

Stadt Ratzeburg - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kùchensees"

Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: 11.02.2025 - Satzungsbeschluss

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 „Kultur- und Bildungszentrum“ festgesetzt.

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung eines Kultur- und Bildungszentrums sowie einer Schule mit den erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen, den erforderlichen Freiflächen und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind insbesondere folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Schulungsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene,
- Schulen mit zugehörigen Haupt- und Nebenräumen,
- Besprechungs- und Multifunktionsräume,
- Lehrküchen,
- Werk- und Kunsträume,
- Lager- und Materialräume,
- Sanitäreinrichtungen und Umkleideräume,
- Sozialräume,
- Räume für die Verwaltung sowie Archivräume,
- Räume für Haustechnik sowie Technik- und Geräteräume,
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der o.g. Nutzung stehen bis zu einer Verkaufsfläche vom 50 m² mit folgendem Sortiment: Schreibwaren, Zeitschriften und Bücher, Spielwaren, Werbe- und Marketingartikel, Nahrungs- und Genussmittel,
- Nebenräume,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Ladeinfrastruktur,
- untergeordnete Anlagen und Nutzungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Wärmepumpen),
- Räume für Bewegung und Sport,
- Schulhof,
- Schulsportplatz.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Kultur- und Bildungszentrum“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes werden die Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.

2.2.2 Die festgesetzten maximale Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Für den Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Dabei definiert sich die abweichende Bauweise nach der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass die längste Gebäudeseite auch mehr als 50,0 m betragen darf.

3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachvorstände oder sonstige Anbauten um 1,5 m überschritten werden. Im Bereich des Denkmals ist über die Überschreitung das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde herzustellen.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4 Garagen, gedeckte und offene Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Stellplatzanlagen (St) sowie innerhalb der durch die Baugrenzen definierten,

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind als offene Stellplätze herzurichten

- 4.2 Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- 5.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anliegender,
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Das festgesetzte Leitungsrecht beinhaltet die Befahrung und Betretung zur Unterhaltung und Instandsetzung der Leitungen.

- 5.2 Abweichungen von der zeichnerisch festgesetzten Lage der festgesetzten Rechte können zugelassen werden, soweit die Funktion des Rechtes weiterhin gewährleistet ist.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) für die von der Festsetzung betroffenen Baugrenzen können der Planzeichnung im Teil A entnommen werden.

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

7 Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 7.2 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Um nachfolgende erschließungstechnische Planungen zu erleichtern, können die tatsächlichen Baumstandorte um bis zu 2,0 m von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellung abweichen.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Kuchensees 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.

Archäologisches Interessengebiet und Denkmalschutz

Die Ernst-Barlach-Schule ist als Einzeldenkmal gemäß § 8 DSchG gesetzlich geschützt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Umgebungsschutzbereich der Denkmale Amtsgericht, Lindenallee „Unter den Linden“ und der Fassade zur Demolierung, Herrenstraße 19.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen nach § 13 i.V.m. § 12 Abs. 2 DSchG der Genehmigung.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 Bauzeitenregelung Fledermäuse:

Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie der Abriss und / oder die Sanierung von Gebäuden finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da keine Winterquartiere in Bäumen vorhanden sind und bedeutende Winterquartiere in den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen werden, ist das Fällen von Bäumen bzw. der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28. / 29.02. des jeweiligen Folgejahres). Da einzelne Individuen auch im Winter am Hauptgebäude vorkommen können, ist die Sanierung des

Gebäudes mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und durchzuführen.

Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-03).

Alternativ sind die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss und / oder Sanierung der Gebäude keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses oder der Sanierung geschädigt werden. Ein Beginn der Abriss- und / oder Sanierungsarbeiten wäre dann entweder vor oder nach der Wochenstubenzeit der Fledermäuse günstig, also bis zum 1. Mai oder ab dem 1. September.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02** Beleuchtungskonzept Fledermäuse:*

Bei der Auswahl des Leuchtmittels sind LED mit Farbtemperaturen von maximal 3000 Kelvin, bestenfalls max. 2400 Kelvin zu verwenden. Zudem dürfen die Leuchtmittel 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 Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.

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

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

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-03** Bauzeitenregelung Brutvögel:*

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss und / oder Sanierung von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-04** Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:*

Große Glasfenster sind bei Neubaumaßnahmen durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Es sind Glasmarkierungen zu verwenden, die nach dem Leitfaden von Rössler et al. 2022 (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) als „hochwirksam“ eingestuft werden.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-01** Künstliche Nisthilfen:*

Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle werden 3 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten ausgebracht. Die Kästen werden an verbleibenden Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis zu einer Entfernung von maximal 500 m ausgebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar. Die Nisthilfen sind regelmäßig zu reinigen.

Ersatzquartiere an Bäumen (Anzahl 3 Stück)

- 1 Nistkästen für Kleinmeisen
- 1 Nistkästen für Gartenrotschwänze
- 1 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-02** Künstliche Nisthilfen:*

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an den Neubauten der Schule angebracht oder als Niststeine integriert. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3. Die Nisthilfen sind regelmäßig zu reinigen.

Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

Ersatzquartiere an Gebäuden (Anzahl 9 Stück):

- 3 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen mit je 3 Nistmöglichkeiten)
- 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (Blaumeise)
- 3 Nistkästen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz)

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-03** Künstliche Nisthilfen Dohle:*

Erfolgt die Sanierung außerhalb der Brutperiode und wird vor der Brutperiode abgeschlossen, sind keine Konflikte zu erwarten und keine Maßnahmen notwendig. Für den Fall, dass die Sanierungsarbeiten nicht vor der Brutperiode

abgeschlossen werden können, sind Ersatzquartiere für Dohlen rechtzeitig vor Brutbeginn im Umfeld der Schule an Gebäuden oder Bäumen zu installieren. Die Nisthilfen sind regelmäßig zu reinigen.

Ersatzquartiere an Gebäuden oder Gehölzen (Anzahl 3 Stück):

- 3 Nistkästen für Dohlen

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 Gehölzrückschnitt

Für die Entfernung der Gehölze ist die gesetzliche Fällverbotsfrist vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu beachten.

4 Denkmalschutz

Bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da der räumliche Geltungsbereich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern liegt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der 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-Rantzeu-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Mit dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal innerhalb des Plangeltungsbereiches. Ferner erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals. "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 zu 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.

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

5 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen 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.

6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen 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.