

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021, BGBl. I S. 1802.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Park + Ride - Platz
- Zweckbestimmung: Bus-Parkplatz
- Zweckbestimmung: Wohnmobil-Platz
- Gehweg

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Entsorgungsstation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze (vorhanden)
- Flurstücksbezeichnung
- Vorschlag für die Unterteilung der Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Stellplatzunterteilung für PKW, Bus, Wohnmobile
- zukünftig entfallender Einzelbaum

TEXT - TEIL B

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) in Verbindung mit Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- 1.1 Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte vorhandene Gehölzstreifen am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.2 Die übrigen vorgesehenen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen in der Qualität als H.mDb., 4 xv, STU 20-25cm sowie mit Sträuchern als blüten- und beerenreiche Gehölze wie z.B. Schlehe und Weißdorn zu pflanzen. Als Ausgleich für die im Rahmen der Planung zu fallenden Bäume sind mindestens elf Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen.
- 1.3 Abweichungen von den gemäß Planzeichnung vorgegebenen Standorten von Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Geltungsbereich eingehalten wird.
- 1.4 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen. (Pflanzqualität Bäume mindestens H.mDb., 4 xv, STU 20-25cm und Sträucher 3xv).

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 2.1 Die Wohnmobil-Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Schotter herzustellen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird abgeführt, gereinigt und auf dem Grundstück versickert (belebter Bodenfilter). Als Versickerungsflächen dienen der Graben im Osten und die Fläche südlich des Plangeltungsbereiches.

Hinweise

1. Zum Artenschutz

1.1 Baumfällungen und Gehölzfreimachungen im Geltungsbereich des B-Planes sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02. zulässig. Zum Schutz der Haselmaus und der Zauneichse sind die Gehölze in dem genannten Zeitraum zurückzuschneiden bzw. zu fällen und die Stubben erst nach dem Ende der Überwinterung (ab Ende April) zu roden. Beim Rückschnitt der Gehölze ist auf das Befahren der unbefestigten Fläche mit schwerem Gerät zu verzichten. Sollten bei den zu fällenden Gehölzen Winterquartierpotenzial festgestellt werden, müssen im Eingriffsbereich vorhandene Baumhöhlen und -spalten im Herbst vor der Bauaufreimachung auf Besatz kontrolliert werden. Kann ein Besatz sicher ausgeschlossen werden, sind die Fällarbeiten entweder am selben Tag durchzuführen oder die Höhlen umgehend zu verschließen. Bei positiver Besatzkontrolle besteht die Möglichkeit, die Höhle während der nächtlichen Aktivitätsphase oder mit einem Einwegverschluss zu verschließen.

1.2 Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Plangebiet 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, sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen sind zu vermeiden. Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Das Lichtniveau der Beleuchtung kann ergänzend über Zeitschaltuhren und/oder Dimmung bedarfsgerechte gesteuert werden. Hierbei sind die weiteren Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die soziale Sicherheit zu berücksichtigen.

1.3 Die Bauflächen sind während der Bauzeit mittels mobiler Reptilienschutzzäune abzugrenzen. Die Zäune müssen einseitig querbar sein, damit potenziell im Baufeld vorkommende Tiere in die benachbarten Lebensräume abwandern können und neue Einwanderungen vermieden werden. Vor Aufstellung des Reptilienschutzzaunes sind die Bauflächen vom Zentrum bis zu den Randbereichen während der Aktivitätszeit der Arten manuell zu mähen. Die Schnitthöhe beträgt mind. 10 cm, um ein mögliches Töten weniger mobiler Individuen zu verhindern. Weiterhin sind die Strukturen, die potenziell als Tagesverstecke bzw. Ruhestätten erschlossen werden können, behutsam zu beräumen. Parallel ist auf das Vorhandensein von Individuen zu kontrollieren. Um den Fangefolg zu erhöhen, sind ggf. künstliche Verstecke bzw. Bodenfallen einzusetzen. Vorhandene Tiere sind mit mehrmaliger Begehung nach Ende der Überwinterung bis zum Beginn der Fortpflanzung (d. h. im Zeitraum April bis Mai) bei warmer Witterung unter größtmöglicher Schonung abzufangen und auf die Ausgleichsflächen umzusiedeln. Das Fangen und Umsetzen muss von im Hinblick auf die Aufgabe erfahrenen und sachkundigen Personen durchgeführt werden. Ergänzend ist vor Baubeginn eine erneute Kontrolle der Bauflächen durchzuführen und angetroffene Individuen umzusiedeln. Bodeneingriffe sind erst nach Aufstellen des Reptilienschutzzaunes durchzuführen. Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Bauende dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

1.4 Als Ersatzhabitate für die Zauneichse sollen bereits hergestellte Flächen, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme von BAT Agrar GmbH & Co KG nördlich der B 208 westlich der Bahngleise hergestellt wurden (Gemarkung Neu-Vorwerk, Flur 7, Flurstück 205), mitgenutzt werden. Diese im räumlichen Verbund befindlichen Flächen werden aktuell auf den vorkommenden Besatz überprüft. Die Mitnutzung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen abgesichert werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung erfolgen in Abstimmung mit der UNB. Haselmäuse sind, wenn sie angetroffen werden, vor und während der Baumaßnahme abzusammeln und durch sachkundige Personen auf die Ökokofläche der Stadt Ratzeburg (s. 1.5) in Absprache mit der UNB umzusiedeln.

1.5 Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 78 ist eine planexterne Ausgleichsfläche und -maßnahme vorgesehen: Geplant ist die Inanspruchnahme auf Ökokoflächen der Stadt Ratzeburg (Ökokofläche Ratzeburg, Gemarkung Ratzeburg, Flur 7, Flurstücke 38/5 und 39/4, 969 m²).

1.6 Für die Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung (öBB) gemäß Umweltbericht durch qualifiziertes fachkundiges Personal durchzuführen.

2. Hinweise zum Denkmalschutz

2.1 Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des denkmalrechtlich geschützten Bauhofgebäudes. Sämtliche geplanten Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.

2.2 Zu beachten ist ferner § 15 DSchG SH: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. Sonstiger Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ratzeburg vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet „Am Güterbahnhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerk

1. **Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Ratzeburger Markt am sowie im Internet am unter www.ratzeburg.de erfolgt.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung hierfür erfolgte durch Bekanntmachung im Ratzeburger Markt am sowie im Internet am unter www.ratzeburg.de.

PLANWERKSTATT NORD
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT
DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS
STADTPLANER

Stand: 31.03.2026

AM MOORWEG 13, 21514 GÜSTER
TEL. 04158/890 277, FAX 890 276
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de

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

4. **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Ratzeburger Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am unter www.ratzeburg.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

6. **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den
Eckhard Graf (Bürgermeister)

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

Schwarzenbek, den
gez. Steve Wachsmuth M.Eng. (öffentl. best.
Vermessungsingenieur)

8. **Prüfung der Anregungen und Bedenken**
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am geprüft.

9. **Satzungsbeschluss**
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den
Eckhard Graf (Bürgermeister)

10. **Ausfertigung**
Die Satzung über die den Bebauungsplans Nr. 78, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Ratzeburg, den
Eckhard Graf (Bürgermeister)

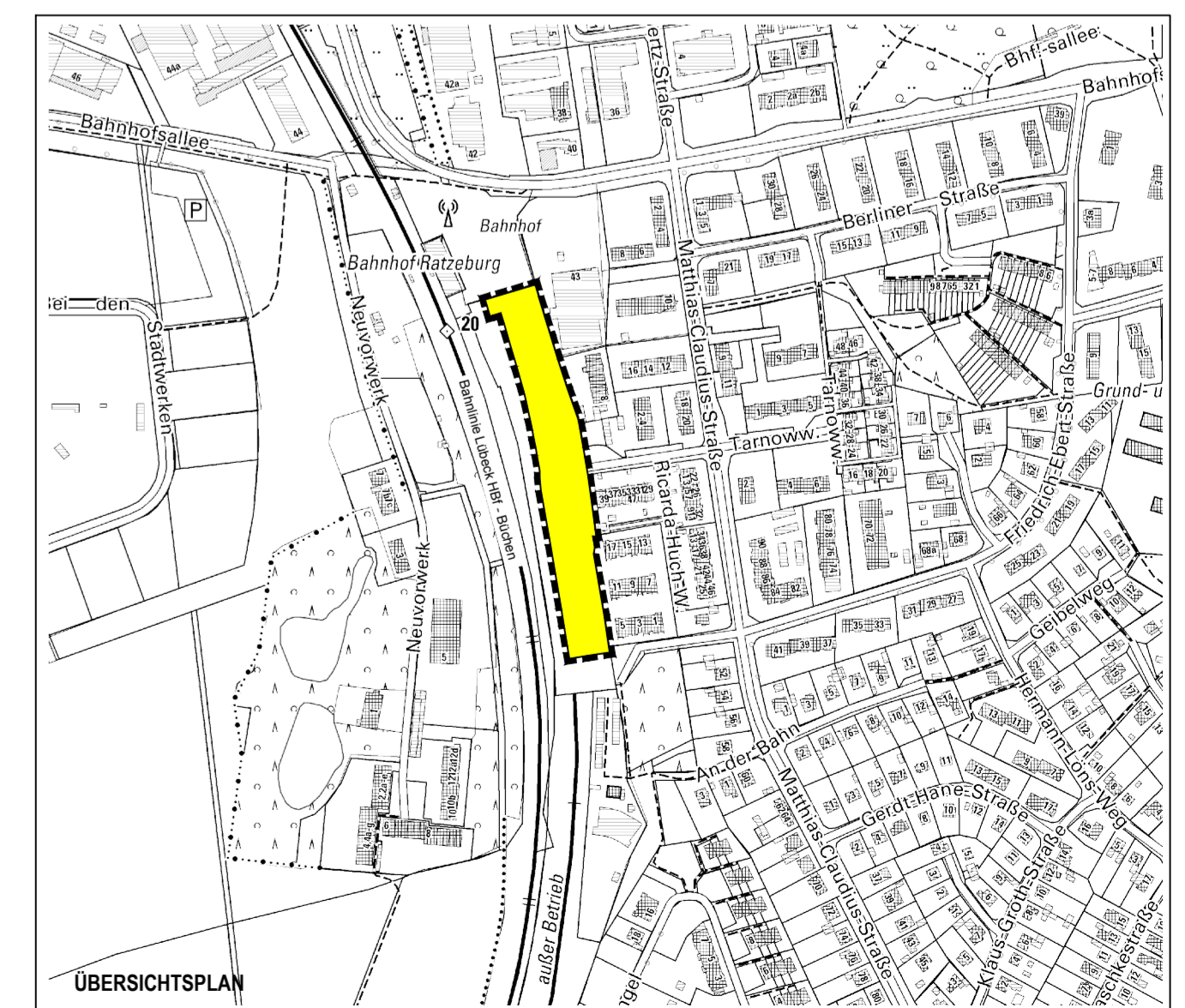
11. **Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 78 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am im Ratzeburger Markt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ratzeburg.de bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ratzeburg, den
Eckhard Graf (Bürgermeister)

SATZUNG DER STADT RATZEBURG

BEBAUUNGSPLANES NR. 78

FÜR DAS GEBIET „Am Güterbahnhof“
auf einer Teilfläche des Flurstück 1/421, östlich der Bahntrasse
Lübeck-Büchen-Lüneburg



ENTWURF FÜR DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB UND DIE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB