

# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.33 "RUDERCLUB"



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

| Planzeichen                                | Erläuterungen   | Rechtsgrundlagen  |
|--|---|---|
|  | <b>I FESTSETZUNGEN</b><br><b>1 Art der baulichen Nutzung</b><br>Sondergebiet "Wassersport und Fremdenverkehr"                     | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br/>§§ 1 und 11 BauNVO</b>  |
|  | <b>2 Maß der baulichen Nutzung</b><br>Maximal zulässige Grundfläche (hier: 1.100 m²)<br>Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter ü. NHN | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br/>§§ 16 bis 19 BauNVO</b><br><b>§ 19 BauNVO</b><br><b>§ 18 BauNVO</b> |
|  | <b>3 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br>Baugrenze   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br/>§§ 23 BauNVO</b>  |
|  | <b>4 Wasserflächen</b><br>Wasser  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB</b>  |
|  | <b>5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br>Erhaltung von Bäumen                                     | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</b>  |
|  | <b>6 Sonstige Planzeichen</b><br>mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der anliegenden Grundstücke    | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   | <b>§ 9 Abs. 7 BauGB</b>   |
| <b>II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b> |   |   |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze   |   |
|  | Flurstücksnummer  |   |
|  | vorhandene Gebäude  |   |
|  | künftig entfallende Gebäude   |   |

**TEIL B - TEXT**

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO**  
Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO1) "Wassersport und Fremdenverkehr" sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Bauliche Anlagen und Flächen zur Lagerung, Unterhaltung und Reparatur von Booten,  
- Lager- und Materialräume,  
- Vereinsgebäude und -räume,  
- Vereinsbezogene Veranstaltungsräume und Gastronomieeinrichtungen,  
- Räume zur wassersportbezogenen Freizeitnutzung,  
- Sanitäreinrichtungen und Umkleideräume,  
- Anlagen für die zweckgebundene Verwaltung,  
- Übernachtungs- und Beherbergungsmöglichkeiten mit Bezug zur Hauptnutzung des Wassersportes,  
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,  
- sowie sonstige Anlagen, die der Vereinsnutzung deutlich zuzuordnen sind.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächen baulicher Anlagen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude sowie durch Zufahrten und Lagerflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

**2.2 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 Meter über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 11,25 m ü.NHN bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.  
Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch die Oberkante der Attika um maximal 0,8 m überschritten werden.  
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11,25 m ü.NHN darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,8 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 BauNVO**  
Für den Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise.

**4 Stellplätze und Garagen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO**  
Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

6.1 Wegefächern, Stellplätze und Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen.

6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 10 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

6.3 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz Mehlschwalbe  
In der Aktivitätszeit der Mehlschwalbe vom 1.3. bis 15.8. können Tiere in den Nestern betroffen sein. Der Abriss ist daher in der Brutzeit unzulässig. Außerhalb des Zeitraums oder mit Negativnachweis, d.h. keine Tiere in den Nestern, ist der Abriss möglich. Auch eine Vergrämung ist i.S. der Vermeidung des Tötens möglich, wenn eine vorgezogene Kompensation erfolgt.

6.4 Artenschutzrechtlicher Ausgleich Mehlschwalbe:  
Bei Abbruch der Bausubstanz ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form von Kunstnestern für Mehlschwalben erforderlich. Je genutztem Nest sind zwei Kunstnester im direkten Umfeld der Planung umzusetzen. Die Nester sind einmal jährlich im Herbst zu reinigen.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H**

**1 Dachform**  
**§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

1.1 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30 bis 40 Grad sowie Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

1.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit die Neigung und Ausrichtung bei geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad der Dachneigung entsprechen.

1.4 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

**III HINWEISE**

**1 Artenschutz**  
Zum Schutz von Brutvögeln dürfen Eingriffe im Rahmen der Erschließung (Arbeiten zur Gehözentfernung oder Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Bauarbeiten) nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 15. August und dem 1. März, erfolgen.  
Alternativ sind vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung Negativnachweise im Wirkraum zu erbringen. Dabei wird der Wirkraum mehrmals auf Besatz geprüft. Die Besatzkontrolle und ggf. ein Negativnachweis sind durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Nach einem erbrachten Negativnachweis kann innerhalb der folgenden fünf Tage mit der Bauausführung begonnen werden.

**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 DSchG**  
Nordwestlich und somit im Wirkungskreis des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Georg auf dem Berge. Die Kirche wird im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal geführt.  
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.  
**§ 15 DSchG**  
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 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 an die Denkmalschutzbehörde.  
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**4 Bodenschutz**  
Da sich in der Nähe des Plangebietes Standorte befinden, bei denen mit Stoffen umgegangen wird, bei denen schädliche Bodenveränderungen nicht gänzlich auszuschließen sind, ist der Fachdienst Abfall und Bodenschutz der Kreises Herzogtum Lauenburg im Zuge der Baumaßnahme zu beteiligen.

**5 Löschwasser**  
Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und den Arbeitsblättern W 331, W 400 und W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sicherzustellen. Eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden ist vorzuzuhalten.

**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, Raum 2.03, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 14.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt“ am 30.10.2020 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 30.10.2020 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 26.04.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Ratzeburg öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt“ am 08.05.2021 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 08.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Ratzeburg, den 27.04.2022  
Siegel  
gez. Bruns  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 04.04.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Berkenthin, den 20.04.2022  
gez. Schneider  
Vermessungsbüro  
(Schneider)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2021 bis einschließlich 16.12.2021 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt“ am 06.11.2021 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 06.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 12.11.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Ratzeburg, den 27.04.2022  
Siegel  
gez. Bruns  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Ratzeburg, den 27.04.2022  
Siegel  
gez. Bruns  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
Ratzeburg, den 27.04.2022  
Siegel  
gez. Bruns  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

12. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 30.04.2022 durch Abdruck im „Markt“ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 30.04.2022 ortsüblich 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.05.2022 in Kraft getreten.  
Ratzeburg, den 02.05.2022  
Siegel  
gez. Graf  
Der Bürgermeister

**Authentizitätsnachweis**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 der Stadt Ratzeburg übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Ratzeburg / Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 „Ruderclub“ für das Gebiet südlich der Dr.-Alfred-Block-Allee, westlich des Kanuclubs und nördlich des Küchensees der Stadt Ratzeburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**STADT RATZEBURG**

**SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.33 "RUDERCLUB"**  
für das Gebiet südlich der Dr.-Alfred-Block-Allee, westlich des Kanuclubs und nördlich des Küchensees

Planbearbeitung:  
**PROKOM**  
 STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH  
 Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
 23564 Lübeck  
 Tel.: 0451 / 610 20-26  
 luebeck@prokom-planung.de  
 Richardstraße 47  
 22081 Hamburg  
 Tel.: 040 / 22 94 64-14  
 hamburg@prokom-planung.de