

**Stadt Ratzeburg „Kreishaus – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“  
Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung)**

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Stand: 02.04.2024 - Entwurf erneute Auslegung

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ dient der Nutzung als Büro-, Verwaltungs- und Sitzungsgebäude mit den zugehörigen Nebenräumen, wie Sozial- und Besprechungsräumen und weiteren untergeordneten Räumlichkeiten.

**2 Maß der baulichen Nutzung  
Höhe baulicher Anlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.
- 2.2 Die tatsächlichen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m sowie durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei Mindestabstände zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einhalten, die ihrer Höhe (Abstand zwischen der Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau) als Maß entsprechen. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 30 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.
- 2.3 Abweichend von der festgesetzten Höhe gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 dürfen Sirenenanlagen die Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten. Für Sirenenanlagen gilt die Regelung des Mindestabstandes zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses nicht.
- 2.4 Für die „schwebenden Gänge“, die den Neubau und den Altbau des Kreishauses miteinander verbinden, wird eine lichte Höhe (LH) festgesetzt. Die festgesetzte lichte Höhe in m ü. NHN beschreibt die Höhenlage, die der unterste Punkt des Luftgeschosses mindestens aufweisen muss. Der unterste Punkt des Luftgeschosses definiert sich als der Schnittpunkt der Außenwand der

anschließenden Gebäudes mit der jeweiligen Unterkante des „schwebenden Ganges“.

### **3 Abweichendes Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf darf an die festgesetzten Baugrenzen in den Abschnitten A – B und A – C auch dann herangebaut werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. Die seitlichen Abstandsflächen müssen hier jedoch mindestens 0,2 H betragen.

### **4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Mit der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit einem Fahrrecht (F) wird zugunsten der Nutzenden der Tiefgaragen, die sich unterhalb des Altbaus des Kreishauses (Barlachstraße 2) und des Neubaus innerhalb des Plangebietes befinden, ein Fahrrecht ausgesprochen.

### **5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) für die von der Festsetzung betroffene südliche und westliche Baulinie können der Abbildung im Teil A entnommen werden.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

### **6 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H**

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen** **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen und bräunlichen Farbtönen zulässig. **Zudem sind Fenster sowie verglaste Fassadenteile zulässig.**
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien, Begrünung und Farben bis maximal 20 von Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

### **2 Dachform und -gestaltung** **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H**

- 2.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer bis 50 Grad sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens als extensiv begrünte Dächer auszubauen. Ausgenommen von den Festsetzungen von Satz 2 sind die Flächen von Dachterrassen, notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, den erforderlichen Unterhaltungswegen oder für technische Anlagen.
- 2.2 Die Dacheindeckung sind in roten bis rotbraunen Farbtönen oder als begrünte Dächer auszuführen. Hochglänzende, glasierte und edelengobierte Dacheindeckungen und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie Dachfenster) sind unzulässig.

## **III HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 (Bauzeitenregelung Fledermäuse):*

Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie der Abriss und/oder die Sanierung von Gebäuden finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da bedeutende Winterquartiere in den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen werden, ist der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere günstig (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Da einzelne Individuen auch im Winter am Gebäude Wasserstraße 2A vorkommen können, sind Arbeiten an Gebäuden mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und durchzuführen.

Die Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm sind vor ihrer Fällung auf Besatz zu prüfen. (Eine Höhlenbaumkartierung mit Eignungsprüfung und ggf. Besatzkontrolle mit Endoskop erfolgte am 17.10.2023 vor der Fällung der Bäume. Es wurde kein Besatz festgestellt.)

Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 20$  cm sind außerhalb der Aktivitätszeit, also zwischen dem 1.12. und dem 28./29.02. zu fällen.

Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-02).

Alternativ sind die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss des Gebäudes keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses geschädigt werden. Ein Beginn der Abrissarbeiten wäre in Abstimmung mit der UNB und bei Vorlage eines geeigneten Konzeptes zum Bauablauf nach der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, ab dem 1. September möglich.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02 (Bauzeitenregelung Brutvögel):*

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Nach den Abrissarbeiten bzw. nach der Baufeldfreimachung werden Brutvögel aus den Eingriffsbereichen vergrämt, indem Vegetation bis zur Baustelleneinrichtung und zum Baubeginn regelmäßig zurückgeschnitten wird. So wird eine Spontanansiedlung vermieden.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 (Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten):*

~~Große Glasfenster sind vorrangig an „schwebenden Gängen“ der Anbindung des Neubaus an die bestehende Kreisverwaltung durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten.~~

Alle Glasflächen des Neubaus sind durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Verwiesen wird dabei auf Rössler, M., W. Doppler, R.

Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

~~Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 (Ersatzquartiere Fledermäuse):~~

~~5x Großraumquartiere an Bäumen (können auch an Gebäude angebracht werden)~~

~~Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 (Ausgleich an Gehölzflächen)~~

~~Für 17 Bäume mittlerer bis größerer Größe werden im Verhältnis 1:2 insgesamt 34 Bäume, ggf. auch als Gehölzfläche gepflanzt. Bei flächiger Pflanzung ist der Flächenverlust an Gehölz 1:1 zu kompensieren.~~

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 (Künstliche Nisthilfen):*

Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle werden 9 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten ausgebracht. Die Kästen werden an verbleibenden Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis zu einer Entfernung von maximal 500 m ausgebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar.

Ersatzquartiere an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 9 Stück)

- 3 Nistkästen für Kleinmeisen
- 3 Nistkästen für Gartenrotschwänze
- 3 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

4 Stück an den verbliebenen Bäumen am Hang Richtung Schulstraße

3 Stück an der Linde vor dem Schulamt Barlachstraße 5

2 Stück an der Linde am Fußweg bzw. Treppe zwischen Innenhof und Herrenstraße

Ausgleich an Gehölzflächen

Für 17 Bäume mittlerer bis größerer Größe ist ein Ausgleich erforderlich. Es wird hierfür eine Fläche am Ravenskamp genutzt. Einzelbäume sind in der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3x mal verpflanzt, mit Drahtballen“ zu pflanzen. Als Gehölzgruppen werden „Heister, 1x verpflanzt, 150-200 cm“ im Raster 1 x 1,5 m gepflanzt. Gepflanzt werden heimische, standorttypische Arten mit Herkunftsnachweis.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03 (Künstliche Nisthilfen):*

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden 6 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an den Anbau oder an die Kreisverwaltung angebracht oder als Niststeine integriert. Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

Alle Ersatzquartiere (Anzahl 6 Stück) werden am geplanten Neubau installiert. Die Standorte wurden am Neubau in Abstimmung mit der UNB, dem Vorhabenträger und der Planung (ppp architekten + stadtplaner gmbh) festgelegt

~~Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit max. 500 m (Anzahl 6 Stück)~~

2x Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen)

2x Nistkästen für Höhlenbrüter

2x Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04* (Künstliche Nisthilfen Star):

Ersatzquartiere an Gebäuden und/oder an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)

2x Nistkästen für Stare

Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg, Die Kästen werden fachgerecht angebracht.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-05* (Künstliche Nisthilfen Dohle):

Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)

2x Nistkästen für Dohlen

Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:

Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg, Die Kästen werden fachgerecht angebracht.

~~*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01* (Ersatzquartiere Fledermäuse):~~

~~3x Ganzjahresquartiere an Bäumen~~

## 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

Das Vorhaben liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmäler. Die baulichen Maßnahmen bedürfen somit einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG, da hier die Umgebung eines oder mehrere unbeweglicher Kulturdenkmäler verändert wird.

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 24837 Schleswig.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwähnung in etwaigen Denkmallisten.

Es bestehen zureichend Anhaltspunkte dafür, dass im Verlauf der weiteren Planungen in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Somit sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Außerdem ist eine Begleitung der Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden notwendig. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. „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 zu 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **4 Löschwasser**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

## **5 Bodenschutz**

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum Schutz des Oberbodens sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu berücksichtigen.

## **6 Erforderliche Stellplätze**

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Anzahl und die Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg.

## **7 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 2.08, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.