

# **Stadt Ratzeburg**

## **Kreis Herzogtum Lauenburg**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12**

„für das Grundstück 'Kolberger Straße 2' - Aldi-Markt - südlich 'Schweriner Straße', westlich 'Kolberger Straße'“

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligungen gemäß  
§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
-------------------------------	------------------------

<p><b>Aufgrund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH</li> <li>- Amt Lauenburgische Seen</li> <li>- IHK zu Lübeck</li> <li>- Deutsche Telekom Technik GmbH</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgender Träger öffentlicher Belange hat keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LLUR - Landwirtschaft und ländliche Entwicklung -</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesplanungsbehörde</li> <li>- Kreis Herzogtum Lauenburg</li> <li>- Abfallwirtschaft Südholstein GmbH</li> <li>- Archäologisches Landesamt</li> <li>- LBV S-H, Niederlassung Lübeck</li> <li>- Schleswig-Holstein Netz AG - Netzcenter Schwarzenbek -</li> <li>- Handwerkskammer Lübeck</li> <li>- LLUR -Technischer Umweltschutz -</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Landesplanungsbehörde**

(Stellungnahme vom 08.07.2016)

Die Stadt Ratzeburg plant im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 für das Grundstück „Kolberger Straße 2 - Aldi-Markt - südlich Schweriner Straße, westlich Kolberger Straße“ den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Aldi mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) abzureißen und mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> neu zu errichten. Dazu soll im Rahmen der o. a. Bauleitplanung ein sonstiges Sondergebiet „Discounter“ für einen Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VK inkl. 20 % der Verkaufsfläche für das branchenübliche Begleitsortiment und eine Stellplatzanlage festgesetzt werden. Derzeit setzt der Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Ratzeburg das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ fest. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg, der das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche darstellt, soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 angepasst werden.

Der Planbereich liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 208 am östlichen Stadtrand von Ratzeburg in guter Zuordnung zu den Wohngebieten des östlichen Stadtgebietes.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) I (Reg.-Plan I).

Das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet.

Der Planbereich in guter Zuordnung zu den östlichen Wohngebieten der Stadt Ratzeburg entspricht dem siedlungsstrukturellen

Die mit der Planung verfolgten Sachverhalte werden zutreffend zusammengefasst.

Die Einschätzung kann bestätigt werden.

Der Hinweis auf die übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Ratzeburg und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Kreis Herzogtum Lauenburg**  
(Stellungnahme vom 05.07.2016)

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)

1.

Ende Juni 2016 ist das Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes und anderer Vorschriften vom 27. Mai 2016 in Kraft getreten. Der § 27 a LNatSchG wurde gestrichen. Sollte es erforderlich sein, Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze zu beseitigen, darf dies nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Die Begründung ist entsprechend zu aktualisieren.

2.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg kennzeichnet die gewerblichen Bauflächen südlich der Schweriner Straße wie folgt: „Schwerpunkt Siedlungsumfeldverbesserung (Wohnbau-/Gewerbeflächen), Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes und der Grünflächen“. Um die landschaftsplanerischen Belange aufzuarbeiten, halte ich deshalb eine kurze Stellungnahme zur Grünordnung hier für sinnvoll und erforderlich.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelbäume sind als Planungsgrundlage mit Angabe von Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser aufzunehmen. Erhaltenswerte Gehölze sollten möglichst entsprechend im B-Plan zum Erhalt festgesetzt werden.

Um eine wirksame Gestaltung und Gliederung des Plangebiets zu erreichen, sollte die Anpflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich, entlang der Kolberger

Der Anregung wird entsprochen und die Begründung entsprechend aktualisiert.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass unter dem Punkt 'Landschaftspflege und Artenschutz' der Begründung ein kurzer Absatz zur Grünordnung eingefügt wird.

Der Anregung wird dahingehend Folge geleistet, dass fünf Bäume im Südwesten und ein Baum in Nordosten des Plangebietes aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt werden. Es handelt sich um Ahorne, zwei mit 0,2 m / 2 m Stammumfang (StU) / Kronendurchmesser (KrD), zwei mit 0,3 m / 2 m StU/KrD, einer mit 0,5 m / 4 m StU/KrD und der im Nordosten mit 0,4 m / 3 m StU/KrD. Die Planzeichnung gibt den jeweiligen Kronendurchmesser wider.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dahingehend gefolgt, dass in der Planzeichnung drei Einzelbäume entlang der 'Kolberger Straße' festgesetzt werden, die

Straße, innerhalb der Grünflächen sowie im Bereich der geplanten Stellplätze geprüft und im Bebauungsplan (ggf. textlich) festgesetzt werden.

3.

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ weise ich hin, die Vorschriften sind zu beachten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die im Geltungsbereich zu erhaltenden Bäume sowie gegebenenfalls Gehölze auf angrenzenden Grundstücken entsprechend fachgerecht zu sichern.

#### Städtebau und Planungsrecht:

Ich halte es für unbedingt erforderlich, die Emissionen (zu- und abfahrender Verkehr, Anlieferungen sowie technische Anlagen des Gebäudes) in ihren Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung gutachterlich untersuchen zu lassen und entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Tatsache, dass sich auf dem Grundstück bereits ein Verbrauchermarkt befindet, entbindet die Stadt nicht davon. Ich bitte insofern um erneute Vorlage des Bebauungsplans im Rahmen einer Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB mit Ergänzung der lärmtechnischen Untersuchung.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung der Berichtigung des Flächennutzungsplans.

anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Gleiches gilt für zwei Einzelbäume, die textlich festgesetzt werden im Bereich der Stellplatzanlage. Im Gegensatz zum bisher maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 aus dem Jahr 2006 werden nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 erstmalig an drei Seiten vollständig und an der Ostseite etwa zu 50 % private Grünflächen planerisch festgesetzt, darüber hinaus der Erhalt von sechs Einzelbäumen und das Anpflanzen von weiteren fünf Bäumen. Insofern geschieht eine planungsrechtlich abgesicherte Verbesserung im Hinblick auf die grünordnerischen Belange.

Der Hinweis auf die DIN 18920 wird zur Kenntnis genommen. Die dortigen Bestimmungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.

Der Anregung wurde gefolgt und eine 'Schalltechnische Untersuchung' eingeholt. Das Gutachten des Büros Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner vom August 2016 gelangt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an allen in Betracht kommenden Immissionsorten sowohl tags als auch nachts unterschritten werden. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz ergeben sich nicht, so dass eine erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB entbehrlich ist. Die Begründung wird um ein Kapitel 'Schallimmissionen' ergänzt, in dem die Ergebnisse des Gutachtens und die Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens benannt werden.

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird dem Kreis Herzogtum Lauenburg zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 nach Abschluss des Verfahrens übersandt.

**STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN****ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**

Die landesplanerische Stellungnahme hinsichtlich der Verkaufsflächen bitte ich abzuwarten.

Der Eingang der landesplanerischen Stellungnahme ist abgewartet worden.

**Abfallwirtschaft Südholstein GmbH**  
(Stellungnahme vom 13.06.2016)

Vielen Dank für die Zusendung der o. g. Unterlagen.

Gegen die vorhabenbezogene Bebauung des Plangebietes aus verkehrstechnischer und aus abfallrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken seitens der Abfallwirtschaft Südholstein.

In diesem Zusammenhang möchte ich anmerken, dass dies ein idealer Standort wäre, um einen modernen und zeitgemäßen Depotcontainerstandort zu errichten. Hier würde ein Unterflursystem eine gute Alternative darstellen und der Kunde könnte Einkauf und Entsorgung von Papier und Glas miteinander verbinden. Einen Flyer hierzu finden Sie im Anhang.

Für weitere Fragen hierzu stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt und in der Planzeichnung eine Entsorgungsfläche für Depotcontainer als Unterflursystem festgesetzt.

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.

**Archäologisches Landesamt**  
(Stellungnahme vom 14.06.2016)

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 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 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten. Entsprechende Hinweise befinden sich sowohl unter den textlichen Festsetzungen auf dem Plan, als auch in der Begründung.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.

**LBV S-H, Niederlassung Lübeck**  
(Stellungnahme vom 14.06.2016)

Gegen den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Ratzeburg bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1.

Gemäß § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) stehen Anlagen der Außenwerbung (u. a. Werbepylone) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 9 (1) FStrG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

2.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des FStrG ist unter Berücksichtigung der Belange der Bundesstraße 208 möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, die konkreten Planunterlagen für die vorgesehenen Werbeanlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

3.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 208 nicht angelegt werden.

4.

Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 208 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Die anliegende Ausfertigung des Planentwurfes gebe ich mit meinem Sichtvermerk versehen zurück.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Soweit eine Anlage der Außenwerbung innerhalb der Anbauverbotszone der B 208 errichtet werden soll, ist eine Genehmigung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Soweit eine Anlage der Außenwerbung innerhalb der Anbauverbotszone der B 208 errichtet werden soll, werden die konkreten Planunterlagen dem LBV S-H zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlegung direkter Zufahrten oder Zugänge von der B 208 ist nicht beabsichtigt.

Die Annahme ist zutreffend.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die mit dem Sichtvermerk versehene Ausfertigung wurde zum Vorgang genommen.

**Schleswig-Holstein Netz AG**  
(Stellungnahme vom 17.06.2016)

Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten". Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Handwerkskammer Lübeck**

(Stellungnahme vom 29.06.2016)

Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

**LLUR - Technischer Umweltschutz -**  
(Stellungnahme vom 18.07.2016)

Zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken.

Die eingehende Prüfung immissionsrechtlicher Belange erfolgt in der Ausführungsplanung im entsprechenden Genehmigungsverfahren.

Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der eingeholten 'Schalltechnischen Untersuchung' vom August 2016 gegebenen Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens werden im Genehmigungsverfahren beachtet.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen oder Ergänzungen haben sich aufgrund des Beteiligungsverfahrens nicht ergeben, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 als Satzung beschlossen werden kann.