



STADT RATZEBURG

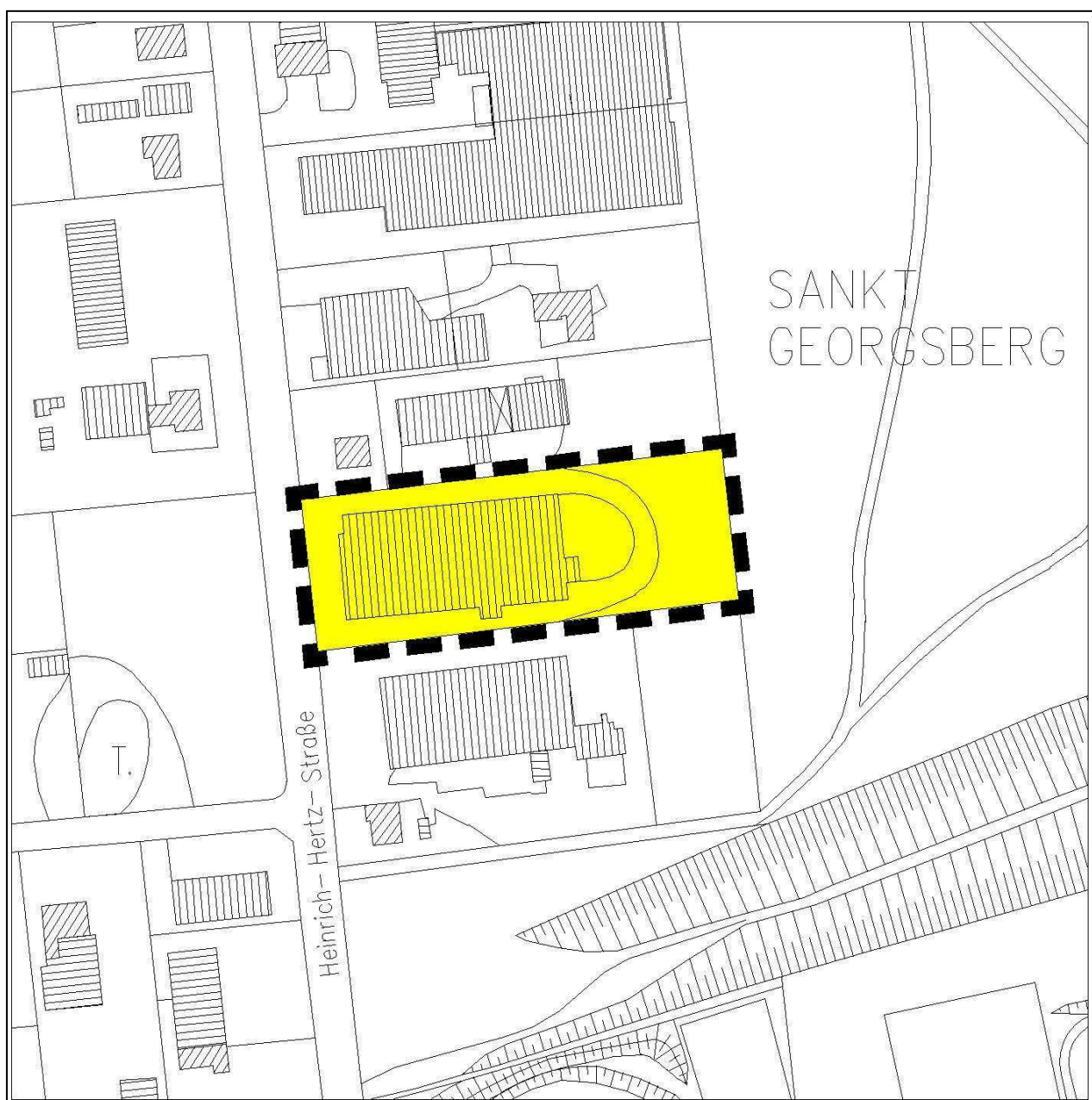
SATZUNG ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB)

„SONDERPOSTENMARKT HEINRICH–HERTZ-STRASSE 18/20“

BEGRÜNDUNG



Verfahrensstand :

ENTWURF

Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ratzeburg

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 11	
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Planvorgaben	1
1.2.1 Regionalplan	1
1.2.2 Flächennutzungsplan	1
1.2.3 Bestehendes Planungsrecht	2
1.2.4 Sonstige Vorgaben für die Planung	2
1.2.5 Denkmalschutz	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	4
3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel der Planung	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4 Erschließung/Stellplätze	6
4.5. Gestalterische Festsetzungen	6
5. Ver- und Entsorgung	6
6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes	7
6.1 Immissionsschutz	7
6.2. Natur und Landschaft	7
7. Beschluss über die Begründung	8

Anlage 1 76. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, (BGBl. I S. 1509)

1.2 Planvorgaben

1.2.1 Regionalplan

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Unter Punkt 5.5 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Ratzeburg unter anderem:

„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und der touristische Sektor weiter zu stärken. Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen bestehen insbesondere im Bereich westlich und südwestlich des derzeitigen Siedlungsgebietes im Anschluss an den Stadtteil St. Georgsberg.“

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Eine entsprechende Abweichung liegt im vorliegenden Fall vor, da der hier überplante Bereich zu einem Sondergebiet entwickelt werden soll.

Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen vor. Hierzu wird verwiesen auf die Ausführungen im Kapitel 4.1 dieser Begründung zur Art der baulichen Nutzung.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das überplante Gebiet deshalb berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage 1 zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigefügt. Hierbei handelt es sich um die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.

1.2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 2003. Ein verkleinerter Auszug dieses einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

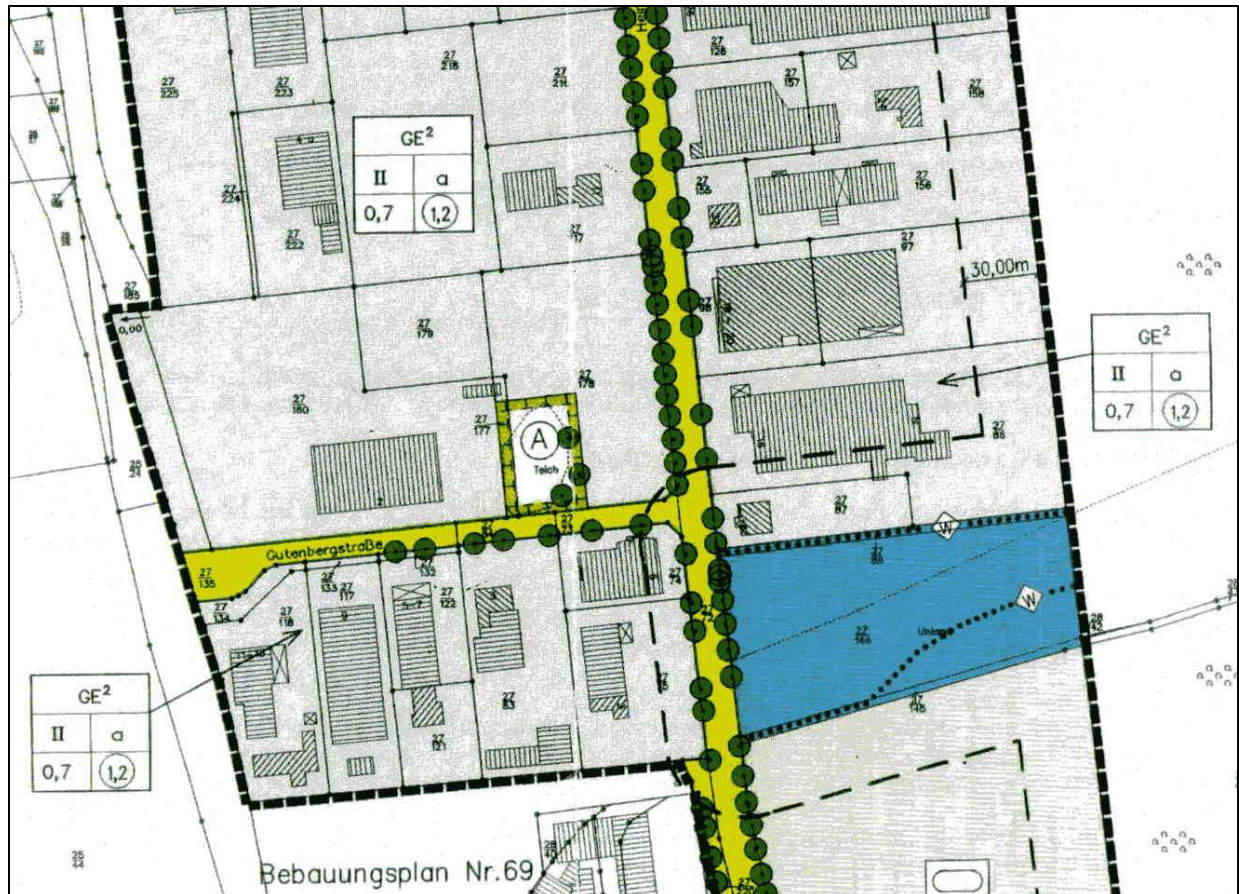


Abbildung 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 2003

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des B-Planes Nr. 14 sind Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten GE 2 nicht zulässig. Allerdings sind gemäß Textziffer Nr. 1.2.4 in dem Gebiet GE 2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungseinschränkungen und Erneuerungen der für Einzelhandelsbetriebe genutzten baulichen Anlagen ausnahmsweise zulässig.

1.2.4 Sonstige Vorgaben für die Planung

Die Stadtvertretung hat am 06.03.2006 „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlung in der Stadt Ratzeburg“ beschlossen.

Diese Leitlinien sollen in erster Linie dazu beitragen, nach einer Phase der Expansion von Einzelhandelsflächen an der Peripherie – an nicht integrierten Standorten in den Gewerbegebieten – für die Innenstadt (Insel) und teilweise für die Versorgungsbereiche in den Stadtteilen (St. Georgsberg und Vorstadt) eine Phase der Konsolidierung sicherzustellen.

Insbesondere soll der Einzelhandel im Bereich der Innenstadt konzentriert werden und keine Neuansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zugelassen werden.

In den Leitlinien wird unter Punkt 2.1.1 für den Einzelhandelsschwerpunkt Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße kein erhöhter Bedarf für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe gesehen. Gemäß Ziffer 2.1.3 soll allerdings zur Stärkung der überörtlichen Konkurrenzfähigkeit die bestehende „Fachmarktlage“ im angrenzenden südlichen Bereich der Heinrich-Hertz-Straße bedarfsgerecht entwickelt werden, soweit die Zentrumsfunktion der Innenstadt davon nicht beeinträchtigt wird.

Des weiteren heißt es unter Punkt 2.3.4 der Leitlinien jedoch auch, dass moderate Flächenerweiterungen auch künftig möglich sein sollen, sofern die zusätzlichen Flächen nicht für innenstadtrelevante Sortimente genutzt werden. Außerdem sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 der BauNVO 1990 zu beachten.

1.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Kulturdenkmäler.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen der Stadt Ratzeburg im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles St. Georgsberg in der Nähe des Einzelhandelsschwerpunktes Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße und umfasst das Grundstück Heinrich-Hertz-Straße Nr. 18/20. Westlich grenzt das Grundstück unmittelbar an eine Waldfläche.

2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen

Das überplante Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18/20 wird bereits seit 17 Jahren als Sonderpostenmarkt genutzt und wurde im Jahre 2007 vom Vorhabensträger der Jawoll Sonderposten GmbH aus Soltau übernommen. Nördlich und südlich sowie gegenüber schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an.



Abb. 2 Ansicht des Sonderpostenmarktes von der Heinrich-Hertz-Straße aus

2.2 Altlasten /Altablagerungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel und Zweck der Planung¹

Der bestehende Sonderpostenmarkt „Jawoll“ in der Heinrich-Hertz-Str. 18/20 verfügt über eine bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche von 1.380 m². Bis vor kurzem wurden darüber hinaus eine Lagerfläche von 600 m² sowie eine Außenfläche zusätzlich als Verkaufsfläche genutzt. Aufgrund einer entsprechenden Feststellung der Bauaufsichtsbehörde wurde die Nutzung dieser zusätzlichen Flächen für den Verkauf inzwischen eingestellt.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage bezüglich dieser zusätzlichen Verkaufsflächen auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.4 des B-Planes Nr. 14 (siehe Hierzu Kapitel 1.2.3 dieser Begründung) wurde eine nachträglichen Genehmigung vom Kreis hierfür nicht in Aussichtgestellt. Dies wurde damit begründet, dass der Markt unter Berücksichtigung der dann erreichten Verkaufsfläche von 2.330 m² nicht in einem Gewerbegebiet, sondern gemäß § 11 BauNVO nur in einem Kerngebiet bzw. einem Sondergebiet zulässig wäre.

Auf der Grundlage eines Abstimmungsgesprächs zwischen der Stadt, dem Kreis und dem Vorhabenträger hat man sich dann dafür entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der Betrieb des vorhandenen Sonderpostenmarktes am Standort weitergeführt werden kann und darüber hinaus unter Berücksichtigung einer vorgegebenen Sortimentsauswahl eine Entwicklungsmöglichkeit zugunsten der größeren beantragten Verkaufsfläche erhält.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich einen Antrag zur Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und sich bereit erklärt, sämtliche Planungskosten hierfür zu übernehmen. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 21.05.2011 einen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Somit kann durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verhindert werden, dass sich hier ein sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit gegebenenfalls völlig anderen zentrenschädlichen Sortimenten ansiedeln kann. Da es sich im weitesten Sinne letztlich um eine Bestandssicherung handelt, steht die vorliegende Planung auch nicht im Widerspruch zu den „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen der Stadt Ratzeburg“ (siehe hierzu Kapitel 1.2.4 der Begründung).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von § 13 a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren-

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Ge-

¹ Vergleiche hierzu den in der Vorlage vom 10.05.2012 zum Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes dargestellten Sachverhalt

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Kinder und Jugendliche an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hier auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die vorliegende Planung betrifft nicht unmittelbar Kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen verzichtet werden kann.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird hierbei bestimmt, dass innerhalb dieses Sondergebietes ausschließlich ein Sonderpostenmarkt zulässig ist.

„Als Sonderpostenmarkt bezeichnet man eine Betriebsform im Einzelhandel, die durch ein ständig wechselndes Sortiment überwiegend aus dem Niedrigpreissektor gekennzeichnet ist.

Das Herkunftsspektrum der Sonderpostenartikel setzt sich (unter anderem) zusammen aus:

- Überproduktionen
- Auslaufware aufgrund Sortimentswechsel
- In anderen Betriebsformen nicht abverkaufte Waren
- Insolvenz- bzw. Liquidationsmassen
- Graumarktwaren (z. B. Reimporte)
- Speziell für Sonderpostenverkäufe produzierte Ware“²

Auch bauliche Veränderungen oder Erweiterungen sind ausschließlich zugunsten der bereits bestehenden Nutzung des Sonderpostenmarktes zulässig.

Um eine Beeinträchtigung bestehender Einzelhandelsbereiche wie insbesondere der Innenstadt Ratzeburgs auszuschließen, wird eine Sortimentsaufteilung für den Sonderpostenmarkt festgeschrieben, in der insbesondere der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente³ deutlich

² Quelle: www.wikipedia.org/wiki/Sonderpostenmarkt

³ Hierzu zählen generell Blumen, Zeitungen und Zeitschriften, Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, Uhren/ Schmuck/ Metallwaren, Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren/Hobbybedarf, Bücher/Zeitschriften, Papier/Büro/Schreibwaren, Elektro/Musikalien/Computer (ohne Weiße Ware und ohne Lampen/ Leuchten). In Ratzeburg haben hierbei nachweislich insbesondere die Sortimentsgruppen Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren und Uhren/Schmuck/Optik sehr hohe Flächenanteile in der Innenstadt und sind von tragender Bedeutung für das Zentrum (siehe hierzu auch die Begründung zum B-Plan Nr. 14 der Stadt Ratzeburg).

reglementiert werden. Die Sortimentsaufteilung berücksichtigt allerdings die vorhandene genehmigte Nutzung und ermöglicht im Wesentlichen zusätzlich eine saisonal eingeschränkte Außenverkaufsfläche z.B. für Pflanzen, Blumenerde und Gartenbedarf sowie eine Erweiterung für den Bereich Camping-, Garten-, Kleinmöbel und sog. Saisonwaren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18/20 ist eingeschossig und entspricht insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,38 zuzüglich der Flächen für Stellplätzen und Nebenanlagen. Das Grundstück ist bereits heute zu ca. 80% versiegelt.

Die jetzt festgesetzte GRZ von 0,45 berücksichtigt den Bestand einschließlich der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche. Zulässig ist entsprechend des Bestandes ein Vollgeschoss. Eine Zweigeschossigkeit wie nach bestehendem B-Plan Nr. 14 zulässig, wird für das Vorhaben nicht benötigt.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich ein Mehrbedarf an Stellplätzen, so dass durch **Text Nr. 2.1** eine Regelung zur Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 aufgenommen wird. Eine entsprechende Regelung besteht auch bereits im bestehenden B-Plan Nr. 14.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet wird wie im bestehenden B-Plan eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Das bedeutet, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Die festgesetzte überbaubare Fläche erfasst den bestehenden Baukörper sowie eine zusätzliche Fläche zugunsten einer saisonal eingeschränkten Außenverkaufsfläche bis zu einer Größe von 400 m². Die zusätzliche überbaubare Fläche wurde großzügig festgesetzt, um dem Vorhabensträger mehr Flexibilität zur Nutzung der Außenverkaufsfläche zu ermöglichen. Maßgeblich sind letztlich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.

4.4 Erschließung /Stellplätze

Das Grundstück ist über die Heinrich-Hertz-Straße erschlossen.

Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand werden zusätzliche Stellplätze erforderlich. Diese sind nördlich bzw. südlich des bestehenden Gebäudes vorgesehen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche als Flächen für Stellplätze (St) festgesetzt. Die Aufteilung der Stellplatzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung sondern nur eine beispielhafte Darstellung ohne Normcharakter.

Das südliche Grundstück liegt vom Geländenniveau im Mittel um gut 1m höher als der Eingangsbereich des Marktes. Zur Unterbringung zulässiger Stellplätze ist an der Grenze die Errichtung einer Mauer zum Abfangen des Geländenniveaus vorgesehen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B. die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Stadt hat für den vorliegenden Bebauungsplan lediglich Regelungen zu Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um überdimensionierte Werbeanlagen auszuschließen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Heinrich-Hertz-Straße vorhanden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Immissionsschutz

Von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet oder für die unmittelbar angrenzende Bebauung ist nicht auszugehen. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden deshalb nicht erforderlich.

6.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, solange nicht naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche betroffen sind.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Baurechte gegenüber der bereits bestehenden Bebauung geschaffen. Neben zusätzlichen versiegelten Flächen sind aber von vornherein keine erheblichen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu erkennen und auch nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 nicht erhöht wird und auch im Rahmen der Herstellung zusätzlicher Stellplatzflächen naturschutzrechtlich sensible Bereiche nicht betroffen sind. So bleibt der Gehölzbestand im rückwärtigen Bereich auf dem vorhandenen Wall unberührt und ist auch zukünftig durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geschützt.

Wie bereits dargestellt, grenzt der Plangeltungsbereich im Osten an Waldflächen des Rensemoores. Gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist in der Planzeichnung deshalb ein 30 m tiefer Waldschutzstreifen nachrichtlich eingetragen. Hier sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

7. **Beschluss über die Begründung**

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 in der Sitzung am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Ratzeburg, den

.....
Voß

(Bürgermeister)

Arbeitsvermerk

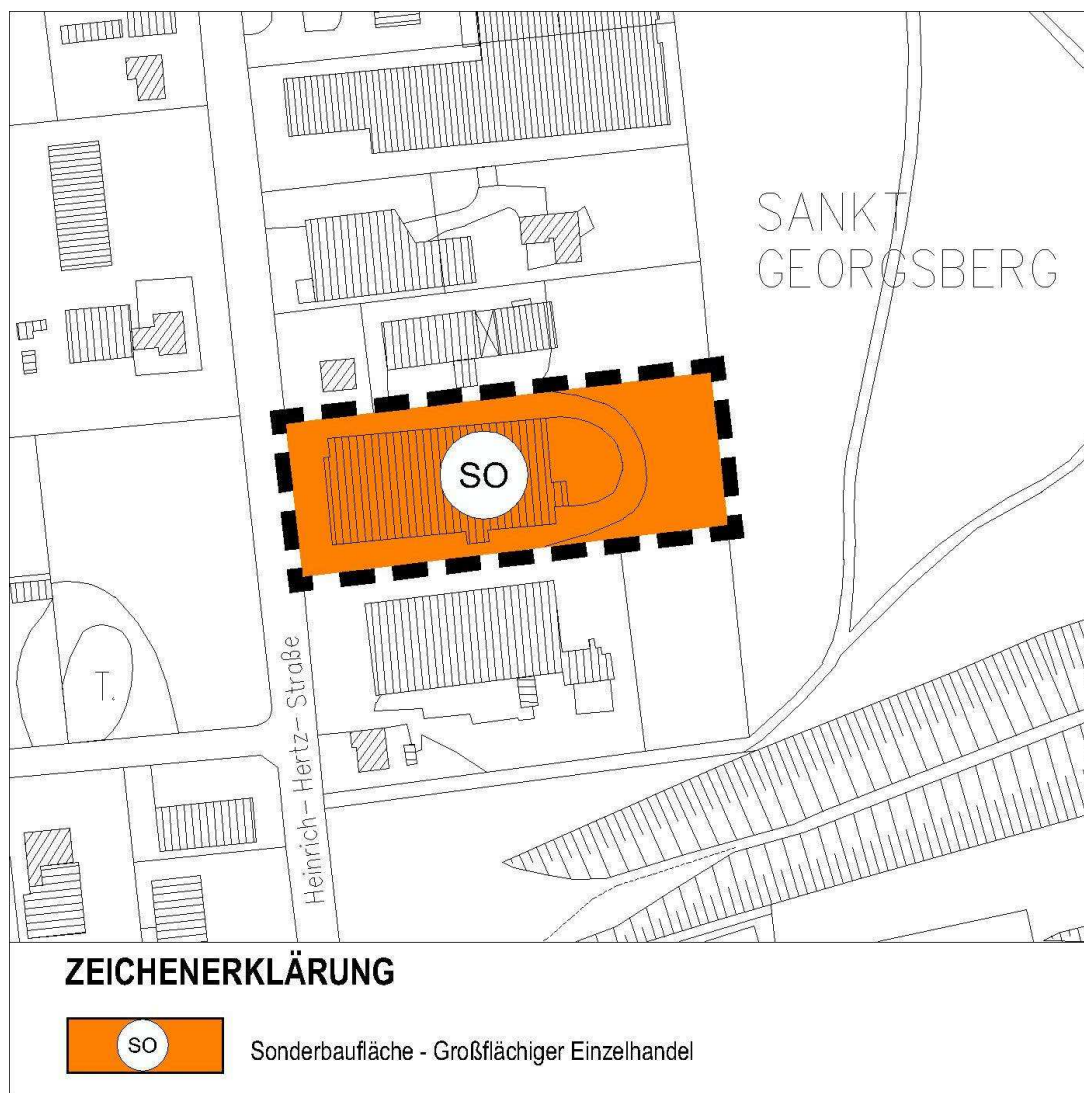
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

(Stand: 13.08.2012)

Anlage 1 zur Begründung

76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 durch Berichtigung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der der Stadt Ratzeburg für den unten dargestellten Bereich „**Heinrich-Hertz-Straße 18/20**“ von einer gewerblichen Baufläche (G) in ein sonstiges Sondergebiet (SO) durch Berichtigung geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg.