

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.1	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 23.10.2018</p> <p>Mit Bericht vom 12.09.2018 übersandten Sie mir im Auftrag der Stadt Ratzeburg den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Abwasser</u> (Herr Kock, Tel. 455)</p> <p>Die Niederschlagswasserableitung von den Erschließungsstraßen des B-Plangebietes soll über die vorhandenen Entwässerungsleitungen in Nachbarstraßen führen. Die Einleitung erfolgt in das Gewässer des sogenannten Kleinbahneinschnitts. Ob diese zusätzlichen Wassermengen erosionsfrei in das Gewässer eingeleitet werden können (ohne Rückhaltungsanlagen), wäre im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.</p> <p>Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll dort zur Versickerung gebracht werden. Verantwortlich für die Einholung der dafür notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis und den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen ist die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt Ratzeburg. Für den Erlaubnisantrag ist auch eine Extremfallbetrachtung bzw. ein Überflutungsnachweis für den Fall der Überschreitung des Bemessungsregenereignisses der Versickerungsanlagen zu führen.</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u> (Frau Grüter, Tel. 692)</p> <p>Am 30.01.2015 ist die Neufassung des Denkmalschutzgesetzes in</p>	<p>Die Stellungnahme des Fachdienstes Abwasser wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Nachweis erfolgt im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p> <p>Der Hinweis zum Erlaubnisantrag wird berücksichtigt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Kraft getreten. Seitdem sind besondere Kulturdenkmale nach § 8 DSchG gesetzlich geschützt und werden nachrichtlich in die Denkmalliste eingetragen. Im Zusammenhang mit einer Nachinventarisierung der Kulturdenkmale hat das Landesamt für Denkmalpflege den Friedhof St. Petri in Ratzeburg als Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“ für die Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen. Das Objekt besteht aus dem Friedhofsgelände mit seinem historischen Baum- und Grabbestand, der Kapelle, den Mausoleen "Memento Mori" und Spehr sowie der Grabstätte Fam. Barlach. Der Friedhof und die Kapelle sind als Einzeldenkmale eingestuft, die Wertigkeit der übrigen Bestandteile muss noch präzisiert werden.</p> <p>Der Status „zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen“ bedeutet nach dem Ipsa-Lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn das formale Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.</p> <p>Der Ipsa Lege geschützte Friedhof liegt unmittelbar nördlich am Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81. Daraus ergibt sich für die Errichtung der Neubauten und der Freiflächengestaltung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans nach § 12 (1) 3. DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. Im Bebauungsplan sind die Kulturdenkmale darzustellen und auf die Genehmigungspflichten hinzuweisen.</p> <p>Durch die Ausweisung eines Baugebietes auf der historisch ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht eine Beeinträchtigung für das Kulturdenkmal, weil eine Bebauung den freien Blick auf den denkmalgeschützten Friedhof einschränken und Elemente wie Bäume oder die Kapelle deutlich überragen wird. Problematisch ist hier vor allem das Baufeld „1“, das eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit für einen Kindergarten in</p>	<p>Die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde wird beachtet.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde einvernehmlich mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde ein Lösungsvorschlag erarbeitet. Dieser sieht vor, den Abstand zum Friedhofsgelände auf 6m zu erweitern. Für den Fall einer zweigeschossigen Bebauung ist</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gerade einmal 3 m Entfernung zum Kulturdenkmal bietet. Die denkmalrechtliche Genehmigung kann für eine solche Bebauung im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals nicht in Aussicht gestellt werden. Das Baufeld sollte etwa 10 m von der Friedhofsgrenze abgerückt sein und eine max. eingeschossige Bebauung vorsehen, um zu verhindern, dass sich ein Neubau an dieser Stelle wie eine Mauer vor das Kulturdenkmal stellt. Darüber hinaus ist die optische Trennung durch einen Gehölzstreifen oder eine Hecke zu fordern.</p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u> (Frau Penning, Tel. 326)</p> <p><i>Die Stellungnahme wird nachgereicht, sobald sie vorliegt.</i></p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken gegen die Planung. Ich bitte um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Baufelder in den rückwärtigen Grundstücken der Memeler Straße über die neu anzulegende Ringstraße erschlossen werden sollen. Ich empfehle, dies im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. 2. Für die Fläche für Stellplätze an der neu anzulegenden Ringstraße sind zwei Bereich mit Ein-/bzw. Ausfahrten festgesetzt. Für den Fall, dass damit gleichzeitig ein Ausschluss für weitere Zufahrten gemeint ist, müsste für die übrigen Abschnitte ein Bereich ohne Ein-/und Ausfahrt festgesetzt werden. 3. Die Memeler Straße ist geprägt durch rote Klinkerbauten. Aus 	<p>für den zweigeschossigen Gebäudeteil ein Mindestabstand von 9 m einzuhalten.</p> <p>Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet. Einvernehmlich mit der Kirche und der Denkmalschutzbehörde wird zudem an der Südseite des Friedhofes und nicht auf dem Kitagrundstück ein Gehölzstreifen vorgesehen. Da diese Anpflanzung außerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, wird diese Maßnahme durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Ratzeburg und der Kirchengemeinde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz geregelt .</p> <p>Von der unteren Naturschutzbehörde wurde keine Stellungnahme nachgereicht.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Anregung wird gefolgt indem eine zusätzliche textliche Festssetzung aufgenommen wird. Diese bestimmt, dass die Erschließung der Grundstücke in dem Baugebiet WA 3 ausschließlich über die neue Planstraße erfolgen muss. 2. Der Anregung wird gefolgt. 3. Der Anregung wird zumindest für das Baugebiet WA 4 (an der Memeler Straße) gefolgt, um hier eine möglichst homogene

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gestalterischen Gründen empfehle ich, die textliche Festsetzung Nr. 1 (Örtliche Bauvorschriften) für die Gebiete WA 3 und WA 4 so zu ergänzen, dass Außenfassaden nur in Rottönen zulässig sind (ggf. unter Angabe von RAL-Tönen). In Bezug auf Holzhäuser empfehle ich, Häuser in Blockbauweise auszuschließen.</p> <p>4. In der Begründung sollten Aussagen zum Themenfeld „Störfallbetrieb“ und evt. daraus resultierenden Abstandserfordernissen ergänzt werden. Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Ich verweise hierzu auf das Rundschreiben des Kreises zur Berücksichtigung der sog. „Störfallrichtlinie“ (Seveso III-Richtlinie) im Bauleitplanverfahren vom 17.07.2017, das an die Städte, Gemeinden und Ämter des Kreises Herzogtum Lauenburg verschickt wurde. Die Gemeinde sollte sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren. In vielen Fällen wird der kurze Hinweis genügen, dass kein Störfallbetrieb in der Nähe ist bzw. dass durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet wird. Eine Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt sollte aber erkennbar stattgefunden haben.</p> <p>5. Ich gehe davon aus, dass der Plan noch um die Verfahrensvermerke und die Präambel ergänzt wird.</p> <p>6. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich Übersendung des berechtigten Flächennutzungsplans.</p>	<p>Gestaltung der Straßenrandbebauung zu gewährleisten. Für die rückwärtigen Grundstücksteile hingegen wird an der vorhandenen Regelung festgehalten, da hier ein unmittelbarer Bezug zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße nicht besteht.</p> <p>4. Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes nicht begründet. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Abstandes von schutzwürdigen Nutzungen zu dem sich im Westen der Stadt befindlichen Störfallbetrieb. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>Wäre ein Störfallbetrieb im Umfeld vorhanden, wäre ohnehin ein Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zulässig.</p> <p>5. Die Annahme ist richtig, denn für die Ausfertigung des Bebauungsplanes werden die Verfahrensvermerke selbstverständlich ergänzt.</p> <p>6. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt eine Übersendung des berechtigten Flächennutzungsplans.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.2 Landesamt für Denkmalpflege Kiel, 29.10.2018	<p>Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“.</p> <p>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte betrifft unmittelbar angrenzend die Umgebung folgender Kulturdenkmale: „Friedhof Seedorfer Straße“, „Mausoleum Memento Mori“, „Mausoleum Spehr“, „Friedhofskapelle Seedorfer Straße“ und „Grabstätte Familie Barlach“. Weiterhin ist auch die Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“, bestehend aus Friedhofsgelände, Kapelle, Mausoleum Memento Mori, Mausoleum Spehr und Grabstätte Familie Barlach, betroffen. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.</p> <p>Der Friedhof grenzt nördlich des Bereiches an, der die Errichtung einer Kindertagesstätte vorsieht. Die Friedhofserweiterungsflächen sollen umgewidmet und umfangreich bebaut werden. Die Planung ist nur dann denkmalverträglich, wenn die Kulturdenkmale und die Sachgesamtheit dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird nicht zuletzt aufgrund der Nähe und der Höhe der baulichen Anlagen, hier insbesondere die Kindertagesstätte, der Eindruck der Kulturdenkmale erheblich beeinträchtigt. Die Gebäude werden sowohl den Denkmalbestand als auch vorhandene Bäume und Grünstrukturen überragen. Die Bebauung der für die Friedhofserweiterung angedachten Flächen führt zu einer Einschränkung des freien Blickes zum Friedhof hin als auch vom Friedhofsgelände selbst hinaus. Hinzu kommt, dass die vorhandene naturräumliche Einbindung entfällt. Durch die ge-</p>	Die nebenstehende Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und beachtet..

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>plante Errichtung der Kindertagesstätte, so nah an das Friedhofsgelände angrenzend, wird eine Wand erzeugt, die jeglichen Bezug nach außen verhindert und den Friedhof in seiner weiträumigen Wirkung stark eingeschränkt. Erhebliche denkmalpflegerische Bedenken werden daher sowohl grundsätzlich bezüglich der Nähe des Baufensters 1 zum Friedhof als auch bezüglich der Höhe und des Maßes der baulichen Nutzung für das Baufenster 1 geltend gemacht.</p> <p>Um den erheblichen denkmalpflegerischen Bedenken entgegen zu wirken, muss der Abstand des Baufensters 1 zum Friedhof vergrößert werden. Drei Meter werden als zu gering erachtet. Die Verdreifachung des Abstandes scheint notwendig, um zu verhindern, dass sich der Neubau wie eine Mauer vor die Kulturdenkmale stellt. Darüber hinaus wäre es seitens der Landesdenkmalpflege vorstellbar, den geplanten Baukörper der Kindertagesstätte mit einer Staffelung zu entwickeln, der sich vom Friedhof aus mit einem Vollgeschoss Richtung anschließender Wohnbebauung zu einem zweiten (Staffel-)Geschoss erhöht. Um darüber hinaus eine verbesserte Abgrenzung zu den Kulturdenkmälern zu erreichen und den Bruch vom freiräumlich gestalteten Friedhof hin zur stark bebauten Fläche abzumildern, sollte an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Abpflanzung erfolgen und ein Gehölzstreifen entlang geführt werden.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde einvernehmlich mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde ein Lösungsvorschlag erarbeitet. Dieser sieht vor, den Abstand zum Friedhofsgelände auf 6m zu erweitern. Für den Fall einer zweigeschossigen Bebauung ist für den zweigeschossigen Gebäudeteil ein Mindestabstand von 9 m einzuhalten.</p> <p>Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet. Einvernehmlich mit der Kirche wird zudem an der Südseite des Friedhofes ein Gehölzstreifen in Form einer Hecke angelegt. Da diese Anpflanzung außerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, wird hierzu zwischen der Stadt Ratzeburg und der Kirchengemeinde eine Vereinbarung getroffen.</p>
1.3	<p>AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH Elmenhorst/Lanken 21.09.2018</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unter Position 5.2 „Ver- und Entsorgung“ die folgenden Angaben: Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich im Rahmen einer Straßenrandentsorgung. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Grundstücke, die über einen Stichweg erschlossen sind, nicht direkt angefahren werden; in diesen Fällen sind die Abfallbehälter in den Mündungsbereich des Stichweges auf die durchgehende Erschließungsstraße am Abfuhrtag bereit zu stel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>len. Dieses gilt insbesondere für die in der Planung mit „G-F-L“ bezeichneten Stichwege sowie für das im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegene Ende der Ringstraße. Ich bitte in den Mündungsbereichen der mit „Geh-Fahr-und Leitungsrechten“ belegten Stichwege entsprechende Sammelplätze für Abfallbehälter vor zu sehen. Die Fläche dieser Sammelplätze richtet sich nach der Anzahl der Abfallbehälter für die jeweils angeschlossenen Personenanzahl.</p>	<p>In der Planzeichnung werden Sammelplätze für Müllbehälter als Darstellung ohne Normcharakter vorgesehen.</p>
<p>1.4</p>	<p>Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH 23909 Ratzeburg BauGB) 01.10.2018</p> <p>die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat folgende Hinweise zum oben genannten Bauleitverfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH benötigt für die Versorgung des B-Gebietes einen Trafostandort (Anlage). Die Transformatorstation benötigt eine Stellfläche von ca. 20 m² (PKW Stellfläche) und im Umkreis von 10 m keinerlei Anpflanzung von Bäumen. • Das B-Gebiet kann von der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH mit Gas-, Wasser-, Strom- und Breitband (LWL) erschlossen werden. • Nach dem Brandschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein ist die Gemeinde Träger des Feuerlöschwesens. Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann in der Regel derzeit im o.g. Straßenbereich unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig maximal 96 m³/h Trinkwasser bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden bereitstellen. Diese Angabe basiert auf der aktuellen Rohrnetzberechnung und bezieht sich auf störungsfreie, nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Wasserversorgungsanlagen. Dient diese Anfrage der Abschätzung einer Löschwasserversorgung gilt dies für die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	auf mehrere gleichzeitig auftretende Großbrände.	
1.5	<p>Handwerkskammer Lübeck 11.10.2018</p> <p>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</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.6	<p>Landeskriminalamt / Abt. 3, Dez. 33, Sachgebiet 331 Kampfmittelräumdienst 24242 Felde 12.10.2018</p> <p>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde/Stadt Ratzeburg liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt) Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7	<p>IHK, Lübeck 18.10.2018</p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Lübeck 19.09.2018</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. PTI 12, Fackenburger Allee 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (04 51) 4 88-4720,</p>	
1.9	<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein 13.09.2018</p> <p>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.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.10	<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Lübeck 18.10.2018</p> <p>Zu den mir vorgelegten o.g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen. Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Betei-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
1.11	<p>NABU Mölln auch im Namen des NABU Schleswig Holstein, 20.10.2018</p>	<p>Stellungnahme mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.</p> <p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Mölln, nimmt zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Mölln und den NABU Schleswig-Holstein. Im Bereich „Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Straße und nördlich Königsberger Straße“ in Ratzeburg soll ein Bauvorhaben auf einem 40.410 m² großen Areal realisiert werden. Zur Erarbeitung einer Stellungnahme liegen mir vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Ratzeburg – Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81, Begründung, Entwurf für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, ohne Datum, nachstehend als ‚Begründung 81‘ bezeichnet • Anlage 1 zur Begründung – 81. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung • Anlage 2 – Städtebauliches Konzept der Architekten Kienast und Kienast aus Mölln, Stand: 20.07.2018 • Anlage 3 zur Begründung 81 - Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme des Dipl. Biol. B. Leupolt vom 22.08.2018 • Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 81, Entwurf für die Beteiligung gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB der Planwerkstatt Nord, Güster, Stand 03.09.2018 <p>Bericht zur Begehung Vornehmlich bezieht sich dieser Bericht auf die Fläche der geplanten Baumaßnahme südlich des Friedhofs mit einer Fläche</p>	<p>Die sehr ausführliche Stellungnahme des NABU Mölln wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Änderungen für die Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-------------------------	---------------	--------------------



Abb. 1: Panoramafoto von der Friedhofsgrenze nach Süden.

von 16.160 m². Es handelt sich um eine bis vor kurzer Zeit noch als Acker genutzte Fläche. Der Boden entspricht der hier verbreiteten Glazialmorphologie mit einem hohen Sandanteil sehr unterschiedlicher Korngröße, vielen Bruchstücken von Feuerstein (Silex) sowie kantengerundeten Steinen unterschiedlichster Größe, aber auch vereinzelt Kiesel, also (möglicherweise verlagertes) Wassererosion.

Beginnend an der Nordwest-Ecke steht eine imposante Amerikanische Eiche (*Quercus rubra*). Der gesunde Baum (in der Planzeichnung wird er fälschlich als ‚Linde‘ bezeichnet; s.u.) hat einen Stammdurchmesser von etwas über einem Meter.



Abb. 2: Nordwest-Ecke des Projektgeländes mit der Amerikanischen Eiche im Hintergrund und einer Platane im Vordergrund (vgl. Text). Beide Bäume sind im Rahmen des Kita-Baus zur Rodung vorgesehen. Zwischen beiden Bäumen liegt ein ca. 1 m breiter Findling.

Die Bezeichnung der vorhandenen Bäume in der Plangrundlage wird berichtigt. In der Abbildung 12 Biotop- und Nutzungstypen wurde der Baum fälschlicherweise als „Weide“ bezeichnet. Dies wird ebenfalls berichtigt.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die derzeitige Vegetation ist, insbesondere auch im Vergleich mit den benachbarten Gebieten im Plangebiet (bebauter Bereich an der Königsberger und der Memeler Straße) und auf dem benachbarten Friedhof, als relativ ärmlich zu bezeichnen (siehe Artenliste im Anhang). In beiden letztgenannten Bereichen besteht eine ungleich höhere Vielfalt der Vegetation (von kleinen Rabatten über Ziergartenstücke und Obstgehölze und die vielfältige Friedhofsbe-pflanzung bis hin zu einigen hohen Bäumen). Außerdem repräsen-tieren die hier festgestellten Taxa bereits eine deutliche Invasion von vormals nicht auf dem Acker anzutreffenden Arten. Man wird also Zeuge einer Zunahme der Diversität.</p> <p>Wenige Meter daneben steht eine ebenfalls gesunde und gut ge-wachsene Platane (in der Planzeichnung fälschlich als ‚Ahorn‘ bezeichnet). Von hier an südlich beginnt mit Erreichen der Stra-ßenflucht eine mehrfach von Lücken und an einer Stelle von einer großen, doppelstämmigen Birke unterbrochene Lindenallee.</p>  <p>Zum Bebauungsplan Nr. 81 / Begründung Die Ausgangssituation der hier zu entwickelnden Stellungnahme betrifft zwar auch den Ist-Zustand, also die Frage nach möglicher-weise vorhandenen, besonders schützenswerten Pflanzen oder Tieren. In erheblichem Maße ist sie aber auch eine Frage nach den Entwicklungsmöglichkeiten einer lebenswerten, naturnahen Stadtlandschaft. Es ist bedauerlich, wie die Planer in der gesamten Begründung 81 der von ihnen vorgesehenen baulichen Nutzung (Nr. 4.2.) immer wieder von ‚zulässig‘ oder ‚vertretbar‘ oder ‚maxi-</p>	<p>Die Bezeichnung in der Plangrundlage wird berichtigt. Der Baum ist in der in der Abbildung 12 Biotop- und Nutzungstypen korrekt als Platane bezeichnet.</p> <p>Die Hinweise zur Begründung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mal zulässig' schreiben, aber nie von stadtplanerischen Chancen. Visionen von lebenswerter oder naturnaher Zukunft in der Stadt kommen nicht vor. Es lässt sich zeigen, dass sich eine diesbezüglich kluge Umsetzung auch in im späteren Wert der gebauten Immobilien sehr positiv bemerkbar machen kann und stadtplanerisch von bedeutsamer Nachhaltigkeit ist.</p> <p>Zu S. 7 Nr. 3.1 Ziel und Zweck der Planung Danach sollen „etwa 140 – 145 Wohnungen entstehen. Hiervor sollen mindestens ein Drittel mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden“. In einem mir vorliegenden, früheren Entwurf, der vermutlich der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit entstammt und der bezeichnet wird als „Anlage 2.1, Vorschlag C, Städtebauliche Werte“, waren in diesem Kerngebiet (also außerhalb der sogenannten zweiten Reihe der Memeler Straße) noch 70 – 75 Wohneinheiten geplant. Nach der nun aktuellen Planung sind nun doppelt so viele vorgesehen. Zwei Drittel dieser Wohneinheiten sollen nun nicht Sozialwohnungen werden, wo doch die Bebauung vornehmlich mit dem Bedarf „gerade auch für den sozialen Wohnungsbau“ (S. 7, Abs. 5) begründet wird.</p> <p>Zu S. 9 Nr. 4.2 Abs. 2 Hier findet man eine Passage zum geplanten Bauvolumen, wonach „der konkret geplante Baukörper“ im aktuellen Bebauungsplan um „...bis zu 20 % größer als ... im Konzept“ ist. Lapidar wird erwähnt, dass dies „noch deutlich unterhalb der zulässigen Werte“ gemäß § 17 BauNVO sei. Eine weiterreichende Sinngebung wird nicht angedacht.</p>	<p>Die Stadt sieht sehr wohl eine Chance, das Plangebiet zugunsten des Wohnungsbaus zu entwickeln und hier insbesondere auch verdichteten Wohnungsbau zuzulassen. Dies gilt insbesondere im Interesse einer Vermeidung von Baumaßnahmen auf der grünen Wiese im Außenbereich und zur Verbesserung des Angebotes von bezahlbaren insbesondere auch sozial geförderten Wohnungen.</p> <p>Das ist richtig. Bei den hier erwähnten Konzepten handelt es sich um erste Überlegungen für eine mögliche Bebauung des Areals ohne die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung im Detail geprüft zu haben. Außerdem lagen den Überlegungen überwiegend größere Wohnungen mit ca. 70 - 80 m² Wohnfläche zugrunde. Planung ist immer ein Prozess. So sind jetzt zum Teil auch kleinere Wohnungen vorgesehen. Der genaue Anteil der mit öffentlichen Mitteln geforderten Wohnungen steht zur Zeit noch nicht fest. Ein Mehr an Wohnungen ermöglicht auch ein kostengünstigeres Bauen zugunsten günstigerer Mieten.</p> <p>Hier liegt ein Missverständnis vor, denn nicht die konkret geplanten Baukörper sind größer, sondern die festgesetzten überbaubaren Flächen in der Planzeichnung. Dies dient einzig und allein dazu, kleinere Verschiebungen im Rahmen der Realisierung der einzelnen Gebäude nicht von vornherein auszuschließen. Im jetzt vorliegenden überarbeiteten Entwurf wurden die bisher</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Man könnte meinen, dass diese Aspekte den NABU nicht angehen. Dies ist nur zum Teil richtig. Denn es ist häufig anzutreffende Praxis, dass zunächst kleiner konzipiert und später größer realisiert wird. Aber hiermit gehen zwangsläufig die Verkleinerung von Grünräumen und Naturflächen einher (s.u.). Einzig aus diesem Grund ist eine Stellungnahme des NABU auch zu solchen Einzelheiten der Planung angezeigt und notwendig.</p> <p>Zu S. 9 Nr. 4.2 Abs. 6 Die zulässigen Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 2 BauGB werden entgegen dem erwähnten früheren Konzept maximal ausgeschöpft. Für die natürliche Umgebung bedeutet dies neben einem höheren Geräuschpegel, dass mit der Anhebung der Geschosshöhe beziehungsweise jener der Wohneinheiten mehr Stellplätze (s.u.), mehr Plätze für Müllcontainer usw. nötig werden.</p> <p>Zu S. 10 Nr. 4.3 Abs. 1 In Nr. 4 von Teil B der Planzeichnung wird festgeschrieben, dass nach § 9 BauGB und nach § 23 BauNVO eine offene Bauweise gegeben ist, so dass nach der Begründung 81 „Gebäuelängen bis zu 50 m zulässig“ sind. Die Baufenster (2) und (9) würden nach der vorgelegten Planung mit jeweils ca. 44 m Länge fast 90 % des zulässigen Maximalwertes erreichen. Hier hätte der ca. 60 m lange Riegel am Südende des Gebietes, der laut Planung nun ja auch zum Abriss vorgesehen ist, als abschreckendes Beispiel dienen können, zumal nun gleich zwei ähnlich lange Blöcke angestrebt werden. Es wären die längsten Häuser des Viertels und, wegen der beantragten, maximalen Bauhöhe, auch die größten Gebäude des Viertels.</p>	<p>festgesetzten Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der sich weiter konkretisierenden Bebauung deutlich zurückgenommen.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die teilweise Erhöhung um ein weiteres Vollgeschoss bzw. Staffelgeschoss führt nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung der überbauten Grundfläche und reduziert deshalb nicht unbedingt den Freiflächenanteil.</p> <p>Der nebenstehende Absatz ist unverständlich, denn der genannte Absatz in der Begründung bezieht sich auf die Gebäudehöhen in der Memeler Straße. Auch § 9 Abs. 2 BauGB macht in diesem Zusammenhang keinen Sinn.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen zu Gebäuelängen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu S. 10 Nr. 4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude Unter diesem Punkt wird nur auf die Baufläche WA3 und WA 4 eingegangen sowie auf die Baufenster (11) bis (13). Die in dieser Planung neu vorgesehene maximale Geschoszahl in den Baufenstern (2), (4), (5) und (6) sowie (9) und (10) wird hier übergangen. Dies betrifft die hier zu behandelnden Gesichtspunkte des NABU insofern, als eine vergrößerte Wohndichte zwangsläufig Einschränkungen für die „Natur vor Ort“ herbeiführen würde. Mit nicht ganz so hypertropher Planung wäre der „Restnatur“ und damit der Lebensqualität der Bewohner in erheblichem Maße gedient.</p> <p>Zu S. 10 Nr. 4.5 Grünordnerische Festsetzungen Zu Abs. 1 sei lediglich angemerkt, dass Kinderspielplätze nur landschaftsarchitektonisch als Grünflächen kategorisiert werden. Sie können so gut wie nie als naturnaher städtischer Raum bezeichnet werden. Dies müssen in der Regel andere Anteile der Planung leisten. Das neu zu erschließende Areal umfasst 16'160 m², was 27 zu pflanzende und zu erhaltende Bäume bedingt. Dies sieht die Planzeichnung nicht exakt aber fast korrekt vor (dort werden 25 Bäume als vorgeschrieben eingezeichnet). Dass man sich hier an der vorgeschriebenen Minimalzahl orientiert, verwundert bei der nun geplanten Bebauungsdichte nicht. Es wäre wirklich wünschenswert, wenn die Stadtplaner bei der Planung der Menge von Grün in der Stadt auch auf die Idee kämen, ein wenig mehr als das vorgeschriebene Minimum mindestens zu erwägen.</p> <p>Ziffer 9.2 nennt „überwiegend (> 50 %) landschaftsgerechte Laubgehölze“. Hier möchte diese Stellungnahme des NABU folgende Anregungen geben. Oft werden schnellwüchsige Arten bevorzugt, während die hier besonders landschaftsgerechte Eiche bei der Auswahl oft verworfen wird. Es wäre zu begrüßen, wenn gegen</p>	<p>Kapitel 4.4 der Begründung zur Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird ergänzt.</p> <p>Dieser konstruierte Zusammenhang ist nur teilweise richtig, denn eine dichtere (mehrgeschossige) Bebauung trägt gleichzeitig auch zu einer Reduzierung des Freiflächenverbrauchs bei. Hinzu kommt, dass die hier für eine Bebauung vorgesehenen Freiflächen wie im Kapitel 6.2 der Begründung beschrieben naturschutzrechtlich nur bedingt wertvoll sind, da sie fast vollständig vegetationsarm sind (überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche).</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Flächengröße und der zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume ist der Stadt nicht bekannt.</p> <p>Im übrigen hat die Stadt in der überarbeiteten Planung die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen an der Seedorfer Straße vorgesehen, um hier vorhandene Lücken zu schließen.</p> <p>Wie bereits oben erwähnt, ist eine Lückenschließung der Baumstandorte an der Seedorfer Straße mit zusätzlichen Lin-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den Trend auch die Stieleiche gerade im städtischen Bereich Berücksichtigung fände. Da es an der Seedorfer Straße Linden gibt, sind insbesondere Bienen und Hummeln zur Blütezeit dort gut versorgt. Aber ein Lückenschluss durch Neuanpflanzung in der Allee würde sich im Zuge des Baugeschehens unbedingt anbieten. Neben wenigen Eichen an ausgewählten Standorten wären also an der Ringstraße früher im Jahr blühende, dekorative Bäume günstig, z.B. Ahorn.</p> <p>Zu S. 11 Nr. 4.6. Gestalterische Festsetzungen... Hier heißt es u.a., „dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 pro Wohnung ein Stellplatz vorzuhalten ist“. Da die Größe der Stellflächen nirgendwo in der Begründung 81 erscheint, wurden die Flächen am stark vergrößerten Schirmbild ausgemessen und überschlägig berechnet und summiert. Einschließlich jener für die Kita beanspruchten Stellplätze, wurde eine Gesamtfläche von ganz grob ca. 3900 m² ermittelt. Dies entspricht ziemlich genau einem Viertel der Fläche der gesamten beantragten Baumaßnahme und übrigens auch ca. 55 % der Fläche eines UEFA-Fußballfeldes. Bei einem langjährigen Durchschnitt der Jahresniederschläge von etwa 740 mm für Ratzeburg bedeutet dies, dass pro Jahr rund 2,9 Millionen Liter Regenwasser allein auf die Stellplätze fallen (im niederschlagsreichen Jahr 2017 wären es rund 5 Millionen Liter gewesen). Dies verbietet überzeugend eine Versiegelung dieser Flächen, so dass Rasengittersteine hier das Mittel der Wahl sind. Die Flächen um die Häuser müssen ohnehin gemäht werden, was mit einem Mähtrecker schnell geht. Auch Aspekte der Wohnqualität sprechen hierfür (Schlagwort „Rasen schluckt Lärm“). Trotzdem sehen die Planer offenbar immer noch weiteren Bedarf. Auf der neu anzulegenden Ringstraße sieht die Begründung 81 „etwa 15“ weitere Stellplätze vor (S.12 Abs. 3). Nach der Planzeichnung sind die Plätze ca. 2,1 m breit. In der als „sehr schmal“</p>	<p>den (<i>Tilia cordata</i> Greenspire) vorgesehen und in der überarbeiteten Planzeichnung auch festgesetzt.</p> <p>Die Anregung zu den anzupflanzenden Baumarten entlang der geplanten Ringstraße wird zur Kenntnis genommen und deren Umsetzung im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.</p> <p>Die Anmerkungen zur geplanten Zahl der Stellplätze werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hält es für unbedingt sinnvoll, im Bereich der Ringstraße zusätzlich öffentliche Parkplätze (nicht Stellplätze) vorzuhalten. Die vorgesehenen Parkplätze werden übrigens mind. 2,20 m breit.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bezeichneten Memeler Straße wird das dortige Parken als „nicht möglich“ bezeichnet (S. 11 unten), zugleich sind aber die Memeler und die geplante Ringstraße der Planzeichnung nach gleich breit.</p> <p>Dem Rat der Stadt Ratzeburg kann also auch hiernach nur empfohlen werden, klug auf eine Maximalplanung mit ärgerlichem Umfeld zu verzichten (Stichworte: Mieterfluktuation, Entwertung der Wohnumwelt), um gleichzeitig – neben einer ökologischen Verbesserung – den oben erwähnten Gewinn eines lebenswerten und begehrten Wohnviertels zu erzielen. Auch eine ganze Anzahl von technischen Problemen entfielen. Bei zweigeschössiger Verdichtung der Wohnbebauung wäre die gesamte infrastrukturelle Versorgung einfacher zu planen und zu realisieren.</p> <p>Zu S. 18. Nr. 6.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes Nr. 6.2.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse: Nach kurzer Darlegung rechtlicher Grundlagen bezieht sich dieser Abschnitt zur Gänze auf das vorgelegte Gutachten (Anlage 3 zur Begründung 81). Deshalb ist es sinnvoll, sich auf das Original und nicht auf den darauf basierenden Report zu beziehen.</p> <p>Das Gutachten nennt drei Ziele des Auftrags: Einschätzung des Brutvogelpotenzials Bestandserfassung der Gruppe der Fledermäuse Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages.</p> <p>Fledermäuse: Die in diesem Gutachten erhobenen Befunde brauchen hier nicht wiederholt zu werden. Im Anhang 6 liegt ein großes (graues) Areal der Gärten hinter der Königsberger und der Memeler Straße vor, das praktisch leer ist. Dies scheint ein Artefakt der Art der Detektorbegehung sein. Möglicherweise hätte eine andere oder erweiterte Begehung das Ergebnis auch nicht wesentlich verändert. Doch wäre es wünschenswert gewesen, wenn dies einen Niederschlag gefunden hätte, zumal zu der nur nah der Memeler</p>	<p>Bei der nebenstehenden Betrachtung wird allerdings nicht berücksichtigt, dass die Memeler Straße im Vergleich zur geplanten Ringstraße <u>keine</u> Einbahnstraße ist.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg betrachtet die vorliegende Planung nicht als Maximalplanung, sondern hält sie auch aufgrund der vorhandenen großzügigen Abstände zu der vorhandenen umliegenden Bebauung für städtebaulich gut vertretbar und sinnvoll.</p> <p>Die nebenstehende Einschätzung zu Kapitel 6.2 der Begründung wird zur Kenntnis genommen erfordert, jedoch aus Sicht der Stadt keiner Überarbeitung der Begründung.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen zur korrekten Abarbeitung der Artenschutzaspekte werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Straße registrierten Rauhauffledermaus (eigentlich eine Wälder bewohnende Art) eine Ergänzung in dem Gebiet der Obstgärten sinnvoll gewesen wäre. Jedenfalls wurde die Anwesenheit von sechs Arten festgestellt, von denen zwei auf der Vorwarnliste von Schleswig-Holstein befinden und drei hier als gefährdet eingestuft werden. Der Gutachter erkennt hier eine mittlere Bedeutung.</p> <p>Seine Schlussfolgerungen hinsichtlich möglicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG und eventuell erforderlicher Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG sind korrekt, so dass hiernach die geplante Bebauung erfolgen könnte.</p> <p>Eine fortschrittliche Stadtplanung, die ökologische Aspekte der Entwicklung einbezieht, könnte aber auch für eine Reihe von Fledermausarten hier attraktive, bisher nicht gegebene Bedingungen schaffen. Dieser Aspekt fehlt und verdient unbedingt Beachtung. Andererseits wäre eine Maximierung der Wohndichte nicht nur für die Wohnqualität der Menschen nachträglich, sondern eben auch für die lebende Wohnumwelt.</p> <p>Brutvögel und die hierfür nötige Vegetation: Hier sind in Übereinstimmung mit der Einschätzung des Gutachters nur die Gebietsränder und das Gehölz des ehemaligen Feuerlöschteichs aus mehrfach geköpften Ahornbäumen, Haselnuss, Hartriegel und einem Brombeergestrüpp für einige Vogelarten attraktiv. Dies gilt auch für die, den Bereich an der Südwestecke des Friedhofs optisch prägende, gesunde Eiche. Sie dürfte mindestens 60 Jahre alt sein, wäre also erst in über einem halben Jahrhundert zu ersetzen. Die Eiche steht etwas über 10 m von der Grenze des geplanten Kitagebäudes entfernt, so dass eine Entfernung auch ohne eine Änderung der Bauplanung nicht zwingend notwendig wäre. Sie bliebe eine Zierde nicht nur des neuen Kitageländes. Die benachbarte Platane steht über 14 m vom Gebäude entfernt, so dass man sich fragen muss, warum hier eine Fällung überhaupt angedacht wurde. Licht gibt es in dem ganzen Bereich wirklich genug.</p>	<p>Zu dem Baumbestand auf dem Grundstück der KITA: Die Stadt weist darauf hin, dass ein nicht zur Erhaltung festgesetzter Baum nicht automatisch eine Fällung bedeutet.</p> <p>Die genannten Bäume wurden lediglich nicht festgesetzt, weil noch nicht überblickt werden kann, ob dies im Zuge der Erschließung des Grundstückes überhaupt möglich ist. Außerdem werden für die Kita auch Stellplätze für das Personal benötigt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ansonsten ist das neu zu erschließende Bauland für die Avifauna als ökologisch arm zu bezeichnen. Bei der kurzen Begehung wurden auf der Ackerfläche bereits einige Pionierarten von Blütenpflanzen gefunden, die in der kurzen Periode der Brache eine zukünftige Zunahme der Vegetationsvielfalt ankündigen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Abb. 4 (links): Das zur Rodung vorgesehene, unmittelbar östlich der Lindenallee befindliche Gebiet des ehemaligen Löschwasserteiches mit Ahorngehölz (vorn und hinten mit Herbstlaub), Hartriegelgebüsch (weitgehend im vorderen Schattenbereich) und, linkseitig dahinter, niedrigem Brombeergestrüpp. – Abb. 5 (rechts): Gut 1 m dicker Kopfhorn in der NO-Ecke dieses Areal.</p> <p>Entfallende Nistmöglichkeiten durch den Abriss des einen langen Hauses sind unter dem Gesichtspunkt des zu schaffenden Ersatzes unproblematisch. Neu anzubringende, bisher nicht vorhandene Nistmöglichkeiten im Planungsgebiet können im Rahmen einer Gesamtplanung eine deutlich diversere Vogelwelt ermöglichen. Diesbezüglich gilt das Gleiche wie für die Fledermäuse. Unter den erwähnten Maßgaben kann hier ein Habitat auch für eine sehr diverse Fledermausfauna entstehen. Baumbewohnende Käferarten: Dieser Zwischentitel besagt bereits, dass unter dem Stichwort des Natur- und des Artenschutzes neben Fledermäusen und Vögeln nur zwei Tierarten einer Betrachtung unterzogen werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen zur korrekten Abarbeitung der Artenschutzaspekte werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Laut dem hier einleitenden Absatz besiedelt der Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>) „eine in heutigen Wäldern sehr selten gewordene Struktur“, die „Baumhöhlen mit ausreichendem Mulmvorrat“ voraussetzt, „wobei „Eichen ab einem Alter von 150-200 Jahren“ als „besiedlungsfähig“ erachtet werden. Das Gutachten erläutert damit selbst, warum man sich eine Suche nach dieser Spezies hätte sparen können.</p> <p>Das Gleiche gilt für den Großen Eichenbock. Das Areal weist nur eine Amerikanische Eiche auf; alle als Habitatbäume aufgeführten Baumarten sind im gesamten Bereich nicht vorhanden. Beide Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind also nicht zu erwarten.</p> <p>Fazit Der NABU hat keine prinzipiellen Einwände gegen eine Bebauung des betreffenden Gebietes. Bezüglich der Aspekte des Artenschutzes der Fledermäuse und der Brutvögel schließt sich der NABU dem vorliegenden Gutachten an. Das in dieser Bauplanung neu vorgesehene Baumvolumen ist mit der Anhebung der Wohn- und Verkehrsdichte nicht akzeptabel. Es würde nach der oben beschriebenen Herleitung die Chancen einer modernen, naturnahen Planung der Stadtlandschaft negieren und aus diesem Grund auch die Wohnqualität in diesem Teil Ratzeburgs unnötig beeinträchtigen. Andererseits kann das Plangebiet bei weniger dichter – aber immer noch erheblich über der umliegenden Wohndichte liegenden – Bebauung zu einem der begehrtesten Wohnbereiche Ratzeburgs werden. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>(Diesem Schreiben beigelegt ist noch ein ausführlicher Bericht über eine Begehung mit detaillierter Bestimmung von Flora und</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen zur korrekten Abarbeitung der Artenschutzaspekte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt nimmt das Fazit des NABU zur Kenntnis, teilt die Auffassung allerdings nicht. Hierzu verweist sie auch auf die Abwägung zu einzelnen Punkten der Stellungnahme.</p> <p>Gleichwohl wurde die vorgelegte Planung in einzelnen Punkten überarbeitet und wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Anmerkung im Anhang, dass für eine fundierte ökologische Bewertung des Gebietes eine vollständigere Erhebung unver-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Fauna)	<p>zichtbar wäre, wird zurückgewiesen. Die bestehenden Biotope sind fachgerecht und vollständig kartiert und beschrieben worden. Auch alle artenschutzrechtlich relevanten Arten sind fachgerecht kartiert worden und die artenschutzrechtlichen Bewertung nach § 44 BNatSchG ist korrekt erfolgt. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nach §13a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist; somit sind darüber hinausgehende Kartierungen nicht geboten und fachlich nicht begründbar</p>
2.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung	
2.1	<p>Einwender 1 25.09.2018</p> <p>Unser Grundstück befindet sich in der Königsberger Straße 1. Lt. Planung ist die „Fläche für Entsorgung - Recyclingplatz RC“ direkt neben unserem Grundstück vorgesehen - dagegen erheben wir Einspruch. Die Vermüllung nimmt stetig zu - es werden Flaschen, Hausmüll sowie alte Fahrzeuge abgestellt, und bei windigem Wetter fliegt das Papier überall umher und sammelt sich in den Hecken und Bepflanzungen der Anwohner (siehe beiliegende dokumentierte FotoCD). Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. neu entstehender Wohnungen die Abfallentsorgung der Mieter mit zunehmendem Schmutz verbunden sein wird.</p> <p>Daher sollte sich für diese sechs großen Container unbedingt ein anderer Platz finden lassen, so dass dieser „Schandfleck“ verschwindet; in der näheren Umgebung gibt es genug Beispiele für Containerstandorte außerhalb einer reinen Wohngegend, zumal diese Container hauptsächlich von Autofahrern genutzt werden.</p>	<p>Die Stadt geht nicht davon aus, dass es durch die im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen zu einer Vermüllung des Standortes kommt.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg wird an dem Containerstandort festhalten, wird sich aber dafür einsetzen, hier eine unterirdische Recyclingstation einzurichten.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2.2 Einwender 2 28.09.2018</p>	<p>Wir sind Eigentümer des Flurstücks 9/58. Gemäß ihrer Planung wird unsere Grenze auch die Grenze des geplanten Kinderspielplatzes sein. Bitte teilen sie uns mit, in welcher Form sie dafür Sorge tragen wollen, das es zu keinen Beschädigungen unseres Holzzaunes durch Benutzer des Spielplatzes kommt. Dieser Zaun wurde von uns auf unsere Kosten erstellt und dient der Abspernung zum Feld hin. Natürlich dient er auch dem Sichtschutz. Dieser Zaun steht auf unserem Grundstück und jede Beschädigung geht zu ihren Lasten. Bitte teilen sie uns mit, wie sie zu handeln gedenken.</p> <p>Weiter darf ich ihnen mitteilen, das ich schwer behindert bin mit 80% und ich bin nicht mehr in der Lage, größere Strecken zu bewältigen. Ich bin daher darauf angewiesen, meine Ruhe auf unserem Grundstück zu finden.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist, das in dem Dreieck Friedhof-Friedhof sich häufig Jugendliche aufhalten, um zu feiern. Dieser Platz ist kaum einsehbar, und als meine Frau darum bat, diese Feiern auf dem Friedhofsgelände zu unterlassen, musste mein Treibhaus per Steinwürfen darunter leiden. Wir dürfen auf eine Auskunft ihrerseits hoffen, in welcher Form. Sie dem begegnen wollen. Wir legen einige Fotos bei, die natürlich bereits einige Jahre alt sind, aber sicherlich anschaulich genug.</p>	<p>Die Stadt versteht die Sorgen der Anlieger, geht aber nicht automatisch von einer Beeinträchtigung für die Anlieger aus. Außerdem ist anzunehmen, dass in dem genannten Bereich Anpflanzungen vorgesehen sind. Somit grenzt die eigentliche Spielfläche nicht unmittelbar an das genannte Flurstück.</p> <p>Die Stadt bittet hierbei zu berücksichtigen, dass der Abstand zwischen Wohnhaus und dem geplanten Spielplatz etwa 50 m beträgt. Sicherlich sind spielende Kinder nicht immer leise, aber dennoch geht die Stadt nicht von einer unzumutbaren Geräuschkulisse aus.</p> <p>Hier ist nicht eindeutig klar, welche Fläche genau gemeint ist.</p> <p>Diese Stellungnahme wird an die Kirchenverwaltung weitergeleitet, da die Stadt hier keine Verfügungsgewalt hat.</p>
<p>2.3 Einwender 3 03.10.2018</p> <p>einschließlich 27 Unterzeichnende</p>	<p>Zum o.g. Bauvorhaben möchten wir Folgendes anmerken, bzw. um Überprüfung bitten.</p> <p>Bereits vor zwei Jahren wurden den Bewohnerinnen und Bewohnern der anliegenden Straßen Bebauungspläne vorgestellt. Hier wurde von Seiten der Planer deutlich gemacht, dass die Bauhöhe nicht eine 2 ½ geschossige Höhe übersteigen sollte. Vor allem</p>	<p>Bei den hier angesprochenen "Bebauungsplänen" handelte es sich um erste Ideen und Konzepte. Dafür gab es noch keinen Investor und auch keine Wirtschaftlichkeitsberechnung.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>auch deshalb nicht, weil es sich bei den angrenzenden Gebäuden fast ausschließlich um Einfamilienhäuser handelt.</p> <p>Nun legen Sie in Ihrem Bebauungsplan eine Bauhöhe von 10-12 Metern vor, was eine 3- 4 geschossige Bauhöhe bedeutet. Diese Massierung ist nicht nachvollziehbar und auch nicht akzeptabel. Offensichtlich sollen hier Versäumnisse der Stadt, den Sozialen Wohnungsbau betreffend, mit einem Schlag nachgeholt werden in dem quasi „aufgestockt“ wird.</p> <p>In dem zu bebauenden Feld würden auf einen Schlag mehr Menschen leben als in der gesamten Seedorfer Straße und der angrenzenden Memeler Straße zusammen. Wie soll somit ein Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integriert werden? Was verstehen Sie unter Quartiersplanung?</p> <p>Durch die Massierung schafft die Stadt offensichtlich sehenden Auges neue Brennpunkte, wie sie z.B. teilweise auf dem Georgsberg in den alten Neubaublöcken bestehen. Andere gelungene Wohnprojekte wie z.B. von Conplan (alte Meierei oder ehemalige Jugendherberge) sollten aus unserer Sicht eher ein Vorbild sein.</p> <p>Die Aussage Ihres Architekten, man würde ja schließlich sehr hochwertig bauen, halten wir für irrelevant. Schließlich sollte eine qualitativ hochwertige Bauweise Grundvoraussetzung sein um einen frühzeitigen Verfall der Bausubstanz und dadurch entstehenden hohen Folgekosten vorzubeugen.</p>	<p>Planung ist immer ein Prozess und entwickelt sich weiter. Die Planung wurde zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet.</p> <p>Nach der inzwischen aktuell überarbeiteten Planung wird es insgesamt 4 Gebäude mit einer Höhe von max. 11,60 m geben. Alle übrigen Gebäude sind zwischen 6 m und max. 8,80 m hoch.</p> <p>Die Stadt geht nicht davon aus , dass hier ein "sozialer Brennpunkt" entsteht. Dies wird wie folgt begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das hier geplante neue Quartier ist nicht vergleichbar mit der hier erwähnten Situation im Stadtteil St. Georgsberg in den 1990er Jahren. • Hier entsteht kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für eine Bevölkerungsschicht. • Vorgesehen ist ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten. • Vorgesehen sind außerdem Ruheflächen und qualitätsvolle Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. • Es werden sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien entstehen. • Geplant sind ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ hö-

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Des Weiteren ist der geplante Spielplatz für dieses neue Wohngebiet aus unserer Sicht viel zu klein konzipiert -sollen doch hier zukünftig auch Familien mit Kindern leben. Diese brauchen Bewegung und Freiräume, Familien benötigen Stätten zur Begegnung. Mit 780 qm ist dies komplett unterdimensioniert (der nächste größere Spielplatz befindet sich mehrere Hauptstraßen entfernt auf dem Röpersberg).</p> <p>Die Einbeziehung der Kirchengemeinde St. Petri, die ja ursprünglich ein Begegnungszentrum dort bauen wollte erschließt sich uns ebenfalls nicht. Benötigen die Stadt und die Menschen die hier leben keine Orte der Begegnung und Möglichkeiten der Integration?</p> <p>Die zum neuen Wohngebiet geplanten Parkplätze sind aus unserer Sicht ebenfalls unterdimensioniert. Schon jetzt ist die Parksituation in der Seedorfer Straße, insbesondere bei Beerdigungen</p>	<p>herwertige Mietwohnungen, jedoch keine Luxuswohnungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die geplanten Höhen der neuen Wohngebäude überragen den umliegenden Bestand zum Teil nur um maximal 2-3 Meter. • Die geplanten Gebäudehöhen werden zudem sehr gut abgedeckt durch den großen bestehenden Abstand zu den Bestandsgebäuden. Dieser beträgt nach Westen zur vorhandenen Bebauung an der Seedorfer Straße zwischen 25 und 35 m und zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße sogar zwischen 60 und 70 Metern. • Außerdem tragen die im Mittel 13 bis gut 15m hohen Bäume an der Seedorfer Straße zur optischen Abschirmung bei. <p>Durch Wegfall der ursprünglich hier vorgesehenen Stellplätze wurde der Spielplatz um knapp 100 m² auf ca. 870 m² vergrößert. Zusätzlich sind im Blockinnenbereich vielseitig nutzbare Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen, die auch zum Spielen geeignet sind.</p> <p>Ein Begegnungszentrum war hier nie vorgesehen, sondern ein Pastorat. Die Stadt vermag nicht zu erkennen, weshalb menschliche Begegnungen nur in einem Begegnungszentrum möglich sein sollen.</p> <p>Für die Gebiete WA 1 und WA 2 ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens einem Stellplatz pro Wohnung vorgesehen. Dies sind deutlich mehr Stellplätze, als nach der Landesbauordnung erforderlich.</p> <p>Diese Aussage ist so nicht gefallen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass Menschen, die zu 100 % auf Sozialhilfe ange-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>auf dem angrenzenden Friedhof äußerst angespannt (Gehwege und Standstreifen werden zugeparkt). Die Aussage ihres Architekten, dass die Menschen, welche in Bezug von Sozialleistungen stehen ohnehin kein Auto hätten, finden wir unangemessen und diskriminierend.</p> <p>Wir bitten Sie darüber hinaus die Verkehrssituation in der Seedorfer Straße in Ihre Planungen mit einzubeziehen. Hier müsste aus unserer Sicht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km eingeführt werden um Gefahrensituationen einzudämmen und den Geräuschpegel zu senken (auf der Seedorfer Straße werden aktuell schon Geschwindigkeiten weit über 50 km/h gefahren da das Ortsausgangsschild nicht mehr weit ist). Zudem wäre ein Zebrastrifen zur Straßenquerung auf Höhe der neu geplanten Kita wünschenswert und sinnvoll.</p> <p>Schon jetzt wird der dem Baufeld gegenüberliegende Gustav-Peters-Platz zur kurzen Straßenquerung zwischen Seedorfer und Schmilauer Straße genutzt obwohl der Gustav-Peters-Platz eine Anliegerstraße ist. Wir befürchten eine Zunahme der Nichtachtung der Verkehrsausschilderung. In diesem Zusammenhang sollte der Gustav-Peters-Platz als Spielstraße ausgewiesen werden um eine solche Missachtung zu vermeiden.</p> <p>Abschließend möchten wir betonen, dass es nicht darum geht das Bauvorhaben zu boykottieren, Sozialer Wohnungsbau ist notwendig und sinnvoll. Jedoch ist die von Ihnen geplante Massierung, die Höhe der Bebauung und Teile Ihrer Planung aus unserer Sicht inakzeptabel, bzw. führt sehenden Auges in neue soziale, gesellschaftliche und politische Problem, die für die Stadt zukünftig dauerhaft hohe Kosten verursachen werden, aber im Vorfeld vermie-</p>	<p>wiesen sind, bzw. z.T. aus der Obdachlosigkeit kommen, in der Regel kein eigenes Auto haben.</p> <p>Bei der Seedorfer Straße handelt es sich nicht um eine Wohnstraße sondern um eine Landesstraße mit ortsverbindendem Charakter, die alle Verkehre aufnehmen muss. Dem Einbau von verkehrsberuhigenden Elementen geht eine eingehende Verkehrszählung voraus, die die (künftigen) tatsächlichen Verkehre beinhalten muss.</p> <p>Die Errichtung von Zebrastrifen und lichtsignalisierten Fußgängerfurten setzt eine verkehrsrechtliche Anordnung voraus, die auf tatsächlichen Zahlen des Längs- und Querverkehrs basiert. Diese sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Eine zusätzliche Belastung der Feldstraße wird nicht erwartet, da das Einbiegen von der Feldstraße in die Schmilauer Straße (Einbahnstraße, Ausbildung der Einmündung) zeitaufwendig und unübersichtlich ist.</p> <p>Der Gustav-Peters-Platz ist nach StVO nur für Anlieger benutzbar. Das grundlose Durchfahren des Straßenzuges ist verkehrsrechtlich nicht zulässig. Eine Umwandlung des Straßenzuges in eine verkehrsberuhigte Zone muss verkehrsrechtlich angeordnet werden und bedarf eines Umbaus der Straße.</p> <p>Die dargestellte Auffassung der Einwender wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Zudem wurden die bisher festgesetzten Gebäudehöhen überarbeitet. Soziale, gesellschaftliche oder politische Probleme werden hier sicher nicht erweitert. Wie bereits weiter oben dargestellt, ist dabei auch zu beachten, dass der Abstand zur Bebauung an der Seedorfer Straße im Mittel mindestens 25m bis 35 m beträgt. Der Abstand zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße ist mit Abständen</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	den werden könnten.	von 60m bis gut 70 m sogar noch größer.
2.4	<p>Einwender 4 14.10.2018</p> <p>Hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan für die Seedorfer Str. ein.</p> <p>Begründung: Bereits im Rahmen der Vorstellung der ersten Planungsideen zu dem Bauvorhaben vor knapp zwei Jahren haben zahlreiche Bürgerinnen und Bürger (darunter auch wir) deutlich gemacht, dass die daraus resultierende Massierung von Menschen in diesem Gebiet nicht akzeptabel ist. Hierzu steht die aktuell vorliegende Bebauungsplanung, denn sie sieht eine deutlich höhere und verdichtete Planung vor, als im damaligen I. Aufriss vorgesehen war. BürgerInnen zu informieren und nach ihrer Meinung und ihren Ideen zu fragen ist aus unserer Sicht dann ein gutes Vorgehen, wenn die Stimmen auch gehört und ernsthaft aufgenommen werden. Das ist bei diesem Punkt der Planung nicht geschehen; im Gegenteil, es wurden ohne weitere Bürgerbeteiligung im Sinne einer erneuten Vorstellung der veränderten Planung gegenüber den Bürgern des Stadtteils höhere Gebäude, mehr Wohnungen und eine größere Verdichtung geplant.</p> <p>Seit mehr als drei Jahren ist bekannt, dass mehr Wohnraum benötigt wird. Trotzdem wurden in anderen Baugebieten der Stadt Ratzeburg keine Vielfamilienhäuser geplant, mit Ausnahme der Wohnprojekte am Küchensee, die jedoch so hochwertig sind, dass Menschen mit weniger Einkommen dort aufgrund der Kosten/qm keinen Platz finden. Der gesamte Stadtteil rund um das neue Baugebiet in der Seedorfer Strasse besteht vorwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser, die es schon jetzt gibt, fügen sich gut in den Stadtteil ein. Es kommt zu wenigen „sozial-brenzligen“ Zwischenfällen, wenn, dann vermehrt jedoch eher in den Vielfamilienhäusern. Am Georgsberg im Be-</p>	<p>Planung ist immer ein Prozess, der sich weiterentwickelt.</p> <p>Die Stimmen der Bürger wurden gehört und auch ernsthaft aufgenommen, konnten allerdings nicht dazu führen, die Planung grundlegend zu ändern. Die Belange, privat oder öffentlich sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Planunterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden mehrfach in öffentlicher Sitzung vorgestellt.</p> <p>In der Stadt Ratzeburg gibt es zurzeit keine sonstigen geeigneten Flächen für den Geschosswohnungsbau.</p> <p>"Sozial-brenzelige" Zwischenfälle werden in dem Plangebiet nicht erwartet. Dies wird wie folgt begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das geplante neue Quartier ist nicht vergleichbar mit der

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>reich Matthias-Claudius Str./ Tarnowweg und Friedrich-Ebert-Strasse bis zum Bahnhof kam und kommt es zu massiven und vor allem massierten sozialen Problemen, welche die Einrichtung von Jugendprojekten und von Angeboten für Spätaussiedler notwendig mach(t)en, um der Gewalt und dem Vandalismus verspätet zu begegnen, da man die Fragen des sozialen Zusammenlebens nicht mitbedacht und mitgeplant hatte. Eine solche Situation darf hier nicht entstehen. Deshalb müssen hier Flächen und Räume für ein Miteinander und für nachbarschaftliche Unterstützung geplant werden. Allein das Zubauen einer Fläche mit vielen Wohnungen auf engem Raum erfüllt nicht die Kriterien einer innovativen, lebenswerten, naturnahen Gestaltung städtischer Räume für junge, mittelalte und ältere Menschen aus unterschiedlichen Kulturen und unterschiedlichen sozialen Zusammenhängen.</p> <p>Dieser Stadtteil ist diesbezüglich nicht entwickelt. Dieses wird aber spätestens mit einem deutlichen Mehr an Menschen notwendig.</p> <p>Deshalb fordern wir den Einstieg in eine aktive und kreative Planungsphase unter echter Bürgerbeteiligung unter der Fragestellung: Wie wollen die Menschen dieses Stadtteils künftig zusammen leben, damit nicht nur bei Ikea die Frage beantwortet werden kann „wohnt du noch oder lebst du schon?“, sondern auch in diesem neuen Baugebiet in Ratzeburg.</p> <p>Ein massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit der Anstieg der Lärmbelästigung sowie ein Mangel an Parkplätzen</p>	<p>hier erwähnten Situation im Stadtteil St. Georgsberg in den 1990er Jahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hier entsteht kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für eine Bevölkerungsschicht. • Vorgesehen ist ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten. • Vorgesehen sind außerdem Ruheflächen und qualitätsvolle Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. • Es werden sowohl kleine Wohnungen als auch größere Wohnungen für Familien entstehen. • Geplant sind ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Mietwohnungen, jedoch keine Luxuswohnungen. • Die geplanten Höhen der neuen Wohngebäude überragen den umliegenden Bestand zum Teil nur um maximal 2-3 Meter. • Die geplanten Gebäudehöhen werden zudem abgefedert durch den bestehenden Abstand zu den Bestandsgebäuden. Dieser beträgt nach Westen zur vorhandenen Bebauung an der Seedorfer Straße zwischen 25 und 35 m und zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße sogar zwischen 60 und 70 Metern. • Außerdem tragen die im Mittel 13 bis gut 15m hohen Bäume an der Seedorfer Straße zur Abschirmung bei. <p>Bei der vorliegenden Planung kann nicht die Rede sein von einem "Zubauen einer Fläche mit vielen Wohnungen auf engem Raum", auch weil die vorgesehene Baudichte deutlich hinter den zulässigen Werten der BauNVO zurückbleibt.</p> <p>Auch wenn der Verkehr sicherlich zunehmen wird, ist von einem massiven Anstieg des Verkehrsaufkommen nicht auszugehen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sind mit diesem Bauvorhaben gesetzt. Die Anzahl der Parkplätze ist zu gering, denn die Annahme pro Wohnung durchschnittlich weniger als einen Parkplatz zu planen entspricht nicht dem, was tatsächlich an Parkplätzen notwendig sein wird, da die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht den Anforderungen von berufstätigen Erwachsenen von körperlich oder alters- bzw. behinderungsbedingt beeinträchtigten Menschen aber auch von Elternteilen mit kleinen Kindern entspricht. Parkmöglichkeiten in Tiefgaragen statt auf den kostbaren Flächen neben/zwischen den Häusern, bzw. in den umliegenden Straßen sind da dringend zu planen. Ferner bedarf es verkehrsberuhigender Maßnahmen für die bereits vorhandenen Anwohner. Im jetzt ausliegenden Bebauungsplan steht ausdrücklich, dass in der Seedorfer Strasse eine über der Grenze liegende Lärmbelästigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht, weswegen bei den zu errichtenden Neubauten Lärmschutzmaßnahmen geplant sind; dieses wird aber nicht für die jetzigen Anwohner erwähnt; insofern erscheint hier die Planung dringend nachbesserungsbedürftig und so nicht korrekt.</p> <p>Begegnungs- /Nachbarschaft- /Spiel- und Ruheflächen sind für Menschen jeder Altersgruppe gar nicht eingeplant, obwohl in diesem gesamten Bereich mit den umliegenden Straßen ca. 600 Menschen leben (würden). Für Kinder ist nur ein randständiger, viel zu kleiner Bereich von ca. 700qm als Spielplatz geplant. Die geplante Kita muss laut Planung vollständig auf Außenfreiflächen verzichten und erscheint schon jetzt als zu klein geplant. Das ist nicht akzeptabel, da dieses nicht an die Lebensbedürfnisse der Menschen anknüpft und an modernen Wohnkonzepten komplett</p>	<p>In dem Plangebiet wird mindestens ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen und auch planungsrechtlich festgeschrieben. Tiefgaragen wären zwar wünschenswert, würden die Mietpreise aber deutlich in die Höhe treiben.</p> <p>Die nebenstehende Aussage ist so nicht richtig. Fakt ist, dass es sich bei der Seedorfer Straße um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine übererörtliche Verbindungsstraße (Landesstraße) handelt und für die bebauten Grundstücke zweifelsohne eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm besteht. Diese ist aber bereits vorhanden. Sie wird sich durch die hier geplanten Wohnungen zwar geringfügig erhöhen, aber nicht zu unzumutbaren Belastungen führen. So werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Dort, wo sie nicht eingehalten werden, sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vor.</p> <p>Die nebenstehenden Feststellungen sind so nicht richtig. Neben dem Spielplatz, der in den überarbeiteten Plangrundlagen von ca. 770 m² (nicht 700 m²) auf ca. 870 m² vergrößert wurde sind zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die auch als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>Das KITA-Grundstück ist so bemessen, dass hier selbstverständlich auch Außenfreiflächen möglich sind. Die überbaubare</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>vorbei geht.</p> <p>Naturnaher Lebensraum ist ein wesentlicher Qualitätsfaktor in kleinstädtischen/ ländlichen Gebieten. Die aktuelle Planung sieht nur die allernotwendigste Ausstattung mit Grünflächen, attraktiven Gartenflächen, guten Bedingungen für Insekten, Vögel und Kleintiere vor. Auch hier sollte die Planung dringend überarbeitet werden.</p> <p>In diesem Sinne sind wir gespannt auf gute Veränderungen bei den Planungen.</p>	<p>Fläche wurde allerdings großzügig bemessen, um hier einen ausreichenden Spielraum in Bezug auf die Lage des Gebäudes zu haben. Ausnutzbar sind nun lediglich maximal 1.000 m², die bei einer grundsätzlich möglichen Zweigeschossigkeit gar nicht benötigt werden, so dass ausreichend Platz für Außenfreiflächen verbleibt.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt, zumal das Maß der baulichen Nutzung hinter einer nach der Baunutzungsverordnung zulässigen höheren Ausnutzung deutlich zurückbleibt.</p>	
2.5	Einwender 5 18.10.2018	<p>1. Der Friedhof ist in unserem Sinne ein Ort der Ruhe, dieser passt nach unserer Vorstellung nicht zusammen mit einem Spielplatz.</p> <p>2. Da sich der Spielplatz am Rande des Wohngebiet befindet, könnte dieser Ort ein Treffpunkt für Jugendliche werden, wo es dann auch in den späten Abendstunden etwas lauter und so zu Ruhestörungen führen könnte.</p>	<p>1.Grundsätzlich wird dem ersten Teil der nebenstehenden Aussage zugestimmt. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die einzelnen Grabstätten weiter nördlich liegen. Zudem wurde der gesamte Friedhof gerade als Kulturdenkmal eingestuft, so dass hier ohnehin nur mit einem größeren Abstand zum Friedhof ein Gebäude errichtet werden könnte. Die Nutzung dieser Fläche als Spielplatz ist eine vertretbare Entscheidung. Außerdem kann der Spielplatz aufgrund der Lage sehr gut von der benachbarten KITA mitgenutzt werden.</p> <p>2. Die Stadt hätte es auch vorgezogen den Spielplatz unmittelbar im Wohngebiet anzusiedeln. Nach dem Vergleich verschiedener Standorte stellte sich das aber unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen nicht als vorteilhaft für eine wirtschaftliche Nutzung der einzelnen Flächen zugunsten des Wohnungsbaus dar.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. In vielen Neubaugebieten mit Mehrfamilienhäuser wird der Spielplatz zentral im Wohngebiet errichtet. So das die Bewohner Ihre Kinder auf dem Spielplatz sehen könnten.</p> <p>4. Es gab die Variante Pastorat, da war der Spielplatz nach unserer Information auch zentral angelegt. Gibt es nicht die Möglichkeit, auf der geplanten Spielplatzfläche ein Einfamilienhaus zu errichten und den Spielplatz in das Zentrum der Wohnanlage zu integrieren.</p> <p>5. Wurde bei der Planung des Spielplatzes, auch die Gefahr für die Kinder auf dem Weg zum Spielplatz durch PKW, Mofafahrer und Fahrradfahrer verletzt zu werden berücksichtigt?</p>	<p>3. Neben diesem öffentlichen Spielplatz sind zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>4. Grundsätzlich gäbe es diese Möglichkeit, aber die Stadt möchte lieber, dass in dem Gebiet vorrangig Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Stadt folgt diesem Vorschlag deshalb nicht.</p> <p>5. Aufgrund des vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbaus der Planstraße sollte sich die Gefahr für die Kinder reduzieren. Achtsamkeit und Vorsicht sind natürlich dennoch geboten.</p>
2.6	<p>Einwender 6 22.10.2018</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 3 Satz I BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Nur dann, wenn eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung ist, wäre sie zulässig (vgl. BVerwGE 34, 301 (305); BVerwGE, 45, 309 (312)).</p> <p>Das bedeutet, dass die Gemeinde nur dann planungsbefugt ist, wenn der Bebauungsplan auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG Münster, BauR 2006, 1696). An einer Planungsbefugnis fehlt es aber dann, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur deshalb erfolgt, um den Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen etwa den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen (vgl. BVerwGE 34, 301 (305); BVerwG, ZfBR 1994, 100), der Bebauungsplan also gleichsam im privaten Interesse des Grundstückseigentümers aufgestellt wird. Das gilt auch dann, wenn der Bebauungsplanes Festsetzungen trifft, die dem Grundstückseigentümer die größtmögliche Ausnutzung seines Grundstücks ermöglichen</p>	<p>Das hier genannte Urteil greift im vorliegendem Planungsfall nicht. Insbesondere kann hier nicht von einer sog. "Interessentenplanung" gesprochen werden.</p> <p>Denn der hier vorliegenden Planung liegt ein besonderes öffentliches Interesse zugrunde und zwar in dem Plangebiet bezahlbaren Wohnraum zugunsten der Allgemeinheit und auch sozial schwächerer Bevölkerungsschichten zu schaffen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>soll. Eine derartige Interessentenplanung wäre von vornherein unzulässig, weil nicht erforderlich, und führte daher zur Unwirksamkeit oder gar Nichtigkeit des Bebauungsplanes.</p> <p>Hier gibt es eine Reihe von Anhaltspunkten, die dafür sprechen, dass die Stadt Ratzeburg eine Interessentenplanung verfolgt.</p> <p>Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2016 den Bewohnerinnen und Bewohner anliegender Straßen, Planungen vorgestellt wurden, aus denen sich ergab, dass die geplante Bebauung lediglich 2 Vollgeschosse aufweisen sollte. Hintergrund war, dass es sich bei den benachbarten bebauten Grundstücken um solche handelte, die allesamt mit Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut sind. Nunmehr schickt sich der Satzungsgeber an, eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. etwaigem Staffelgeschoss zu ermöglichen. Begrenzt wird die damit verbundene Höhenentwicklung der Gebäude allein durch die Festsetzung eines durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe, die je nach Baufeld zwischen 10 m und 12,50 m betragen soll. Für die Bestandsgebäude entlang der Memeler Straße und der Königsberger Straße sind hingegen Gebäudehöhen von lediglich 8,50 m vorgesehen.</p> <p>Daraus wird deutlich, dass dem Eigentümer bzw. künftigen Eigentümer der Baufelder 2 bis 10 eine Bevorzugung zuteil werden lassen, die sich nicht rechtfertigen lässt und auch mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht im Einklang steht.</p> <p>2. Die Festsetzungen zugunsten der Bebauung auf den Baufeldern 2 bis 10 lassen jedweden Bezug zur umgebenden Bebauung vermissen.</p>	<p>Bei den hier genannten Planungen handelte es sich um erste Konzepte für eine mögliche Bebauung des Areals. Auch damals waren zunächst zweigeschossige Baukörper zum Teil auch mit zusätzlichen Staffelgeschossen vorgesehen.</p> <p>Nach der inzwischen aktuell überarbeiteten Planung wird es insgesamt 4 Gebäude mit einer Höhe von max. 11,60 m geben. Alle übrigen Gebäude sind zwischen 6 m und max. 8,80 m hoch.</p> <p>Somit werden lediglich für Teilbereiche vorhandene Gebäudehöhen um 2- max. 3 m übertroffen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die große Fläche an der Seedorfer Straße bisher nicht bebaut ist und aufgrund der großen Abstände zur Bebauung an der Memeler Straße zwischen 60 - 70 m sowie zur Bebauung an der Seedorfer Straße von immerhin ca. 25- 35 m eine Beeinträchtigung für die Besonnung und Belichtung bestehende Gebäude nicht erkennbar ist.</p> <p>Bei der Festlegung der Gebäudehöhen an der Königsberger Straße bzw. an der Memeler Straße wurden hingegen die dort vorhandenen Gebäudehöhen berücksichtigt. Hiermit soll der vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen werden.</p> <p>2. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Situation auf der Freifläche an der Seedorfer Straße aber völlig anders zu bewerten. Aus diesem Grunde sind die Planungsziele und Absichten der Stadt Ratzeburg sehr wohl auf eine geordnete städtebauliche</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung stellt der Bebauungsplan nicht sicher, dass sich das großräumige Baugebiet organisch weiterentwickelt. Dabei ist dem Satzungsgeber sehr wohl bewusst, dass die Umgebung der Baufelder 2 bis 10 kleinteilig bebaut ist. Dies hat er in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend dokumentiert. Bereits deshalb hätte es nahe gelegen, der im Wesentlichen einheitlichen Bebauung entlang der Königsberger Straße und der Memeler Straße sowie östlich der Seedorfer Straße auf den neu zu schaffenden bebaubaren Flächen fortzuentwickeln und es bei einer Kleinteiligkeit zu belassen.</p> <p>Soweit nun eingewandt werden wird, dass mit der geplanten Bebauung die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ beabsichtigt sei, ist dem Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung nicht zu entnehmen, dass in Ratzeburg im Allgemeinen und in dem hier in Rede stehenden Quartier im Besonderen ein Bedarf an bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau existiert. Eine entsprechende Nachfragesituation oder eine entsprechende Bedarfsanalyse: ist der Begründung des Bebauungsplanes nicht zu entnehmen. Auch insoweit bestehen Zweifel an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung.</p> <p>Es darf in diesem Zusammenhang in Erinnerung gerufen werden, dass Bebauungsvorschläge unterbreitet und in der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, die von der möglichen Zahl von Wohneinheiten von 70 bis 75 ausgingen wurde. Nunmehr erfolgt eine Verdoppe-</p>	<p>Entwicklung ausgerichtet.</p> <p>Die hier geäußerte Schlussfolgerung wird ganz und gar nicht geteilt. Nach Auffassung der Stadt sprechen sowohl aus städtebaulicher, aber auch aus ökologischer Sicht viele Argumente dafür, an diesem sehr gut erschlossenen und integrierten Standort eine kleinteilige Bebauung wie in der Memeler Straße und der Königsberger Straße hier nicht flächendeckend weiter zu entwickeln!</p> <p>Auch diese Einschätzung wird nicht geteilt, denn wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, hat die Stadt Ratzeburg bereits im Jahre 2014 ein Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ratzeburg und Umland durch die GEWOS¹ ausarbeiten lassen, um den Wohnungsmarkt zu untersuchen und Strategien aufzuzeigen, wie dem nachgewiesenen erheblichen Wohnungsbedarf, gerade auch für den sozialen Wohnungsbau, begegnet werden kann. Letztlich trägt auch dieser Bebauungsplan dazu bei, der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen. Auch die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg (1. Fortschreibung, März 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass für die Stadt Ratzeburg ein erheblicher Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten besteht.</p> <p>Bei den hier erwähnten Vorschlägen handelt es sich um erste konzeptionelle Überlegungen für eine mögliche Bebauung des Areals ohne die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung im Detail geprüft zu haben. Außerdem lagen den Überlegungen überwie-</p>

¹ GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Bericht Hamburg März 2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>lung dieser Wohneinheitenzahl, mit den sich daraus ergebenden städtebaulichen Konsequenzen.</p> <p>Der Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes lässt sich anschaulich entnehmen, dass die geplante Bebauung auf den Baufeldern 2 bis 10 (und allein diese ist interessanterweise zeichnerisch hervorgehoben worden) zu einer massiven Verdichtung der Bebauung führt.</p> <p>Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren dazugehörigen Maßfestsetzungen führen dazu, dass Gebäude entstehen, die von ihrer Kubatur und Baumasse her nach dem Maßstab des § 34 BauGB keinesfalls als einfügsam angesehen werden können. Dies mag natürlich zugleich als Begründung dafür herhalten, dass die Notwendigkeit besteht, einen Bebauungsplan aufzustellen. Es darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes Rücksicht auf vorhandene, das Bebauungsplangebiet umgebende Struktur nehmen muss. Denn insbesondere sollen Bauleitpläne ja eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Vor allem müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dafür, dass der Satzungsgeber sich dessen bewusst war, bietet der ausliegende Entwurf des Bebauungsplanes allerdings keine Anhaltspunkte.</p> <p>3. So lässt der Entwurf und die dazugehörige Begründung Erwägungen dazu vermissen, wie sich die hochgradig verdichtete Bebauung und die damit einhergehende Zahl von Pkw, die das Baugebiet anfahren und wieder verlassen werden, auf die Immissions-</p>	<p>gend größere Wohnungen mit ca. 70 - 80 m² Wohnfläche zugrunde. Planung ist immer ein Prozess. So sind jetzt zum Teil auch kleinere Wohnungen vorgesehen. Der genaue Anteil der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen steht zur Zeit noch nicht fest. Ein Mehr an Wohnungen ermöglicht auch ein kostengünstigeres Bauen zugunsten bezahlbarer Mieten.</p> <p>Die hier angesprochene bauliche Verdichtung, die aber nach Auffassung der Stadt nicht als "massiv" zu bewerten ist, ist hier ausdrücklich gewollt.</p> <p>Die nebenstehende Ableitung des Einwenders ist zutreffend, denn mit diesem Bebauungsplan verfolgt die Stadt natürlich Ziele, die über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgehen. Allerdings wäre im vorliegenden Fall eine Bebauung ohne die Aufstellung eines B-Planes schon deshalb nicht möglich, weil die Fläche im F-Plan der Stadt als "Friedhofserweiterungsfläche" ausgewiesen ist.</p> <p>Der Vorwurf, dass bei der vorliegende Planung keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB gesichert werden, entbehrt jeglicher Grundlage. Es sei in diesem Zusammenhang nur darauf hingewiesen, dass das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung deutlich hinter den Höchstwerten des § 17 BauNVO zurückbleibt und unzumutbare Beeinträchtigungen für die Bestandbebauung nicht entstehen.</p> <p>3. Zunächst kann von einer "hochgradig verdichteten Bebauung" nach Auffassung der Stadt nicht die Rede sein. Dennoch kommt es zwangsläufig zu einer Zunahme des Verkehrs auf der Seedorfer Straße. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen,</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>belastung benachbarter Wohngebäude auswirkt.</p> <p>4. Das Gleiche gilt für verkehrliche Belange, die durch die in Rede stehende Planung berührt werden. Insoweit ist nicht erkennbar, dass sich der Satzungsgeber mit diesen Aspekten im Hinblick auf die benachbarte Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches beschäftigt hätte oder zu beschäftigen gedenkt. Hierzu wäre es erforderlich gewesen, eine Verkehrsuntersuchung anzustellen, die insbesondere auch die angrenzenden Straßen in den Blick zu nehmen gehabt hätte.</p> <p>Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Quellverkehr aus dem neuen Baugebiet über die Feldstraße abfließen wird, um zur Schmilauer Straße zu gelangen. Das liegt deshalb auf der Hand, weil die Feldstraße verkehrsrechtlich derzeit als Einbahnstraße ausgewiesen ist, die nur einen Einrichtungsverkehr in Richtung Westen (Schmilauer Straße) zulässt.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner des Neubaugebietes zunächst über die Seedorfer Straße zum Knotenpunkt Seedorfer Straße/Schmilauer Straße fährt, um dann wieder in Richtung Süden/Südwesten auf der Schmilauer Straße zu fahren. Insoweit wird durch geeignete Maßnahmen insbesondere verkehrsrechtlicher Art dafür Sorge zu tragen sein, dass der Quellverkehr aus dem Baugebiet nur nach Süden oder Norden, aber nicht unmittelbar nach Westen abfließen kann. Hierzu werden entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen sein, die ggf. durch bauliche Maßnahmen im Neubaugebiet unterstützt werden</p>	<p>dass es sich bei der Landesstraße um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine überörtliche Verbindungsstraße handelt und nicht um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, so dass der zusätzliche Verkehr für vertretbar gehalten wird.</p> <p>4. Aufgrund der gut ausgebauten Seedorfer Straße kann die Landesstraße den zusätzlichen Verkehr durch die vorliegende Planung problemlos aufnehmen. Im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Belastung von gut 4.000 Fahrzeugen pro Tag (Stand 2015) wird die zusätzliche Belastung eher überschaubar sein und nach Einschätzungen der Stadt nicht zu unzumutbaren Belastungen führen. Dies bestätigt auch die schalltechnische Untersuchung, obwohl hierbei sogar ein Prognosezuschlag von 25% berücksichtigt wurde.</p> <p>Erfahrungsgemäß ist nicht davon auszugehen, dass der Quellverkehr aus dem neuen Baugebiet über die Feldstraße abfließen wird, um zur Schmilauer Straße zu gelangen. Die Feldstraße mag von einigen Anliegern aus dem neuen Baugebiet genutzt werden, aber aufgrund der sehr unübersichtlichen Einmündungssituation in der Schmilauer Straße wird eine zusätzliche Belastung nicht erwartet.</p> <p>Diese Einschätzung wird für den abfließenden Verkehr in Richtung Süden/Südwesten geteilt.</p> <p>Ggfs. müssen nach Realisierung der Maßnahme die sich dann tatsächlich ergebenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen in den angrenzenden Straßen ermittelt werden, um je nach tatsächlicher Belastung verkehrslenkende Maßnahmen vorzusehen. Aktuell sieht die Stadt Ratzeburg jedoch kein unmittelbares Erfordernis für verkehrslenkende Maßnahmen in den umliegenden Straßen. Sie bedankt sich aber für die in der Stellungnah-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>können.</p> <p>Darüber hinaus ist anzuregen, in der Feldstraße ein Parken auf der Fahrbahn oder teilweise auf der Fahrbahn/teilweise auf dem Gehweg zuzulassen, um so den Verkehrswiderstand der Feldstraße zu erhöhen. Denkbar ist beispielsweise ein versetzt wechselseitiges Parken auf der rechten und linken Fahrbahnseite. Dies würde zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit führen und die Durchfahrt für den Quellverkehr aus dem Neubaugebiet unattraktiver gestalten.</p> <p>Denkbar ist es auch, die südliche Ein- und Ausfahrt zum Neubaugebiet weiter nach Norden zu verlegen etwa zwischen die Baufelder 5 und 7 und so, dass vermeintlich attraktive Überqueren des Salemer Weges in Richtung Feldstraße unattraktiver zu machen bzw. zu erschweren.</p> <p>Dafür, dass eine Ermittlung zusätzlicher Verkehrsimmissionen, die auf das Grundstück unseres Mandanten einwirken, stattgefunden hätte, bietet der ausliegende Planentwurf keine Anhaltspunkte. Insoweit liegt hinsichtlich der beiden zuletzt genannten Aspekte offenkundig ein Ermittlungsdefizit i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB vor. Der Satzungsgeber hat bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die unterbliebene oder fehlerhafter Ermittlung des Abwägungsmaterials muss zwangsläufig in einen Abwägungsfehler münden, der zur Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt.</p>	<p>me vorgebrachten konstruktiven Vorschläge und Ideen, die allerdings verkehrsrechtlich erst nach Feststellung einer veränderten Verkehrssituation in Erwägung gezogen werden können.</p> <p>Dem Vorschlag wird von der Stadt nicht gefolgt, nicht zuletzt, weil hierdurch zwei Linden an der Seestraße fallen müssten. Außerdem wäre dadurch die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Königsberger und Memeler Straße schwieriger. Einen Zusammenhang mit einem "Überqueren des Salemer Weges" vermag die Stadt hier nicht zu erkennen.</p> <p>Zur möglichen Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsimmissionen auf die bestehende Bebauung wird die Begründung im Kapitel 7.1 wie folgt ergänzt: Im Plangebiet (einschließlich der Bereiche an der Memeler bzw. Königsberger Straße) entstehen etwa 150 zusätzliche Wohnungen. Für die Bewohner können durchschnittlich 4 Kfz-Fahrten (2 Abfahrten und 2 Rückfahrten) angesetzt werden, entsprechend 600 Kfz/24h. Für Besucher etc. werden zur sicheren Seite weitere 150 Kfz-Fahrten berücksichtigt. Damit beträgt der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr 750 Kfz/24h.</p> <p>Die Anfahrten erfolgen ausschließlich über die nördliche Anbindung der Planstraße, die Abfahrten ausschließlich über die südliche (Einbahnregelung). Wie sich die zusätzlichen Kfz-Fahrten auf die beiden möglichen Fahrtrichtungen der Seedorfer Str.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>5. Unser Mandant hat Zweifel, dass in Ansehung der nach dem jetzigen Stand der Bauleitplanung möglicherweise zulässigen zusätzlichen 145 Wohneinheiten auf den Baufeldern 2 bis 10 eine ausreichende Zahl von Stellplätzen geschaffen wird. Nach dem Dafürhalten unserer Mandanten mussten mindestens 145 Stellplätze, eher mehr, geschaffen werden. Bei einer Zahl von 145 Stellplätzen bedürfte es einer Stellplatzanlage mit einer Grundfläche von mindestens 3.625 qm, da pro Pkw-Stellplatz von einer</p>	<p>verteilen, ist nicht bekannt. Vermutlich entfällt der größere Teil auf Ziele im Norden. Zur sicheren Seite wird angenommen, dass sowohl 100 % aller Kfz-Fahrten auf den nördlichen, als auch 100 % aller Fahrten auf den südlichen Teil der Seedorfer Straße entfallen.</p> <p>Im Jahr 2015 betrug die Belastung der Seedorfer Straße DTV = 4062 Kfz/24h. Mit Realisierung der möglichen Bebauungen des B-Plans können sich künftig also bis zu 4062 Kfz/24h + 750 Kfz/24h = 4812 Kfz/24h ergeben. Damit berechnet sich eine Erhöhung der Emissionen um 0,7 dB(A). Die Immissionen erhöhen sich um genau den gleichen Betrag, also ebenfalls um 0,7 dB (A).</p> <p>Eine Erhöhung um 0,7 dB(A) ist marginal. Dieser Wert liegt unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Hinsichtlich der Schwelle der Erheblichkeit kann auch auf die Regelung gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm (gültig für Anlagen und Gewerbebetriebe) zurück gegriffen werden. Demnach sind Erhöhung erst dann relevant, wenn sie den vorhandenen Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Im vorliegenden Fall ist diese Schwelle deutlich unterschritten, womit der durch den B-Plan induzierte Verkehrslärm als unerheblich einzustufen ist. Folglich kann der durch den B-Plan verursachte zusätzliche Verkehrslärm der Nachbarschaft zugemutet werden.</p> <p>5. Diese Zweifel werden nicht geteilt, denn wie bereits den Unterlagen und auch der Begründung zu entnehmen ist, wird mit Ausnahme des Baufensters Nr. 8 für jedes Gebäude mindestens ein Stellplatz pro Wohnung bereitgestellt. Dies ist auch planungsrechtlich unter Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschrift so vorgegeben und im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>notwendigen Größe von 25 qm inkl. anteiliger Fahrgasse auszu- gehen ist.</p> <p>Diesseits bestehen Zweifel, dass die erforderlichen Stellplatzflä- chen im Baugebiet geschaffen werden können .</p> <p>Soweit auf die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anlegung von Stellplätzen verwiesen wird, ist darauf hinzuweisen, dass die Anordnung und Lage dieser Stellplatzflächen Anlass dazu gibt, die Frage aufzuwerfen, warum die Stellplätze nicht unterir- disch angeordnet werden, um so größere Freiräume, die von einer Bebauung freigehalten sind, zu schaffen.</p> <p>6. Parallel zur Seedorfer Straße sollen mit den Baufeldern 2, 5 und 9 drei Baufelder festgesetzt werden, auf denen eine dreigeschos- sige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m geschaffen werden kann. Da überdies durch die Anordnung der Baufenster eine regelartige Bebauung entsteht, die in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden ist und die Gebäudehöhen, die durch die künftige Bebauung erreicht werden können, diejenige übersteigt, die westlich der Seedorfer Straße realisiert wurde, regen wir an, die höheren Baukörper „mittig“ anzuordnen, also etwa im Hinblick auf das Baufeld 3 und das Baufeld 8 und stattdessen auch für die Baufelder 2, 5 und 9 lediglich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Höhenentwicklung von maximal 10 m vorzusehen. Dies wür- de die ohnehin eintretende Dominanz der neuen Bebauung ge- genüber der vorhandenen etwas abmildern und damit allerdings der städtebaulich nachvollziehbaren Forderung der organischen Weiterentwicklung vorhandener Strukturen Genüge zu tun.</p> <p>7. Schlussendlich wird sich die Stadt Ratzeburg mit den privaten</p>	<p>Diese Zweifel sind unberechtigt.</p> <p>Sicherlich wäre es wünschenswert, zumindest einen Teil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Hiervon wurde aller- dings Abstand genommen, weil dies die Baukosten erheblich erhöhen würde und zu deutlich höheren Mieten führen würde. Gerade dies ist aber nicht gewollt, denn hier sollen bezahlbare Mietwohnungen z.T. auch für sozial schwächer gestellte Ein- wohner geschaffen werden.</p> <p>6. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden nochmals angepasst, so dass die Höhen der Gebäude in den Baufeldern jetzt auf maximal 11,60 m reduziert wurden. Die hier kritisierte riegelartige Bebauung wurde bewusst ge- wählt, nicht zuletzt, weil die vorgesehenen höheren Gebäude an dieser Stelle auch dazu beitragen, Straßenverkehrslärm von der Seedorfer Straße zugunsten der dahinterliegenden Bebau- ung abzuschirmen. Die Stadt ist nach wie vor der Ansicht, dass das hier vorgese- hene Bauvolumen vertretbar ist und gleichzeitig einen städte- baulichen Akzent setzt.</p> <p>Wie bereits weiter oben angemerkt, wurden die Gebäudehöhen auf max. 11,60 m reduziert, die damit von den im Mittel bis zu etwa gut 15 m hohen Linden an der Seedorfer Straße sogar deutlich überragt werden.</p> <p>7. Selbstverständlich werden neben den öffentlichen Belangen</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Belangen unseres Mandanten auseinandersetzen müssen. Die privaten Belange sind grundsätzlich im Abwägungsvorgang von wesentlicher Bedeutung. Nur eine zutreffende Gewichtung vermag zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu führen.</p> <p>Der Begriff des privaten Belanges ist dabei sehr weit zu fassen. Es gehören zu ihm nicht nur alle Interessen, die sich aus dem Eigentum ergeben. Er ist umfassender als das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition (vgl. BVerwG, BauR 1971, 100 ff). Die privaten Belange umfassen insbesondere das nicht im Eigentum wurzelnde Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Verkehrslage ergeben. Die privaten Interessen werden darin gesehen, nach Möglichkeit nichts von den Nutzungswert ihrer Grundstücke bestimmenden Vorteilen preiszugeben, die sich aus der bisherigen Lage und dem bisherigen Baugebietscharakter ergeben (vgl. VGH Baden-Württemberg, BRS 20 Nr. 4). Dies wird sich die Stadt Ratzeburg im weiteren Verfahrensgang zu vergegenwärtigen haben.</p>	<p>auch die privaten Belange der Anlieger geprüft und gegeneinander abgewogen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>