

**Satzung der Stadt Ratzeburg
für den
Bebauungsplan Nr.62, 1. Änderung**

„Burgfeld“

Begründung

Stand 10.Oktober 2012

0. INHALTSVERZEICHNIS**1. PLANGEBIET**

- 1.1 Größe und Abgrenzung
- 1.2 Baugrund

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

- 2.1 Ausgangslage
- 2.2 Allgemeine Zielsetzungen
- 2.3 Konkrete Zielsetzung

3. PLANERISCHE VORGABEN

- 3.1 Regionalplan für den Planungsraum
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Landschaftsplan

4. FESTSETZUNGEN

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Gestalterische Festsetzungen
- 4.4 Anbaufreie Strecke
- 4.5 Kinderspielplatz

5. ERSCHLIEßUNG

- 5.1 Verkehrserschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.2.1 Wasserversorgung
 - 5.2.2 Löschwasserversorgung
 - 5.2.3 Entwässerung
 - 5.2.3.1 Schmutzwasser
 - 5.2.3.2 Niederschlagswasser
 - 5.2.4 Stromversorgung
 - 5.2.5 Energieversorgung
 - 5.2.6 Fernmeldeanlagen
 - 5.2.7 Abfallentsorgung
 - 5.2.8 Altlasten

6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN**7. SCHALLSCHUTZ**

- 7.1 Ergebniss planungsrechtlicher Belange

8.0 KOSTEN

- 8.1 Kosten städtebauliche Verträge

ANLAGE 1 Schallschutzgutachten 12-09-1, IBS Mölln

1. PLANGEBIET

1.1 Größe und Abgrenzung

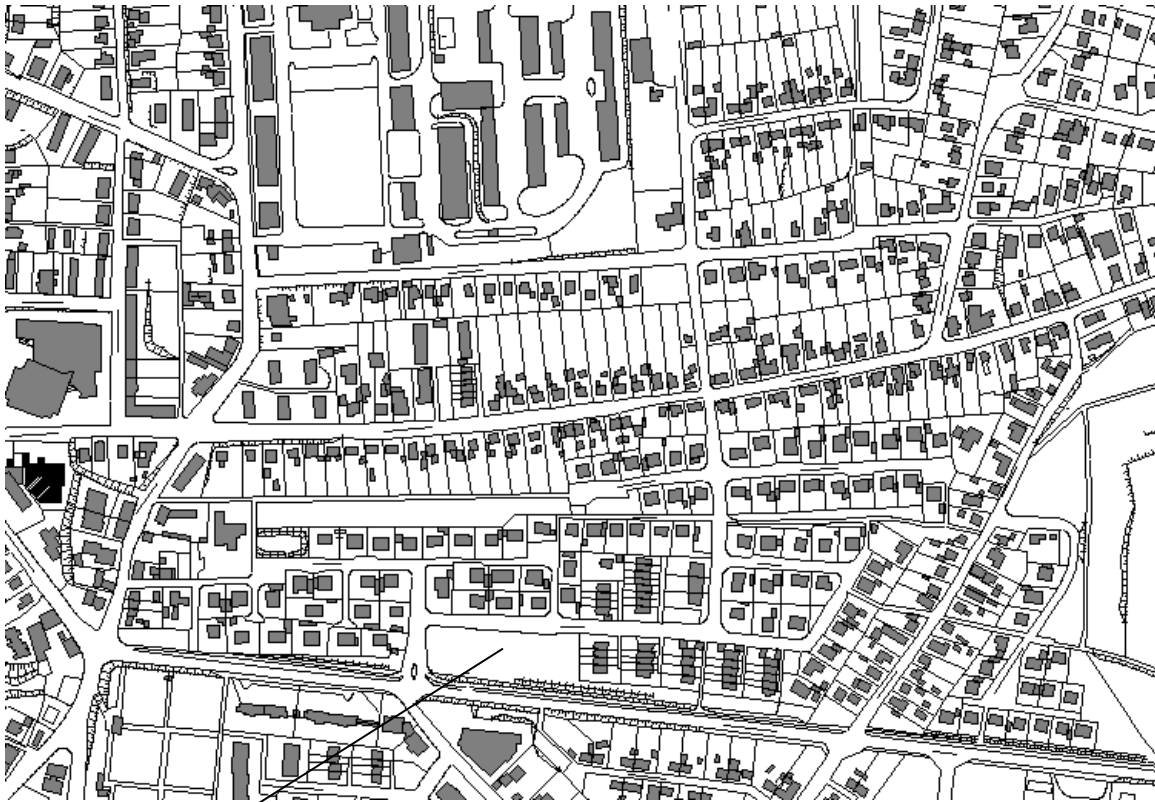
Das ca. 0.8 ha große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Ratzeburg im Kreis Herzogtum- Lauenburg, nördlich der Schweriner Straße (B 208).

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Burgfeld“
- Im Osten durch die westliche Grenze der Grundstücke Burgfeld 11-17
- Im Süden durch die Schweriner Straße (B208)
- Im Westen durch die Straße „Hasselholt“

Das Plangebiet ist ausnahmslos im Eigentum der Stadt Ratzeburg.

Es ist zur Zeit unbebaut (Grünlandbrache mit Gehölzbeständen im südlichen und westlichen Randbereich).



Bebauungsplan 62, 1.Änderung

Plan 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1.2 Baugrund

Besonderheiten hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes sind aufgrund fehlender Baugrunduntersuchungen noch nicht festgestellt.

Das Plangebiet ist nicht als Verdachtsfläche für Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) erfasst. Eine Untersuchung auf Kontamination liegt somit nicht vor.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gemäß BBodSchV sind gewährleistet.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 Ausgangslage

Die Stadt Ratzeburg ist im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Das Stadtgebiet liegt im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

Der Flächennutzungsplan (48. Änderung) weist für dieses Grundstück eine Wohnbaufläche aus. Diese Zielstellung hat sich nicht geändert.

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen allgemein plant die Stadt Ratzeburg mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.62, 1.Änderung die Ausweisung von 4 Gebäuden mit je 4 Reihenhäusern auf dem Gebiet des heutigen Grundstückes.

Soziale oder bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.2 Allgemeine Zielsetzungen

Innerhalb des Rahmens ihrer Möglichkeiten hat die Stadt Ratzeburg in den letzten Jahren erhebliche planerische Anstrengungen unternommen, um zusätzliche Baulandkapazitäten zu schaffen und somit ihrer Entwicklungsfunktion gerecht zu werden.

Dabei wurden sowohl Flächen im Außenbereich auf Ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin geprüft als auch Planungen im Innenbereich angestrengt, um dort die Verdichtungspotentiale auszuschöpfen.

Darüber hinaus sind nur wenige der dabei entstandenen Bauflächen hinsichtlich ihrer Qualität und Größe mit dem hier geplanten vergleichbar (zentrumstern, gute Verkehrsanbindung, von bestehender Bebauung umgeben, keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen im Außenbereich), so dass insbesondere in diesem Marktsegment seit langer Zeit nur wenige zusätzliche Angebote geschaffen werden konnten. Nach einer vom Investor durchgeführten Umfrage unter Maklern besteht aber gerade in diesem Segment eine konstante Nachfrage an das bestehende Angebot.

2.3 Konkrete Zielsetzung

Zitat aus Beschluss:

„Realisierung von Bauvorhaben in Ratzeburg im Einklang mit den rechtlichen Grundlagen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt, Veräußerung und Bebauung des bisher brachliegenden Grundstückes der Stadt“

Deshalb ist es einvernehmliches Ziel der Stadtvertretung, Initiativen zu unterstützen, die aktiv dazu beitragen, die Zahl der Wohneinheiten nicht nur planerisch, sondern konkret zu erhöhen, vor allem in dieser auch für nicht mobile Bürger geeigneten Lage.

Zitat aus Beschluss:

„1. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Burgfeld“ wird die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Errichtung von seniorengerechten Reihenhäusern.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB).

Geplant ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“, in dem Bauflächen für 4 Gebäude mit je 4 Wohneinheiten mit nachfolgenden Erfordernissen/Notwendigkeiten vorgesehen werden:

- das Baugebiet soll sich durch Unterschreitung der zugelassenen Werte für Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen (behutsame Bebauungsverdichtung),

Der Erschließungsträger muss die an ihn gestellten Anforderungen des noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages erfüllen, wie Erhalt vorhandener Bäume, wasserdurchlässige Straßenbeläge in den privaten Zuwegungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Schallschutzmaßnahmen u.ä., um hier nur einige Beispiele zu nennen.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Regionalplan für den Planungsraum

Siehe 2.1.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg

Der geltende, vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigte Flächennutzungsplan (48. Änderung) sieht gemäß Zielstellung in dem betreffenden Bereich eine Ausweisung als Wohnbaufläche gemäß §5 (2) 1 BauGB vor.

Entsprechend diesem Planungsziel der Stadt Ratzeburg wird eine geringfügige Verdichtung zu schaffen, die sich in die Struktur der Bebauung der näheren Umgebung einfügt.

Wie aus den oben gemachten Angaben ersichtlich, stimmt der bisherige Flächennutzungsplan mit der Planung überein. Eine Überarbeitung gemäß dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes ist daher nicht erforderlich.

3.3 Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg

Der Landschaftsplan beschreibt diese Fläche als Brachfläche, eingefasst von Baumreihen (Linden und Hasel) und Strauchreihen.

Das Risiko bei einer Nutzung als Bauland wird im Landschaftsplan hinsichtlich der ökologischen Bedeutung als „mittel“, hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes als „gering bis mittel“ eingestuft.

4. FESTSETZUNGEN

Die geplanten Festsetzungen beachten den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Dies ist insbesondere deshalb angebracht, weil künftige Erwerber noch nicht bekannt sind. Der Bebauungsplan hat Festsetzungen nur insoweit vorgesehen, als dass es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entspricht.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ('90) ausgewiesen. Die möglichen Nutzungen sind im Detail der BauNVO zu entnehmen.

Die Nutzungen nach §4 (3) BauNVO werden aufgrund der Größe des Baugebietes für städtebaulich nicht vertretbar angesehen. Gebäude mit einer derartigen Nutzung würden dem angestrebten Charakter, auch im Bestand, widersprechen.

Das Gebiet soll mit Hilfe des Bebauungsplanes behutsam verdichtet werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Das Plangebiet liegt damit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossigkeit ergibt sich aus den Höhen-Festsetzungen.

Die Firsthöhe wird auf 4,50m über der festgelegten Höhe (EGFB) begrenzt.

Angestrebt ist eine eingeschossige, individuelle Bebauung mit geringer Höhenentwicklung auf großzügigem Grundstückszuschnitt. Durch die Eingeschossigkeit soll sich die Bebauung in die Umgebung einfügen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) werden gemäß § 12(6) BauNVO, für bauliche Nebenanlagen gemäß § 14(1) und ausnahmsweise auch § 14(2) dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden. Durch diese Festsetzungen sollen die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Auch hier soll einer Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (überbaubare Flächen) festgelegt, innerhalb derer baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Eine zwingende Notwendigkeit, die Gebäude an einer Baugrenze zu errichten, besteht nicht.

Die Dachneigung wird mit <math><15^\circ</math> für die Gebäude festgesetzt. Unter Berücksichtigung der LBO besteht dadurch eine individuelle Planungsfreiheit. Dabei soll der Übergang zwischen Baugebiet, den vorgefundenen Höhen sowie der Landschaft / vorhandenen Bebauung so harmonisch wie möglich angelegt werden.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen sind hier im Kern nicht so restriktiv, dass sie gravierend in die Planungsfreiheit eingreifen werden. Stattdessen lassen sie einen erheblichen Entscheidungsspielraum für anspruchsvolle, schlüssige Konzepte bei der Gebäudeplanung zu.

Die Fassaden sollen aus natürlichen, traditionellen regionalen Baustoffen erstellt werden.

Für Dächer der Gebäude wird eine Dachneigung von (0°-15°) festgeschrieben. Dächer der Nebengebäude sollen als Gründach entsprechend den Gebäuden errichtet werden.

Die vorgesehen Festsetzungen sind der zeichnerischen Darstellung Text -Teil B- zu entnehmen.

Gemäß §9Abs.4 BauGB in Verbindung mit §84 LBO sind für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes das bestehende Ortsbild bewahren und bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen. Insbesondere trifft dies auf die zum Teil einheitliche Gestaltung der zu errichtenden Gebäude zu.

4.4 Anbaufreie Strecke

Gemäß §9(1) Bundesfernstraßengesetz (FstrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20m von der vorhandenen Bundesstraße B208, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (Ausnahme Lärmschutzwand/Lärmschutzwahl).

Gegen eine Verringerung des Abstandes auf 15 m bis zur geplanten Bebauung bestehen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 keine Bedenken.

4.5 Kinderspielplatz

Aufgrund eines sich in unmittelbarer Nähe „Hasselholt“ befindlichen, vorhandenen, gefahrlos zu erreichenden Kinderspielplatzes wird in diesem Bebauungsplangebiet auf eine zusätzliche Ausweisung verzichtet.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für KFZ - Verkehr ausschließlich von Norden über die Straße „Burgfeld“ erschlossen. Eine Festschreibung über die Ausführung ist in einem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die interne Erschließung ist über zwei private Erschließungswege für Anlieger (befahrbare Wohnwege) vorgesehen.

Ein separater Ausbau von getrennten Fuß- und Radwegen bzw. Fahrgassen ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl von Gebäuden / Nutzern im Plangebiet als nicht erforderlich anzusehen. Somit wird eine gemischte Verkehrsfläche im Bereich der Erschließung geplant. Entlang der privaten Erschließungswege werden in einem Abstand von ca. 15 m Laternen mit für Insekten freundlicher Beleuchtung vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist auf dem privat eigenen Grundstück unterzubringen. Der Nachweis der erforderlichen Stellflächen ist im Zusammenhang mit der Bauantragstellung zu erbringen. In dieser 1.Änderung ist 1 Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen.

Die öffentlichen Parkflächen sind in der Straßenverkehrsfläche vorhanden.

Die im Nordwesten befindliche Bushaltestelle mit Warteunterstand ist durch den Investor geringfügig Richtung Osten zu versetzen.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen (Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Ratzeburg) sichergestellt . Im Bereich des Plangebietes müssen die Hausanschlüsse für Trinkwasserleitungen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik dimensioniert und neu verlegt werden.

5.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Änderungsgebiet wird durch vorhandene Hydranten gewährleistet.

5.2.3 Entwässerung

5.2.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über entsprechende Rohrleitungen in den jeweiligen Übergabeschacht dem vorhandenen Netz zugeführt. Von dort wird es in die Kläranlage der Stadt Ratzeburg transportiert.

5.2.3.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke soll entsprechend ATV A 138 direkt in den Boden versickern.

5.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ratzeburg. Im Bereich des Baugebietes müssen die Hausanschlüsse für Stromleitungen neu verlegt werden.

5.2.5 Energieversorgung

Eine Versorgung der geplanten Gebäude / Grundstücke erfolgt mit Erdgas durch die Stadtwerke Ratzeburg. Die Beheizung der geplanten Gebäude soll Zentral mit Brennwertthermen erfolgen.

5.2.6 Fernmeldeanlagen

Die Versorgung mit Fernmelde- und Kabel- TV-Anlagen obliegt der Kabel Deutschland. Die zukünftigen Bauherren sollten sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

5.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Abfall Wirtschaftsverband Südholstein GmbH (AWSH). Innerhalb des Plangebietes erfolgt keine öffentliche Müllentsorgung. Müll, Sperrmüll als auch Grüngutabfuhr ist vor den jeweiligen Grundstücken abzulegen bzw. an den Erschließungswegen (zur Strasse „Burgfeld“).

5.2.8 Altlasten

siehe 1.2 Baugrund

6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

Die Dächer der geplanten Gebäude, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen (siehe Begründung 4.3 und Text Teil „B“ Nr. 2.2). Diese sind in der Planzeichnung Teil „A“ zusätzlich als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß §9(1)Nr.25a BauGB festgesetzt.

Die Stadt Ratzeburg ist sich dieser Festsetzung über die Verpflichtung zur Begrünung von Dächern bewusst.

Sie ist ausdrücklicher Planungswille und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich derzeit an dieser Stelle eine, wenn auch ungepflegte, brachliegende Grünfläche befindet.

Diese Festsetzung soll einem städtebaulich harmonischen Bild sowie der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse beitragen.

Eine extensive Begrünung mit Minimalaufbau ist für Sedumarten geeignet und kann ohne Pflegearbeiten sich selbst überlassen bleiben.

In der Planzeichnung Teil „A“ sowie im Text Teil „B“(5.2) wird der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume geregelt.

Die (private) Grünfläche stellt eine Pufferzone zwischen Bundesstraße-Lärmschutzwand/-wall – Wohnbebauung dar.

Der vorhanden Mutterboden soll auf dem Gelände weitestgehend wieder verwendet werden, u.a. zur Gestaltung der Freiflächen.

7. SCHALLSCHUTZ

Das Ing.-Büro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln, wurde beauftragt, die planungsrechtlichen Belange des Schallschutzes im Hinblick auf die vorhandenen/ zu erwartenden Straßenverkehrsgeräusche zu untersuchen.

Das Gutachten (Anlage 1) weist im Ergebnis eine Lärmschutzwand (Höhe 2,5m über Oberkante B208, Schalldämm-Maß von $DL_R \geq 25$ dB, Reflexionsverlust von $DL_a \geq 8$ dB Richtung B208) aus.

Als passiver Schallschutz sind im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (Gebäude- Aussen- Wände/ -Dach zum Schutz vor Verkehrslärm wie folgt zu treffen.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Alle Empfehlungen wurden im Plan -A- sowie den textlichen Festsetzungen -B- übernommen.

8. KOSTEN

8.1 Städtebauliche Verträge

Alle Kosten der Planungen (B-Plan, Vermessungen, Gutachten o.ä.), der (inneren) Erschließung des Plangebietes sowie alle landschaftspflegerischen Maßnahmen müssen vom Grundstückseigentümer bzw. von den zukünftigen Grundstückseigentümern gemäß des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages übernommen werden.

Aufgestellt: 24306 Plön, 10.Oktober 2012

Architekt Wolfgang GERMANN, Dipl.-Ing. BDB, Düvelsbrook 13, 24306 Plön
Tel.:04522 7649131 Fax: 04522 7649132 E-Mail: architekt.germann@t-online.de