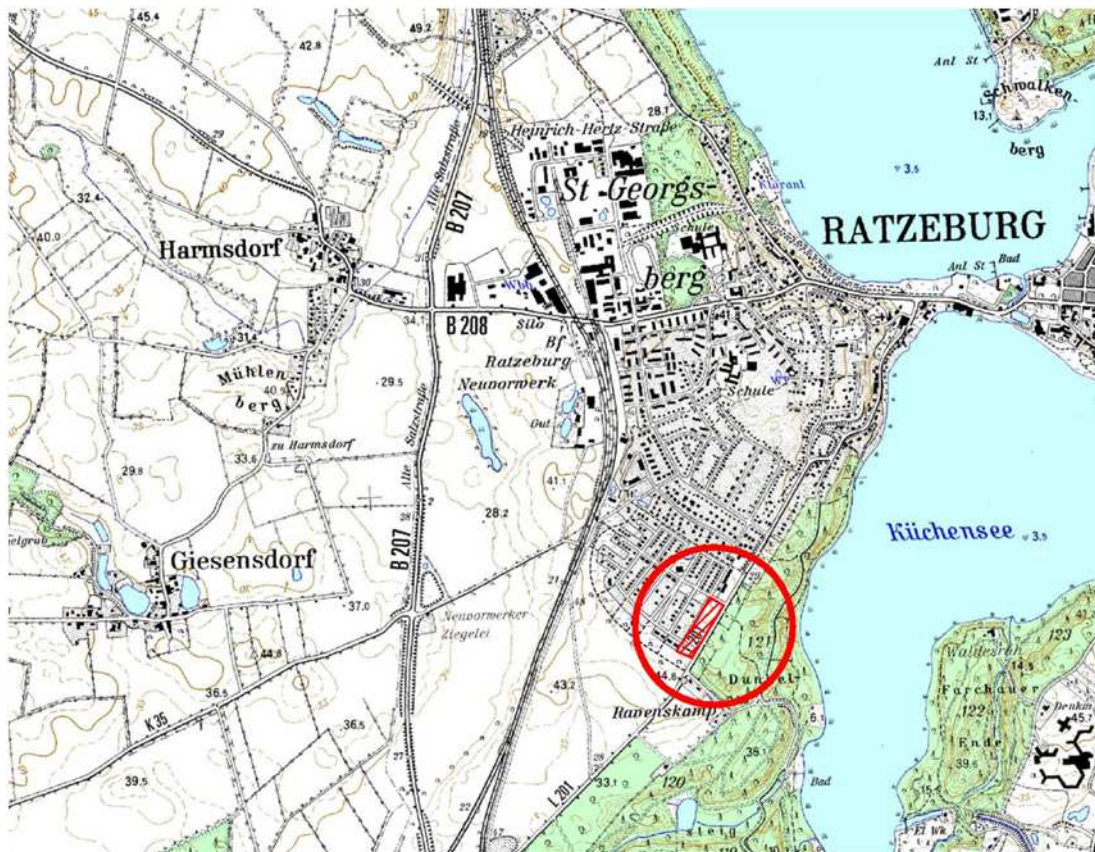


Abbildung 1: Lage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I

## 2.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I wird im Südosten durch die Möllner Straße (L201) und im Nordwesten durch den Fredeburger Weg begrenzt. Im Nordosten schließt der Geltungsbereich mit der Straße Barkenkamp ab, die südwestliche Grenze bildet ein vorhandener Knick.



Abbildung 2: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,7 ha umfasst folgende Flurstücke: 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 316, 317, 318, 319, 28, 29, 30, 31, 32, 3/516, 3/518, 3/520, 3/522, 3/524, 3/526, 3/528, 3/530, 3/504, 3/497 sowie anteilig 3/505.

## 2.3. Bestandssituation

Sowohl südlich als auch westlich grenzt an das Planänderungsgebiet Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern an. Nördlich des Gebietes besteht ein Mischgebiet mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen. Ein Teil des unmittelbar angrenzenden Mischgebietes ist zum Zwe-

cke der Errichtung eines Gartenmarktes in ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel umgewandelt worden.

Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Einfamilienhäusern bebaut. Umliegend befinden sich Erschließungsstraßen mit einem Mulden-Rigolen-Entwässerungssystem.

Die Möllner Straße (L201) ist abschnittsweise von überörtlicher Bedeutung und weist begleitende Straßenbäume sowie einen abgesetzten Fuß- und Radweg auf.

#### **2.4. Standortalternativen**

Da es sich bei der vorgesehenen Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind alternative Standorte nicht vorhanden.

#### **2.5. Städtebauliche und räumliche Analyse**

Die umgebende Bebauung ist geprägt von Einfamilien- und teilweise Reihenhäusern. Zudem sind einige Gewerbebauten vorhanden.

Unweit des Planungsgebietes befinden sich diverse Waldflächen und der Kuchensee.

### **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1. Rechtsgrundlagen**

Die vorgesehene Änderungsplanung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Ratzeburg und berücksichtigt nach wie vor die Grundzüge dieser vorhandenen Struktur. Daher kommt es hier zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB unter Berücksichtigung der entsprechenden Gesetze und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (s. Anhang).

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich. Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB umgesetzt. Nach § 13a Absatz 1 gelten in Verbindung mit Absatz 2 bei einer versiegelten Fläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren nach Absatz 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung ist entbehrlich, da bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13 Absatz 3 BauGB von dieser abgesehen werden kann.

Ebenso wird von einer frühzeitigen Beteiligung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **3.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen**

##### **3.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP - Fassung 2010) Schleswig Holstein stellt die Stadt Ratzeburg innerhalb des Systems der Zentralen Orte als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar und dokumentiert damit ihre Funktion als Versorgungszentrum für ihren Bereich. Zusätzlich übernimmt

Ratzeburg Teilfunktionen von Mittelzentren als Entwicklungsschwerpunkt in ländlichen Räumen.

Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan insbesondere Folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (Ziffer 2.5.2 Abs. 2 LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010).

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52.I lässt sich somit aus den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung entwickeln.

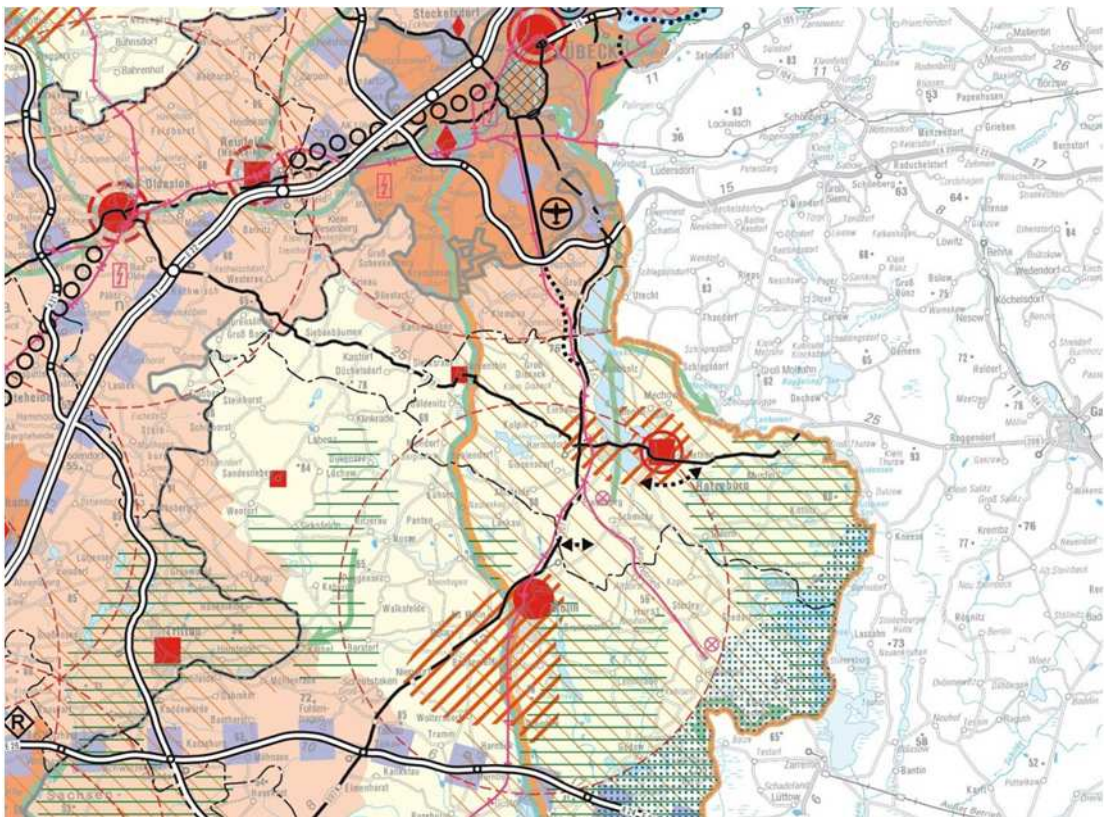


Abbildung 3: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

### 3.2.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Er setzt auf der Grundlage des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planungsraum Schleswig-Holstein Süd fest. Im Regionalplan ist die Stadt Ratzeburg, dem Landesentwicklungsplan entsprechend, als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft.

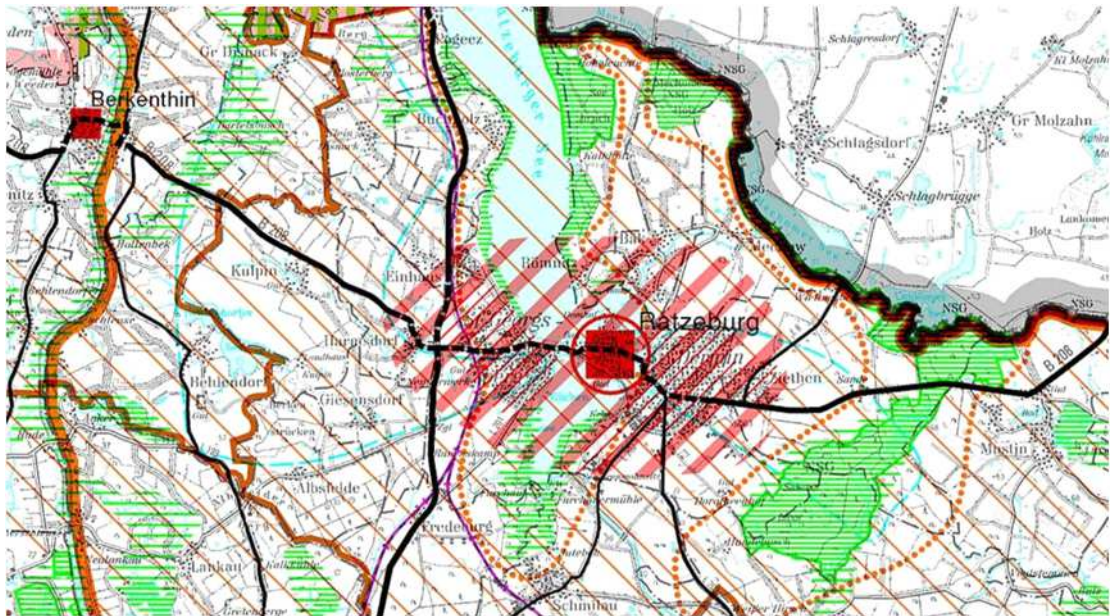


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan 1 (1998)

### 3.2.3. Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als gemischte Bauflächen dar.

Die geplante Nutzung lässt sich nicht aus den im Flächennutzungsplan genannten Zielen entwickeln, daher wird dieser nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bauleitverfahren berichtet.

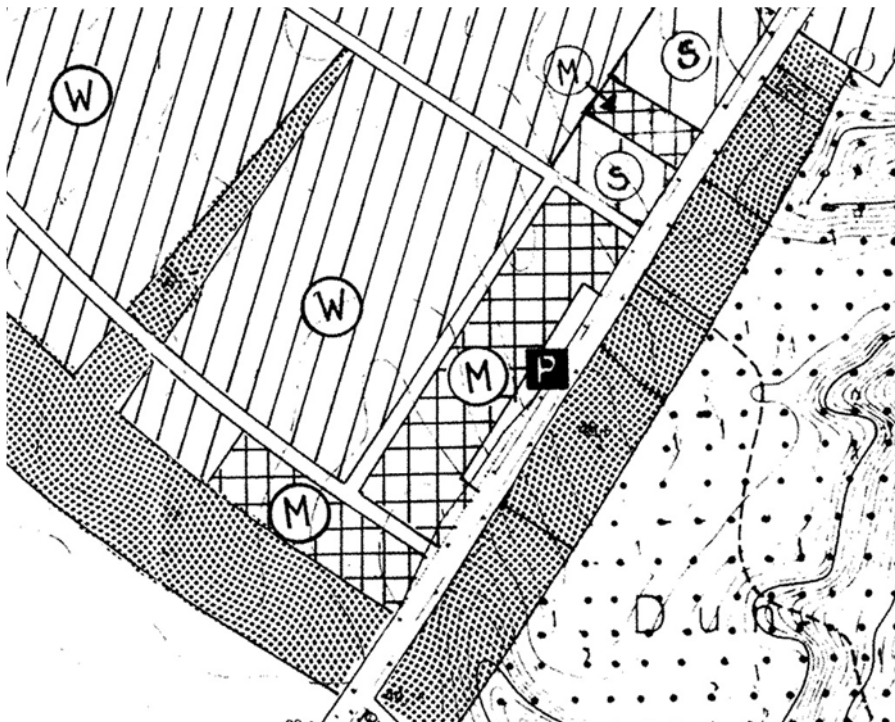


Abbildung 5: Ausschnitt F-Plan (2006)



### 3.2.4. Bebauungspläne

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I betrifft den süd-östlichen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 52.I. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 52.III an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52.I an.



Abbildung 6: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I (2006)

## **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Seit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I im Jahre 2006 hat eine Verschiebung der Nutzungsnachfrage stattgefunden. Da mittlerweile im Bereich des individuellen Wohnungsbaus ein gesteigerter Bedarf an entsprechenden Grundstücken besteht, sieht das städtebauliche Konzept nun eine Ausweisung des Gesamtgebietes als Allgemeines Wohngebiet vor. Dabei werden die ehemals als Mischgebiet festgesetzten Flächen entlang der Möllner Straße durch Wohnflächen überplant. Hierbei ist parallel zum Fredeburger Weg eine eingeschossige offene Wohnbebauung vorgesehen. Entlang des Wohnweges parallel zur Möllner Straße sollen Gebäude entstehen, welche aus Gründen des Schallschutzes als geschlossene Bebauung festgesetzt werden. Diese Art der Nutzung nimmt gleichzeitig Bezug auf die Vorprägung der Umgebung, welche bereits überwiegend aus Einfamilien- und Reihenhäusern besteht.

### **4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.2.1. Festsetzungen Ursprungsplan**

Zum Zwecke der Fortsetzung der Gesamtcharakteristik des Bebauungsplanes Nr. 52.I bzw. der 5. Änderung sind dessen ursprüngliche textliche Festsetzungen in die 6. Änderung übernommen worden. Lediglich im Bereich des Schallschutzes werden diese durch Erkenntnisse aus dem neuen schalltechnischen Gutachten ergänzt.

#### **4.2.2. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I dient vorwiegend dem Wohnen. Die Bauflächen werden demzufolge als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da es sich hier um einen Bereich innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt und die Anwohner nicht durch Betriebe mit erhöhtem motorisierten Individualverkehr und flächenintensiven Nutzungen belastet werden sollen, wird zum Zwecke der Sicherung der Wohnqualität von folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) abgesehen: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

#### **4.2.3. Schallschutz**

Um die aktuell zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen und mögliche Konflikte darzustellen, wurde im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die bislang bestehenden Festsetzungen dementsprechend ergänzt.

### **4.3. Erschließung**

Die Grundstücke des westlichen Plangebietes werden über den vorhandenen Fredeburger Weg erschlossen. Im Süden und Norden dient jeweils der Barkenkamp als Haupteerschließungsstraße.

Parallel zur Möllner Straße stellt ein Wohnweg mit einer Breite von 5,5 m die östliche Erschließung der Grundstücke sicher. Innerhalb der Mischfläche von 3,5 m sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt, außerdem wechseln sich Park- und Baumstreifen mit einer Breite von 2 m ab (verkehrsberuhigter Bereich). Zwischen Wohnweg und Möllner Straße bleibt der öffentliche Grünstreifen mit den straßenbegleitenden Bäumen erhalten, ebenso sind die vorhandenen Straßenbäume am Fredeburger Weg und Barkenkamp zum Erhalt festgesetzt.

#### **4.4. Ver- und Entsorgung**

##### Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die „Vereinigte Stadtwerke GmbH“ (VSG).

##### Erdgas

Für die Erdgasversorgung ist die „Vereinigte Stadtwerke GmbH“ (VSG) zuständig.

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die „Vereinigte Stadtwerke GmbH“ (VSG).

##### Löschwasserversorgung

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß der aktuell gültigen Fassung des Brandschutzgesetzes Schleswig-Holstein zu gewährleisten. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch die „Vereinigte Stadtwerke GmbH“ (VSG).

Für die Zu- und Abfahrtswege ist die DIN 14090 einzuhalten.

##### Telekommunikation

Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen ist die Deutsche Telekom im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig.

##### Breitbandkabelnetz

Im Plangebiet ist ein Breitbandkabelnetz vorhanden, welches von „Kabel Deutschland“ betrieben wird.

##### Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das Abwassernetz der Stadt Ratzeburg eingeleitet.

##### Niederschlagswasser

Das gesammelte Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen wird einem Mulden- Rigolen-System zugeführt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zunächst auf den Baugrundstücken in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verbraucht. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über das öffentliche Entwässerungssystem abgeleitet.

### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist die AWSH – Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - zuständig.

#### **4.5. Archäologische Kulturdenkmale**

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seiner Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **5. SCHALLSCHUTZ**

Von der Möllner Straße gehen Verkehrslärmemissionen aus. Daher wurde bereits im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (*Gosch-Schreyer-Partner, Juni 2006*).

Im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I der Stadt Ratzeburg, welche die Nutzungsänderung von *Mischgebiet* zu *Allgemeinem Wohngebiet* beinhaltet, wurde eine erneute Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (*Laim-Consult GmbH, Juli 2015*).

#### **5.1. Schalltechnische Untersuchung Gosch-Schreyer-Partner (2006)**

Ziel dieser schalltechnischen Untersuchung ist eine Optimierung der Wohnqualität in belasteten Bereichen. Durch spezielle Bebauungsvorschläge können die Einflüsse des Verkehrslärms auf die Wohnqualität erheblich reduziert werden, so dass die Planungsrichtpegel eingehalten werden können.

Durch die Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten wird für die Wohnbereiche eine Abschirmung schon durch das Wohngebäude erzielt. Die Wohnräume sollten sich um ein Atrium gruppieren, die Nebenräume sollten sich zur Möllner Straße orientieren, um für die Wohnräume eine größere Lärmabschirmung zu erreichen. Für die übrigen belasteten Bereiche sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

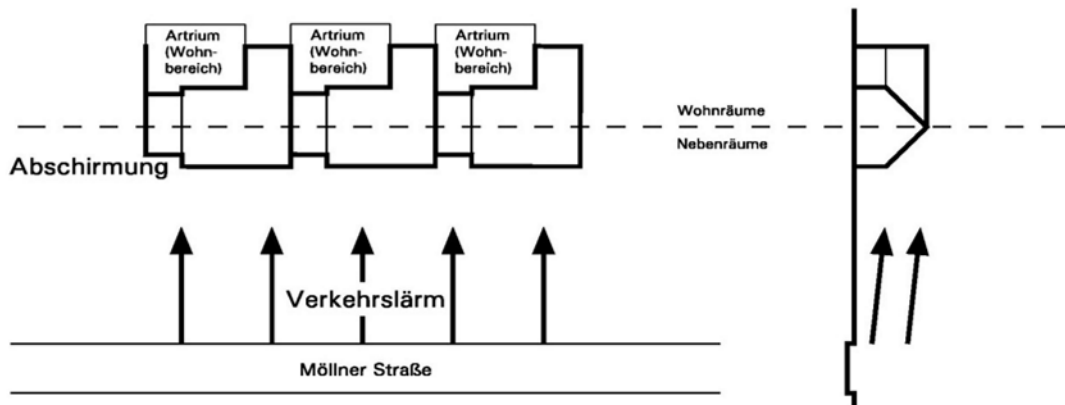


Abbildung 7: Systemskizze zur Bebauung

Eine weitere Möglichkeit ergibt sich aus dem Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage, die mit einer zusätzlichen Wärmerückgewinnung ausgestattet sein kann. Dadurch können die Fenster feststehend ausgeführt werden. Wichtig ist aber in jedem Fall der aktive Schallschutz durch den Baukörper. Aus diesem Grunde ist für den Bereich an der Möllner Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Planungsrichtpegel im Bereich der 2. Baureihe (Bebauung am „Fredeburger Weg“) können nur erreicht werden, wenn die geschlossene Bebauung an der „Möllner Straße“ realisiert worden ist. In diesem Fall wären keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, mit Ausnahme der zwei Eckgebäude an der Straße Barkenkamp. Ohne diese Bebauung ergeben sich Pegelüberschreitungen an der dem Lärm zugewandten Seite von tags 3dB und nachts von 5 dB. Aus diesem Grund soll die Bewältigung des Verkehrslärmproblems durch passive Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Auszugehen ist vom Lärmpegelbereich II. Das Schalldämmmaß für Außenbauteile (Wände und Fenster) von  $RW = 30 \text{ dB(A)}$ , das aus den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II hergeleitet wird, ist bereits durch die Erfordernisse des Wärmeschutzes ausreichend abgedeckt und bedarf daher keiner zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen. Bei Gebäuden, die vor der Errichtung der abschirmenden Bebauung errichtet werden, wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht ausschließlich über Fenster, die der „Möllner Straße“ direkt zugewandt sind, zu belüften.

## 5.2. Schalltechnische Untersuchung Lairm-Consult GmbH (2015)

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen sowie die maßgeblichen Lkw-Anteile auf der Möllner Straße wurden in einer Verkehrszählung im Jahr 2015 für den Abschnitt der Möllner Straße zwischen den beiden Abzweigungen Barkenkamp ermittelt und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor 1,1).

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da die Zunahmen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall im Tages- und Nachtzeitraum lediglich 0,2 dB(A) betragen. Die Zunahmen liegen somit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Vielmehr wird ebenfalls die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) unterschritten.

Im Tageszeitraum wird innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags weitestgehend überschritten. Es ergeben sich außerdem Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes entlang der Möllner Straße bis zu einem Abstand von 37 m gemessen von der Mitte der Möllner Straße.

Während des Nachtzeitraumes ergeben sich im gesamten Plangeltungsbereich Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird bis zu einem Abstand von 45 m gemessen von der Straßenmitte der Möllner Straße überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Möllner Straße sind aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen ergeben sich im gesamten Plangebiet keine Beschränkungen für Außenwohnbereiche, da die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten bzw. die jeweiligen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten werden.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche sind grundsätzlich möglich, wo der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieser Abstände sind jedoch generell zulässig.

Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen auch auf Terrassen an den der Straße zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Der Einzelnachweis wird daher in die Festsetzungen aufgenommen.

## 6. KOSTEN

Zwischen der Stadt Ratzeburg und der LEG Entwicklung werden Art und Umfang der Erschließungsleistungen in einem Städtebaulichen Vertrag festgelegt. In dem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die LEG Entwicklung, die Kosten für die ihr nach dem Vertrag übertragenen Planungsleistungen und Erschließungsleistungen zu tragen. Diese Anlagen werden kostenfrei an die Stadt übergeben.

## 7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	11.200 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.600 m <sup>2</sup>
bes. Zweckbestimmung	1.600 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.300 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.700 m<sup>2</sup></b>

## 8. ANHANG

### 8.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 6. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 52.I der Stadt Ratzeburg sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124, Artikel 4 Absatz 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 7. August 2013 (BGBl. I, S 3154)
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 Elfte Änderung vom 2. Juli 2013 (BGBl. I. S. 1943)
<b>Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)</b>	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225
<b>Landesplanungsgesetz (LaplaG)</b>	Landesplanungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: vollständig neu gefasst (Artikel 1 d. Ges. v. 27.01.2014, GVOBl. S. 8)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
<b>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)</b>	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



## 8.2. Quellenverzeichnis

- **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- **Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000):** Regionalplan für den Planungsraum I.
- **Gosch-Schreyer-Partner (Juni 2006):** Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 52.I, 5. Änderung
- **LAIRM CONSULT GmbH (Juli 2015):** Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I der Stadt Ratzeburg