SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 79, TEILBEREICH II

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 und 11 BauNVO**
	Sonstiges Sondergebiet "Sport- und Freizeitbad"	§ 11 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 19 BauNVO**
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
GH 19,0 m ü. NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter ü.NHN	§ 18 BauNVO
	3 Überbaubare Grundstücksfläche	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
P	Parkplatz	
	Rad- und Fußweg	
	Fußgängerbereich	
	5 Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
ö	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
p	private Grünfläche	
S	Zweckbestimmung: Schutzbereich	
	6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
	Wasserfläche	
WF1	Zweckbestimmung: Bootsstege	
	7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M1	Nummerierung der Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	8 Sonstige Planzeichen	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Grenze 50 m Gewässerschutzstreifen	§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
D	geschützte Kulturdenkmale außerhalb des Plangebietes	§ 8 DSchG SH
§	Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB § 30 Abs.2 Nr.1 BNatSchG
	II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
67	Flurstücksnummer	
	Flugrenze	
	vorhandene Gebäude	
	künftig entfallendes Gebäude	
	vorhandener Einzelbaum (Laubbaum / Nadelbaum)	
	künftig entfaller Einzelbaum (Laubbaum / Nadelbaum)	
+6.05	vorhandener Höhenpunkt in Metern über NHN (DHHN92)	
	rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt" am ..... und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II mit Begründung beschlossen und zur Durchführung der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

5. Die Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 79, teilbereich II, der Begründung und der vorliegenden Fachgutachten und umweltrelevanten Informationen erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Stadt Ratzeburg. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Ratzeburg öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im „Markt" am ..... und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt

6. 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.

   Ratzeburg, den .....

   .....
   Der Bürgermeister

   Siegel

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ....., in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Lübeck, den .....

   .....
   Vermessungsbüro
   (Kummer)

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Ratzeburg, den .....

   .....
   Der Bürgermeister

   Siegel

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

    Ratzeburg, den .....

    .....
    Der Bürgermeister

    Siegel

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Abdruck im „Markt" und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
    Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    Ratzeburg, den .....

    .....
    Der Bürgermeister

    Siegel

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO

Das als Sonstiges Sondergebiet (SO) gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad" festgesetzt.

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung von Sport- und Freizeitbädern mit den erforderlichen Freiflächen (Liegewiesen) und thematisch ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Sport- und Freizeitbäder,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m²,
- Anlagen bzw. Gewerbebetriebe für Gesundheits- und Körperpflege wie z.B. Frisör, Kosmetik, Maniküre, Fußpflege, Massage, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m²,
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 50 m² mit folgendem Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Sport- und Badebekleidung, Bücher, Sportartikel,
- Anlagen zum Betrieb der Hauptnutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Sport- und Freizeitbad",
- Anlagen für die Verwaltung der Einrichtungen innerhalb des Sondergebietes sowie
- Untergeordnete Nutzungen wie Sozialräume, Sanitär-, Umkleide-, Technik- und Geräteräume, sonstige den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen,
- offene Kfz-Stellplätze sowie dessen Ladeinfrastruktur,
- Offene und gedeckte Fahrradstellplätze sowie dessen Ladeinfrastruktur,
- Aufschüttungen und Abgrabungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 19,0 m ü.NHN bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten sowie erforderliche Dachaufbauten für die Nutzung der Schwimmhalle (z.B. Dacherhöhungen für Sprunganlagen) um maximal 3,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 40 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 50,0 m überschreiten darf.

4 Gedeckte Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen für Kraftfahrzeuge sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes nicht zulässig.

5 Nutzung von Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf der Wasserfläche WF 1 mit der Zweckbestimmung „Bootsstege" sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) mit einer maximalen Länge von 5,0 m (gemessen ab Uferkante) und einer Breite von 2,0 m zulässig.

6 Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Böschungsbereiche sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Höhenangleichung des Geländes für Verkehrsflächen, Wege und Zuwegungen sowie zur freiraumgestalterischen Modellierung des Geländes bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 4,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände gemäß Einschrieb in der Planzeichnung zulässig.

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

7.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung < 15 Grad sind zu mindestens 50 vom Hundert mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen von Dachterrassen, Wegeflächen, Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten - mit Ausnahme der Flächen von geplanten für die Nutzung solarer Strahlungsenergie - sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

7.2 Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche 1 (M1) innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzbereich See" ist als Schutzbereich gegenüber dem gesetzlich geschützten Biotop des Küchensees von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Der Schutzbereich ist als naturnahe Uferzone zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Der Schutzstreifen ist zusätzlich abzuäunen (Höhe des Zaunes ≤ 1,50 m). Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.

8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Flachdächer und flachgeneigte Dächern von Haupt und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von < 15 Grad sind zu mindestens 50 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen und deren erforderliche Unterhaltungswege sowie Flächen, die aufgrund einer Verschattung nicht für die Nutzung geeignet sind, sind von der Berechnung der Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Der Flächenanteil berechnet sich durch die Gesamtfläche der belegten Flächen inklusive der systembedingten Abstände zwischen den Modulen und Modulreiheninklusive der erforderlichen Abstände zwischen den Reihen.

9 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

10.1 Die in der Planzeichnung zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als standortangepasste, heimische Laubbäume aus dem heimischen Vorkommensgebiet in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Ein Abweichen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist aus gestalterischen, verkehrlichen und technischen Gründen bis 15,0 m zulässig.

10.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die zeichnerisch zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind zu mindestens 80 vom Hundert mit standortangepassten, heimischen Baum- und Straucharten aus dem heimischen Vorkommensgebiet zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

1.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Fassaden in rötlichen, rotbraunen, grauen und weißen Farben mit einem Hellbezugswert (HBW) von ≥ 50 sowie den natürlichen materialeigenen Farben zulässig.

1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

1.3 Fenster, Fensterflächen und Türen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

1.4 Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

2 Dachform und -gestaltung
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

2.1 Bei Hauptgebäuden sind nur begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15 Grad zulässig.

2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme der Anlagen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie) sind unzulässig.

2.3 Dachfenster und Fensterflächen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

2.4 Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Küchensees und des Stadtsees (Kleiner Küchensee) nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Gleichwohl können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die Erteilung der Ausnahme erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Ratzeburg und der zuständigen Fachbehörde des Kreises.

Die Grenze des 50,0 m Gewässerschutzstreifens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2 Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächenanteile des Stadtsees (Kleiner Küchensee) sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG nachrichtlich übernommen und entsprechend zu schützen.

Neben dem Gewässer selbst unterstehen auch das Ufer und die dazugehörige uferbegleitende natürliche oder naturnahe Vegetation mit ihren ufertypischen Pflanzengesellschaften dem gesetzlichen Schutz.

IV HINWEISE

1 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse

Grundsätzlich sollten zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens Abrissmaßnahmen und Baumfällungen außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten durchgeführt werden. Quartierzeit ist von Anfang März bis Ende November. Zum mindesten sind die Arbeiten an den als Quartier bzw. Einflug geeigneten Bereichen (hier die Verschalungen am Gebäude sowie Bäume mit Höhlen) außerhalb der Quartierzeit durchzuführen oder es sind alle möglichen Öffnungen außerhalb der Quartierzeiten zu verschließen. Alternativ sind die Arbeiten mit biologischer Baubegleitung auch im o.g. Zeitraum möglich. Es ist dann teilweise von Hand zu Arbeiten und bei Auffinden von Tieren ist ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren nötig.

Da eine Winterquartiernutzung nicht auszuschließen ist, ist im Zeitraum Dezember bis März bei Arbeiten an den Verschalungen mit biologischer Baubegleitung und ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren zu arbeiten.

Da hier keine Wochenstubennutzung durch die Kartierung festgestellt wurde, ist das Arbeiten mit biologischer Baubegleitung hier möglich. Einzeltiere in Tagesquartieren wären dann so regelbar.

Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse

Beleuchtungskonzept für Fledermäuse

Beleuchtungskonzept für Fledermäuse

Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes sind Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin, bestenfalls von maximal 2.400 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.

Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche, v.a. Seeufer, sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen, insbesondere Uferzonen, sind auszuschließen.

Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Das Lichtniveau der Beleuchtung kann ergänzend über Zeitschaltuhren und/oder Dimmung bedarfsgerechte gesteuert werden.

Die Fensterfronten des Schwimmbades werden zur Aktivitätszeit der Fledermäuse ab Sonnenuntergang nachts soweit verdunkelt, dass in Richtung der Seeufer die Lichtwerte an der heutigen Grenze des gesetzlich geschützten Gewässers (heutiger Wanderweg/ Palisadenweg) 0,2 Lux nicht überschreiten. Gleichermaßen werden Außenanlagen so bezüglicher der Beleuchtung geregelt (s.o.), dass auch diese die Uferzonen nicht beeinträchtigen. Hierbei sind die weiteren Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die soziale Sicherheit insbesondere in den angrenzenden Grünflächen und den wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen zu berücksichtigen.

In der Bauphase gelten die Vorgaben für Licht bezogen auf die Seeuferzonen gleichermaßen.

Vermeidungsmaßnahme 3 Gebäudebrüter

Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar einzuplanen. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind. Dies kann erreicht werden, wenn Nistmöglichkeiten außerhalb der Brutzeit verschlossen/beseitigt werden.

Vermeidungsmaßnahme 4 Gebäudebrüter

Glasfenster sind mit Strukturen zu versehen, die Vogelschlag weitestgehend vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind in der Literatur dargestellt und am Markt auch verfügbar. Hinweise gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach)

Vermeidungsmaßnahme 5 Gehölzvögel und Vögel der Stauden- und Ruderalfluren

Abrissarbeiten, sowie Baumfällarbeiten und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar vorzunehmen. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind. Dies kann ggf. erreicht werden, wenn Brachflächen und Staudenfluren außerhalb der Brutzeit kurz gemäht werden und Aufwuchs weiter gemäht wird. Für Bäume ist zudem die Fällzeitenregelung (Fällen ab 01. Oktober) zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahme 6 Binnengewässerarten

Bauarbeiten in direkter Nähe zu Seeufern sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Januar einzuplanen. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind. Bei Brut ist der Bauablauf mit Störungen zu reduzieren und an die Brutzeiten anzupassen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahme Fauna in der Eingriffsregelung

Es sind feste Abgrenzung der Bauflächen gegenüber den Uferzonen im Osten und Süden zu deren Schutz während der Bauphase vorzusehen.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Fledermäuse

Zur Stützung der ökologischen Funktion sind Spaltenquartiere durch 2 Verschalungen (jeweils mind. 1 m²) oder das Anbringen von 5 Spaltenkästen und 5 Höhlenkästen (z.B. Fledermaus-fassaden-Flachkasten und Fledermaus-Langhöhle) an Gebäuden oder Bäumen in der Umgebung zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 Gebäudebrüter

Anbringen von künstlichen Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrütern an dem neuen Gebäude (5 Sperlingskästen, 5 Nischenbrüterkästen), hier Kästen für Sperlinge, Rotschwanz, Bachstelze.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 Gehölzvögel

Anbringen von künstlichen Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrütern an den verbleibenden Großbäumen im Uferbereich der Seen (5 Stück).

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz

§ 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmäler, das heißt nach § 8 DSchG SH in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführter Kulturdenkmale. Es handelt sich um:

- „Burgtheater": Kino, Theaterplatz 1 in 23909 Ratzeburg, ONR 10183
- „Burgtheater": ehem. Wohnhaus/Brauerei, An der Brauerei 1 in 23909 Ratzeburg, ONR 3596
- Kasematten, An der Brauerei 1 in 23909 Ratzeburg, ONR 10182

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen „die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen" der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

§ 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig als obere Denkmalschutzbehörde.

§ 15 Denkmalschutzgesetz

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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 dem 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 seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

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

4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Bodenschutz

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum Schutz des Oberbodens sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu berücksichtigen.

6 Erforderliche Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Anzahl und die Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg.

7 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

V VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne der Stadt Ratzeburg außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 79 Teilbereich I „südlich Seestraße, östlich Fischerstraße, westlich Palisadenweg (Stadtsee)" mit Rechtskraft vom 29.07.2009,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20" mit Rechtskraft vom 12.05.2013.

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches sowie § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II für das Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtsees, nördlich des Küchensees der Stadt Ratzeburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STADT RATZEBURG

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 79, TEILBEREICH II SCHWIMMHALLE

für das Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtsees, nördlich des Küchensees der Stadt Ratzeburg

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planbearbeitung:

PROKOM
STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: