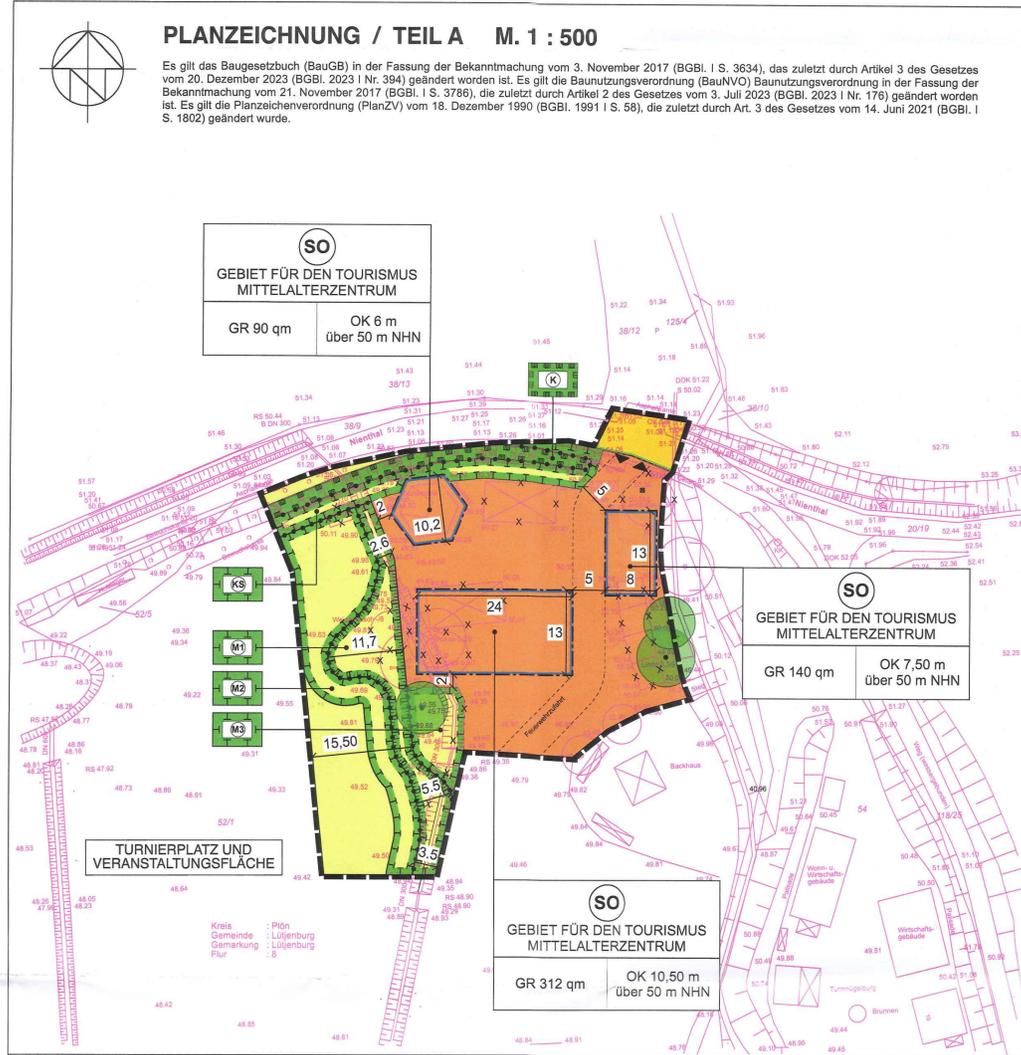


# SATZUNG DER STADT LÜTJENBURG (KREIS PLÖN) ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64



## TEXT TEIL B

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für den Tourismus / Mittelalterzentrum- dient der Rekonstruktion einer historischen Turmhöhe ( § 11 Abs. 2 BauNVO).  
Folgende Nutzungen sind zulässig:  
- Gebäude und Anlagen als Rekonstruktionen historischer Gebäude und Anlagen des Mittelalters. Die Gebäude können für museale und für Lager-, Lehr-, Schau-, Verkaufs- und Aufenthaltszwecke genutzt werden.  
- die dem Gebiet dienenden Verwaltungs-, Informations- und Serviceeinrichtungen  
Die Nutzung zu Wohnzwecken ist unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 20 von Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

**3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
3.1 Als Nebenanlagen sind nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der sonstigen Sondergebiete selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO).  
3.2 Im sonstigen Sondergebiet sind Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

**4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 46 Abs. 2 und 3 LWG i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 3 a) LWG)**  
Das anfallende Wasser aus Niederschlägen ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
5.1 Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versäulungen oder sonstige Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblicher Beeinträchtigung innerhalb des Knickschutzstreifens führen, sind unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.  
5.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist ein naturnahes Retentionsbiotop anzulegen. Die Maßnahmenfläche 1 ist durch eine Mahd alle 3 Jahre extensiv zu pflegen.  
5.3 Innerhalb der Maßnahmenflächen M2 und M3 sind 5 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.  
5.4 Die Maßnahmenflächen M2 und M3 sind durch 1 - 2 Mahden im Jahr (ab September) extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Maßnahmenflächen sind einzuzäunen.  
5.5 Innerhalb des Plangebietes ist das Anlegen von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung unzulässig. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Sperrschichten innerhalb der Vegetationsflächen (z.B. Folien, Abdichtbahnen) ist unzulässig.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien  
Dach- und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.  
**7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die anzupflanzenden sowie zu erhaltenden Bäume sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

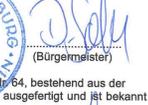
**3. Planung und Ausführung von Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen**  
Beim Vollzug der Planung sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2014), die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (1999) sowie das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 (M) (2013) und das DWA-Merkblatt 162 (2013) zu beachten und einzuhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (Ausgabe 1999) sind bei der FGSV Verlag GMBH, Köln zu beziehen.

**4. Zufallsfunde Munition**  
Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

**5. Begriffsdefinition**  
**5.1 Oberkante**  
Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.  
**5.2 Normalhöhennull - NHN**  
Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.  
**6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**  
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

**6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-01: Bauzeitenregelung Brutvögel:**  
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe zur Baufreimachung (Baumfällungen, Rodungen, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar stattfinden. Baumaßnahmen setzen damit jeweils vor Beginn der Brutperiode ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden. Permanenter Baustellenbetrieb hat damit eine vergrößernde Wirkung. Alternativ sind bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode Negativnachweise durch eine qualifizierte Fachperson zu erbringen oder die Baufelder sind vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Spontanansiedlung während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann. Die Gehölze sind gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen.  
**6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-02: Bauzeitenregelung Gebäudebrüter und -Fledermäuse - Kählerhütte:**  
Bauzeitenregelung, Rückbau der Kählerhütte nur zwischen 1.12. und 28.2.  
Alternativ: Sofern kurz vor dem geplanten Rückbau durch eine qualifizierte Fachperson nachgewiesen werden kann, dass kein Besatz/keine genutzten Quartiere vorhanden sind (Negativnachweis), kann der Rückbau ggf. auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen.  
**6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-03: Bauzeitenregelung Fledermäuse - Gehölze:**  
Bauzeitenregelung, Fällung/Rückschnitt größerer Einzelbäume (Esche und Erlen) nur zwischen 1.12. und 28.2.  
Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (< 2.700 Kelvin), die nach unten abstrahlen. LEDs besitzten im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert. Es ist sicher zu stellen, dass besonders die umgebenden Gehölze frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerten. Die Vorgabe gilt für alle Lichtquellen, d.h. Straßenbeleuchtung, Leuchtreklametafeln, Flächenbeleuchtung.  
**6.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-04: Beleuchtung Fledermäuse:**  
Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (< 2.700 Kelvin), die nach unten abstrahlen. LEDs besitzten im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert. Es ist sicher zu stellen, dass besonders die umgebenden Gehölze frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerten. Die Vorgabe gilt für alle Lichtquellen, d.h. Straßenbeleuchtung, Leuchtreklametafeln, Flächenbeleuchtung.  
**6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-05: Bauzeitenregelung Amphibien:**  
Bauzeitenregelung, Baubeginn und Bodenarbeiten nur bei kalter Witterung < 10 °C zwischen Mitte/Ende September und Mitte/Ende März. Sofern das Baufeld inkl. BE-Flächen durch einen fachgerecht vor der Wanderzeit eingerichteten Amphibienzaun abgegrenzt wird, der verhindert, dass Tiere ins Baufeld wandern, sind Arbeiten auch außerhalb des o.g. Zeitraums möglich.

8. Die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Lütjenburg, den 20.06.2024  
 (Bürgermeister)

9. Die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Lütjenburg, den 09.01.2025  
 (Bürgermeister)

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Lütjenburg, den 08.01.2025  
 (Bürgermeister)

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 durch die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg sowie die Internetadresse der Stadt Lütjenburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.03.2025 durch Abdruck im "Potholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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.  
Lütjenburg, den 13.03.2025  
 (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg vom 20.06.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>		<b>Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>	
 Sonstige Sondergebiete -Gebiet für den Tourismus / Mittelalterzentrum-	§ 11 BauNVO	 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts (hier: Knick)	
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>		<b>Sonstige Planzeichen</b>	
GR Grundfläche	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
OK 56 m ü. 50 m NHN	§ 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO	 Abgrenzung von Schutzgebieten und gründerischen Maßnahmen	
<b>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>		 Feuerwehrezufahrt	
Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>		 vorhandene Gebäude	 vorhandene Gebäude
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		 Bauliche Anlage künftig fortfallend	
Straßenbegrenzungslinie		 z.B. 52/1 vorhandene Flurstücksbezeichnungen	 vorhandene Flurstücksgrenzen
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>		 z.B. 50.06 Höhe über NN in Meter	
Private Grünfläche		 Böschung, Bestand	 Böschung künftig fortfallend
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>		 Böschung, geplant	
 Knickschutzstreifen zum angrenzenden Knick		 Baum, künftig fortfallend	 Baum außerhalb des Plangebietes
 Maßnahmenfläche mit Nummerierung (hier: M1)		<b>Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b>	
<b>Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b>		 Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BAUGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Kreisverordnung zum Landschaftsschutz Nr. 7 "Endmoränengebiet mit Hessestein zwischen Lütjenburg, Hohenfelde und Umgebung".

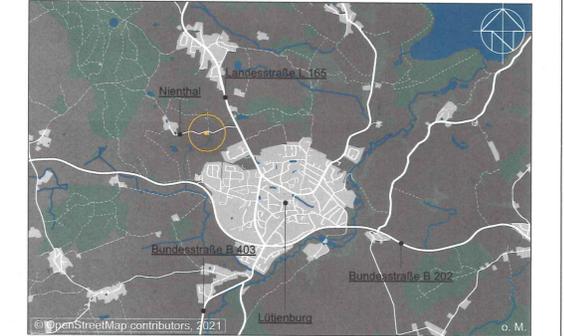
## HINWEISE

- Bestandsschutz**  
Bestandsgebäude / bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss / Beseitigung Bestandsschutz. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- Entdeckung archäologischer Kulturdenkmale**  
Sollten bei Bauarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar 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 auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg vom 27.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Lütjenburg, durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 12.01.2023 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 23.01.2023 bis einschließlich 08.02.2023 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.01.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg hat am 05.10.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2023 bis einschließlich 01.12.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.10.2023 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Lütjenburg und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-luetjenburg.de ins Internet gestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.10.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den 15.01.2025  
 (öffentl. bestell. Vermessungsingenieur)

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT LÜTJENBURG (KREIS PLÖN)

ÜBER DIE  
**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64**  
FÜR DAS GEBIET:  
„ERLEBNISRAUM NIENTHAL“