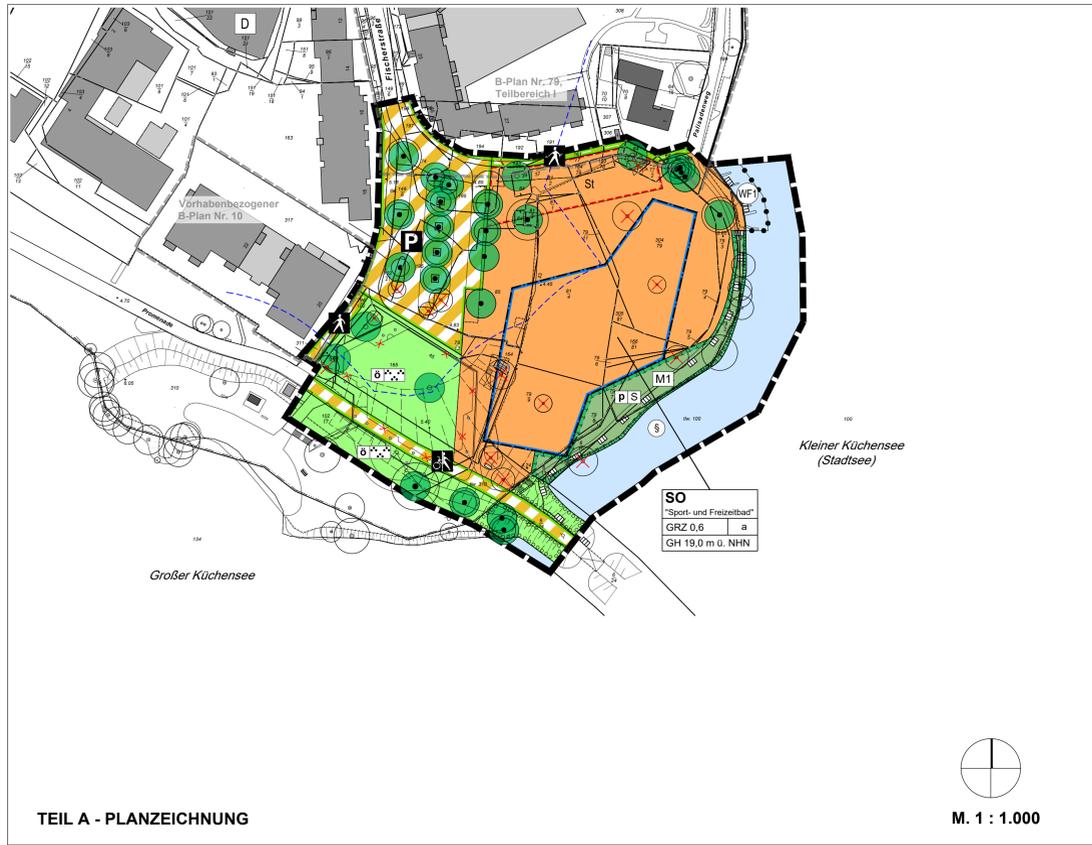


# SATZUNG DER STADT RATZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 79, TEILBEREICH II



TEIL A - PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000

## TEIL B - TEXT

- 1 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 m<sup>2</sup>,  
 - Anlagen bzw. Gewerbetriebe für Gesundheits- und Körperpflege wie z.B. Friseur, Kosmetik, Maniküre, Fußpflege, Massage, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>,  
 - Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> mit folgendem Sortiment: Nahrungsmittel- 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 Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 19,0 m ü. NNH 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. Dachabstufungen 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.m. § 22 Abs. 1 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.m. § 12 BauNVO**  
 Gedeckte Stellplätze (Carpors) 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 Baumgrenzen 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 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 Saatsmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.**  
 Die Flächen von Dachterrassen, Wegflächen, Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten - mit Ausnahme der Flächen von Anlagen 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 naturnaher Uferzone zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Der Schutzstreifen ist zusätzlich abzuzulassen (Höhe des Uferzoes ± 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 Solarwärme Kollektoren 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 Gesamfläche der belegten Flächen inklusive der systembedingten Abstände zwischen den Modulen und Modulreihen inklusive 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 Lastbelastung 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 Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> 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.  
**10.3** 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 gemäß Pflanzliste aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 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 Hellweißgehalt (Helligkeit) von mindestens 70 % in den natürlichen materialtypischen Farben zulässig.  
**1.2** Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.  
**1.3** Fenster, Fensterläden und Türen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.  
**1.4** Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von > 10 m<sup>2</sup> 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** Hochliegende 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 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

- III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
**1 Gewässerschutzstreifen**  
 Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Küchensees und des Stadtees (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 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 Ratzburg und der zuständigen Fachbehörde des Kreises.
- 2 Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzes**  
 Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen nördlich des Stadtees (Kleiner Küchensee) sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG nachrichtlich übernommen und entsprechend zu schützen.  
 Neben dem Gewässer selbst unterliegen auch das Ufer und die dazugehörige umfließende natürliche oder naturnahe Vegetation mit ihren ufertypischen Pflanzengesellschaften dem gesetzlichen Schutz.
- 3 Erforderliche Stellplätze**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Anzahl und die Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ratzburg.
- IV HINWEISE**  
**1 Artenschutz**  
 Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermaus  
 Grundsätzlich sollten zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens Abrismaßnahmen 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 Verschaltungen an 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 Aufwinden von Tieren ist ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren nötig.  
 Da eine Winterquartierung nicht auszuschließen ist, ist im Zeitraum Dezember bis März bei Arbeiten an den Verschaltungen mit biologischer Baubegleitung und ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren zu arbeiten.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 Es gelten das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Bauzonungsverordnung (BauZonVO) 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 Planzeichenerverordnung 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
<b>1 FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>	Sonstiges Sondergebiet "Sport- und Freizeitbad"	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO</b>
<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 18 BauNVO</b>
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	<b>§ 19 BauNVO</b>
GH 19,0 m ü. NNH	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter ü. NNH	<b>§ 18 BauNVO</b>
<b>3 Überbaubare Grundstücksfläche</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
a	abweichende Bauweise	<b>§ 22 BauNVO</b>
<b>4 Verkehrsflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
	Parkplatz	
	Rad- und Fußweg	
	Fußgängerbereich	
<b>5 Grünflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Schutzbereich	
<b>6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</b>
	Wasserfläche	
	Zweckbestimmung: Bootsstege	

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

**Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermaus**  
 Beleuchtungskonzept für Fledermaus  
 Beleuchtungskonzept für Fledermaus  
 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 besonderen Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und Hochdrucklampen zu.  
 Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche, v.a. Senaifer, 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 Leuchtegehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.  
 Das Lichtniveau der Beleuchtung kann ergänzend über Zeitschaltungen und/oder Dimmung bedarfsgerecht gesteuert werden.  
 Die Fensterfenster/Schwimmbäder werden zur Aktivitätszeit der Fledermaus am Sonnenanfang nachts sowie verdunkelt, dass in Richtung der Leuchte an der heutigen Grenze des gesetzlich geschützten Gewässers (heutiger Wanderweg/ Palisadendweg) 0,2 Lux nicht überschreiten. Gleichmaßen werden Außenanlagen so bezuglich der Beleuchtung (s.o.), dass auch diese die Uferzone nicht beeinträchtigen. Hierbei sind die weiteren Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die soziale Sicherheit insbesondere in den angrenzenden Grünflächen und den wichtigen Fuß- und Wegeverbindungen zu berücksichtigen.  
 In der Bauphase gelten die Vorgaben für Licht bezogen auf die Seerferzonen 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“ (Rossler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Stiefel, C. Wiegand 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach)  
**Vermeidungsmaßnahme 5 Gehölzvogel und Vogel der Stauden- und Ruderalrauen**  
 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 Staudenflächen außerhalb der Brutzeit kurz gemäht werden und Aufwuchs weiter gemäht wird. Für Bäume ist zudem die Fallzeitregelung (Fallen ab 01. Oktober) zu berücksichtigen.

**Vermeidungsmaßnahme 6 Binnengewässerräten**  
 Bauarbeiten in direkter Nähe zu Seestern 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 Eingriffserregung**  
 Es sind feste Abgrenzung der Baulichen gegenüber den Uferzonen im Osten und Süden zu deren Schutz während der Bauphase vorzusehen.  
**Artenschutzrechtliche Ausgleich 1 Fledermaus**  
 Zur Stützung der ökologischen Funktion sind Spaltenquartiere durch 2 Verschaltungen (jeweils mind. 1 m<sup>2</sup>) oder das Anbringen von 5 Spaltenkästen und 5 Höhlenkästen (z.B. Fledermaus- fassaden-Flachkästen und Fledermaus-Langhölzer) 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 Spaltenkästen, 5 Nischenbrüterkästen), hier Kästen für Sperlinge, Rotschwanz, Bachstelze.  
**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 Gehölzvogel**  
 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 Umgebungsbereich mehrerer Kulturdenkmale, das heißt nach § 8 DSchG SH in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführter Kulturdenkmale. Es handelt sich um:  
 - „Burgtheater“: Kino, Theaterplatz 1 in 23909 Ratzburg, ONR 10183  
 - „Burgtheater“: ehem. Wohnhaus/Brauerei, An der Brauerei 1 in 23909 Ratzburg, ONR 3596  
 - Kasematten, An der Brauerei 1 in 23909 Ratzburg, 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 24637 Schleswig als obere Denkmalschutzbehörde.

- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzung  
 Nummerierung der Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anpflanzung von Bäumen  
 Erhalt von Bäumen  
**8 Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
**II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
 Grenze 50 m Gewässerschutzstreifen  
 geschützte Kulturdenkmale außerhalb des Plangebietes  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
**II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Fluggrenze  
 vorhandene Gebäude  
 künftig entfallendes Gebäude  
 vorhandener Einzelbaum (Laubbaum / Nadelbaum)  
 künftig entfallender Einzelbaum (Laubbaum / Nadelbaum)  
 vorhandener Höhenpunkt in Metern über NNH (DHHN92)  
 rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB**  
**§ 1 Abs. 4 BauNVO**  
**§ 16 Abs. 5 BauNVO**  
**§ 9 Abs. 7 BauGB**  
**§ 9 Abs. 6 BauGB**  
**§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG**  
**§ 8 DSchG SH**  
**§ 9 Abs. 6 BauGB**  
**§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG**  
**§ 9 Abs. 6 BauGB**  
**§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG**  
**§ 9 Abs. 6 BauGB**  
**§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG**

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt“ am ..... und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
- 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.
- 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.
- Die Veröffentlichung des Entwurfs 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 Ratzburg. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Ratzburg 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 ..... örtlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszugehenden Unterlagen wurden unter ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- 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.  
 Ratzburg, den .....  
 .....  
 Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beschreibungen sowie Gebäude, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstäbsgerecht dargestellt sind.  
 Lübeck, den .....  
 .....  
 öffentl. best. Vermessungsingenieurin  
 (Kummer)
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Ratzburg, den .....  
 .....  
 Der Bürgermeister
- 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.  
 Ratzburg, den .....  
 .....  
 Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Speicherdauer 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 ..... örtlich 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
 Ratzburg, den .....  
 .....  
 Der Bürgermeister

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



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

für das Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtees, nördlich des Küchensees der Stadt Ratzburg



Planbearbeitung	Planungsstand
Elisabeth-Haseloff-Straße 1 23909 Ratzburg Tel.: 0451 / 610 20-26 info@prokon-planung.de	29.07.2022 28.08.2024 03.10.2023 13.02.2025 25.10.2023
Richtersheide 47 20981 Hamburg Tel.: 040 / 22 84 64 14 hamburg@prokon-planung.de	17.06.2024 05.08.2024 26.08.2024