

Hiermit lade ich Sie zur **12. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses** der Stadt Ratzeburg ein. Diese findet statt am

**Montag, 29. März 2010**

**um 18:15 Uhr,**

**im Ratssaal des Rathauses,**

**Unter den Linden 1 in Ratzeburg.**

Bitte benachrichtigen Sie den Vorsitzenden und Ihre/n Stellvertreter/in, falls Sie verhindert sind.

**Tagesordnung:**

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Niederschrift der 11. Sitzung am 08.02.2010, Beschlussfassung über eventuelle Änderungen/ Ergänzungen
3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse
4. Bekanntgabe nicht öffentlicher Beschlüsse
5. Bericht der Verwaltung
6. Einwohnerfragestunde
7. 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Domäne Neuvorwerk, südlicher Bereich“  
– Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“  
– Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
9. Photovoltaische Anlagen auf städtischen Gebäuden
10. Antrag FRW-Fraktion: Umstellung/Optimierung von Ampelschaltungen im Stadtgebiet
11. Jahreszeitvertrag Landschaftsbauarbeiten 2010 - 2012 – Vergabe
12. Bauanträge
13. Anfragen und Mitteilungen

Die Verwaltung schlägt vor, die Tagesordnungspunkte Nrn. 11 und 12 in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Rütz  
Vorsitzender

		<b>Datum</b>	<b>Nicht öffentlich</b>	<b>TOP</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Bemerkung</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Planungs-, Bau- und Umwelt- ausschuss	29.03.2010	nein	07.		
<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>						

Berichterstatter: WolfAmt/Aktenzeichen: 6/61

### **73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Domäne Neuvorwerk, südlicher Bereich“ – Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss –**

**Zielsetzung:** Befolgen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs.2 BauGB durch Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 (neu)

**Beschlussvorschlag:** *Der Ausschuss für Bau und Umwelt beschließt:*

- 1. Für den südöstlichen Bereich der „Domäne Neuvorwerk“ wird die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Domäne Neuvorwerk, südlicher Bereich“ aufgestellt (§ 2 (1) BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann der der Originalvorlage anliegenden Planzeichnung entnommen werden.*
- 2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) wurde als Bürgeranhörung / Informationsveranstaltung durchgeführt.*
- 3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).*
- 4. Den vorläufigen Abwägungsvorschlägen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“ und der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird zugestimmt.*
- 5. Die Entwürfe der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.*
- 6. Die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*

**7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

gez.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

gez.

\_\_\_\_\_  
Berichterstatter

**Sachverhaltsdarstellung:**

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“, die am 09.11.2009 stattfand, wurde aufgrund verschiedener Überlegungen festgelegt, den südlichen Bereich des Bebauungsplanes, entgegen der vormaligen Absicht, nicht als Mischgebiet sondern als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu genügen, muss für den o.a. Bereich des Wohngebietes nun auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Ausschuss hatte den Bericht über die nach dem Beschluss vom 14.09.2009 vorgenommenen Änderungen des Vorentwurfes Bebauungsplanes sowie die Absicht, den Flächennutzungsplan zu ändern, in seiner Sitzung am 02.11.2009 zustimmend zur Kenntnis genommen. Deshalb hat am 09.11.2009 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auch für diese 73. Flächennutzungsplanänderung (zusammen mit der Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 34 (neu)) stattgefunden. Nachfolgend wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 18.01.2010 durchgeführt.

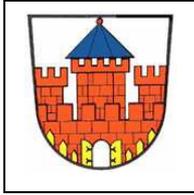
Somit werden nun gleichzeitig mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss auch die noch fehlenden Beschlüsse zur Aufstellung nachgeholt. Weiterer Sachverhalt: Siehe anliegende Planunterlagen sowie Top 08 – Bebauungsplan Nr. 34 (neu).

**Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Bau- und Planungskosten werden nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger übernommen.

**Mitgezeichnet haben:**

Jakubczak

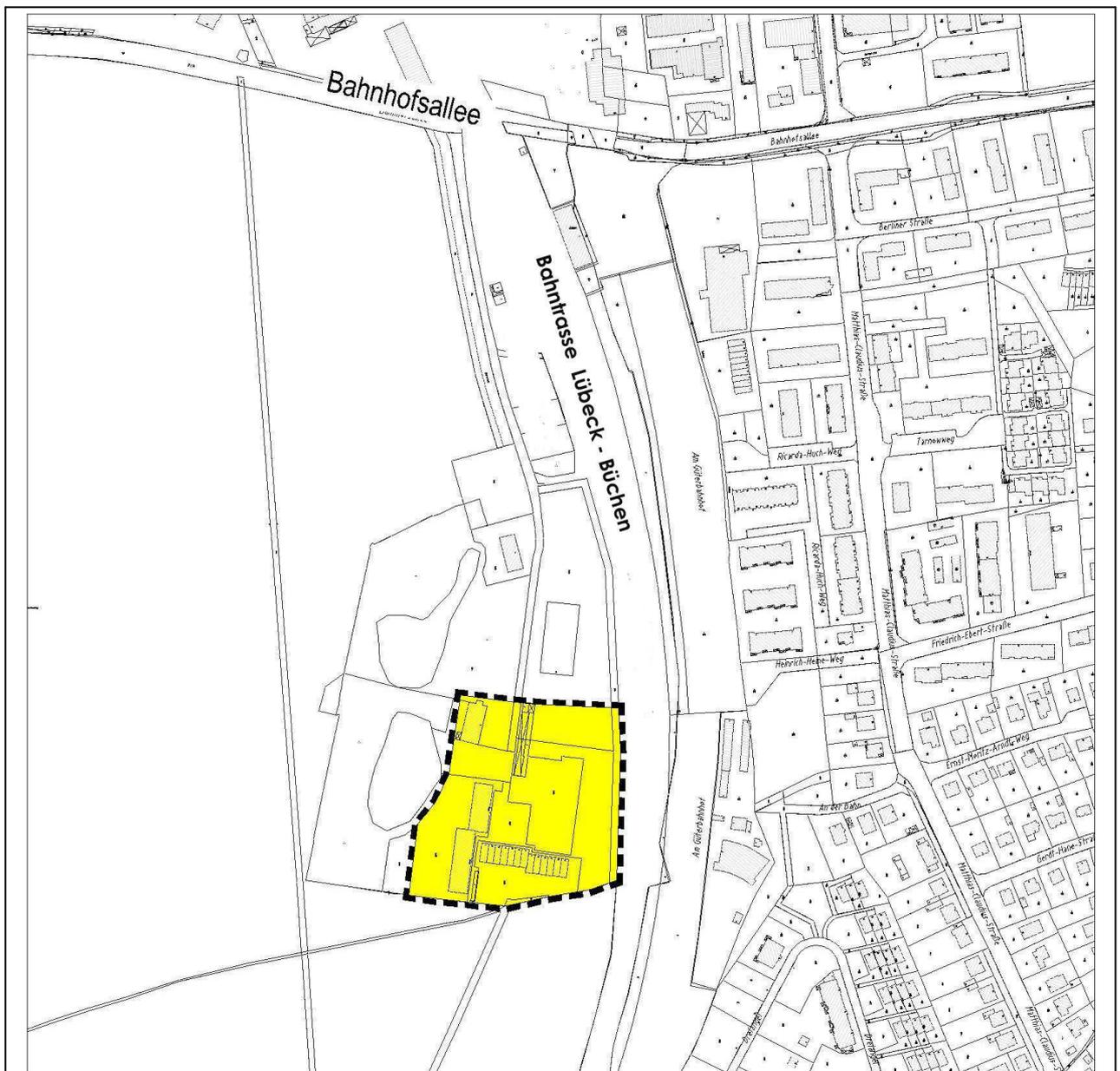


# STADT RATZEBURG

## 73. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS Gebiet „DOMÄNE NEUVORWERK SÜDLICHER BEREICH“

## PLANZEICHNUNG UND BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN

Planungsstand

**VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS (§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB)**

# STADT RATZEBURG

## 73. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "DOMÄNE NEUVORWERK SÜDLICHER BEREICH"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG:

#### Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche

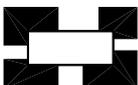
#### Grünflächen

(§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünfläche

#### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

#### Nachrichtliche Übernahme



Kulturdenkmal § 1 Abs. 2 DSchG

### ENTWURF



M. 1 : 5.000

Stand: 15.03.2010

# Begründung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen zur Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.3.1	Regionalplan	1
1.3.2	Flächennutzungsplan	1
1.3.3	Bestehendes Planungsrecht	1
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	2
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
3.1	Ziel und Zweck der Planung	4
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>4</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Erschließung	5
4.2.1	Verkehrliche Erschließung	5
4.2.2	Ruhender Verkehr	5
4.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV	5
4.2.4	Ver- und Entsorgung	5
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>6</b>

# **1. Grundlagen für die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 3. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

## **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient ein aktueller Auszug der ALK im Maßstab 1: 5.000.

## **1.3 Planvorgaben**

### **1.3.1 Regionalplanung**

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Unter Punkt 5.5 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Ratzeburg unter anderem:

*„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und der touristische Sektor weiter zu stärken. Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen bestehen insbesondere im Bereich westlich und südwestlich des derzeitigen Siedlungsgebietes im Anschluss an den Stadtteil St. Georgsberg.“*

### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt.

### **1.3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der noch bestehende seit dem 4.11.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 setzt neben Grün- und Verkehrsflächen vornehmlich Bauflächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet ist untergliedert in drei

Teilbereiche mit unterschiedlichen Regelungen zur Konkretisierung der zulässigen baulichen Nutzung.

Zwischenzeitlich ist eine umfassende Bebauung bzw. Umnutzung vorhandener Gebäude im Plangebiet erfolgt. Parallel zu dieser F-Planänderung wird der B-Plan Nr. 34 neu aufgestellt.

### **1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereiches unmittelbar an der Bahntrasse Lübeck-Lüneburg und nur durch eine schmale Erschließungsstraße mit der Bahnhofsallee im Norden verbunden, befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine vorhandenen Bebauungspläne der Stadt Ratzeburg. Östlich der Bahntrasse beabsichtigt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer ehemals von der Bahn als Güterbahnhof genutzten Fläche. Nördlich der Bahnhofsallee bestehen verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne zugunsten der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

### **1.3.5 Denkmalschutz**

Die gesamte ehemalige Hofanlage Neuvorwerk mit dem Pächterwohnhaus, der ehemaligen Meierei, dem Getreidespeicher/dem Viehhaus, den Garten- und Freiflächen und der Zufahrtsallee mit begleitender Hecke ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz erfasst und wird als solches nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Umgebungsschutzbereich des denkmalgeschützten Bahnhofsempfangsgebäudes ist durch diesen Bauleitplan nicht betroffen. Jedoch bedürfen grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen im nördlichen Teil des Plangebiets einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

### **1.4 Altlasten/ Altablagerungen**

Im Geltungsbereich dieser F-Planänderung liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen des Stadtgebietes im Ortsteil St. Georgsberg und ist im Übersichtsplan M 1: 5.000 auf dem Deckblatt dargestellt. Er umfasst eine ca. 1,74 ha große Teilfläche der ehemaligen Domäne Neuvorwerk. Diese liegt westlich der Bahntrasse Lübeck-Lüneburg und südlich der Bahnhofsallee, über die sie auch erschlossen wird. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an den Außenbereich.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch eine als gemischte Baufläche dargestellte Teilfläche der ehemaligen Domäne,

im Osten durch die vorhandene Bahntrasse Lübeck - Lüneburg,

im Süden durch eine Außenbereichsfläche,  
im Westen durch eine vorhandene Grünfläche.

## **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Die Bebauung bzw. die Umnutzung der ehemaligen Domäne ist inzwischen weitestgehend nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgt. Lediglich mit einer Bebauung des nordwestlichen Baufensters wurde noch nicht begonnen. Die östliche Reihenhauszeile (im Entwurf des B-Planes Nr. 34: Baufenster 4) befindet sich zurzeit im Bau.

Während die Reihenhauszeilen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, befinden sich in den übrigen vorhandenen Gebäuden zahlreiche gewerbliche Nutzungen, überwiegend aus dem Bereich Dienstleistung und zugunsten von freien Berufen (z.B. Werbeagentur, Architekturbüros usw.). Die oberen Geschosse des ehemaligen Getreidespeichers (im Entwurf des B-Planes Nr. 34: Baufenster 3) werden wiederum auch durch Wohnungen genutzt.

Westlich und südlich grenzt der Plangeltungsbereich unmittelbar an den Außenbereich.

Östlich verläuft die Bahntrasse Lübeck-Büchen. Von daher ist der Plangeltungsbereich durch Immissionen des Schienenverkehrs vorbelastet. Westlich der bebauten Hoflage befinden sich zwei Teiche, die gesetzlich als Biotop geschützt sind. Der gesamte Plangeltungsbereich wird überwiegend durch einen umfangreichen Laubbaumbestand geprägt. Lediglich in dem unmittelbaren Randbereich zur Bahntrasse ist ein lichter jüngerer Koniferenbestand vorhanden.

## **3. Planungsanlass und Planerfordernis**

Nachdem der landwirtschaftliche Betrieb auf der Domäne Neuvorwerk aufgegeben worden ist, hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. 34 mit der Intention aufgestellt, das vorhandene bauliche Ensemble der Domäne durch Umnutzung und behutsame Erweiterung zugunsten von Wohnen und Gewerbe langfristig zu sichern. Eine entsprechende bauliche Erweiterung des Ensembles mit umfangreichen Nutzungsänderungen wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34, der seit dem 4.11.2001 rechtskräftig ist, hat es bei den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen immer wieder Probleme gegeben. Die Ursachen hierfür liegen in teilweise nicht eindeutig bestimmten planungsrechtlichen Festsetzungen, Abweichungen von den vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie nachträglich erfolgten Grundstücksteilungen.

Im Laufe der vergangenen Jahre ist die Baugenehmigungsbehörde darüber hinaus zu der Auffassung gelangt, dass der Bebauungsplan drei eigenständige Mischgebiete beinhaltet und nicht, wie von den

Planungsbeteiligten beabsichtigt, ein in drei Teilgebiete untergliedertes Mischgebiet festsetzt. Das führte bei der Prüfung von Bauvorhaben regelmäßig zu großen Schwierigkeiten hinsichtlich der Aufrechterhaltung des Mischgebietscharakters, also der tatsächlichen Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung im einzelnen Mischgebiet. Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes war diese Betrachtungsweise keinesfalls gewollt, war für die drei Reihenhauszeilen doch ein wohnbaulicher Schwerpunkt innerhalb des untergliederten Mischgebietes vorgesehen. Auch einige andere städtebauliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und auch zur Grünordnung haben sich in der Genehmigungspraxis u. a. aufgrund nachträglich erfolgter Grundstücksteilungen als schwierig erwiesen.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Ratzeburg beschlossen, den Bebauungsplan insgesamt neu aufzustellen. Hiermit soll für alle Seiten ein nachhaltiges Planungsrecht geschaffen und eine städtebaulich geordnete Situation sichergestellt werden, nicht zuletzt, um allen im Bereich der ehemaligen „Domäne Neuvorwerk“ lebenden und arbeitenden Menschen Rechtssicherheit zu geben und auch zukünftige Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Damit soll für den südlichen Bereich durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch der tatsächlich vorhandenen Wohngebietsprägung entsprochen werden. Dies wiederum erfordert eine erneute Anpassung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass die Stadt ein Parallelverfahren zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes eingeleitet hat.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für diesen F-Planänderung wie folgt zusammenfassen:

Darstellung einer Wohnbaufläche für den südlichen Bereich der Domäne aufgrund der vorhandenen Wohngebietsprägung im Zusammenhang mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 34.

#### **5. Inhalt der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 war für den gesamten Bereich der ehemaligen Domäne als Art der Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt. Dabei wurde der zulässige Nutzungskatalog der BauNVO für die einzelnen Bereiche differenziert festgesetzt.

Da im vorliegenden Fall im südlichen Bereich des MI-Gebietes jedoch tatsächlich **ausschließlich** Wohnungen entstanden sind, scheint nach einer gründlichen Planungsanalyse eine Darstellung dieses vorhandenen

bebauten Wohngebietes als gemischte Baufläche (M) fragwürdig. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 34, der den Plangeltungsbereich jetzt als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält es die Stadt deshalb für geboten, diesen Bereich auch im F-Plan nunmehr als Wohnbaufläche darzustellen.

## **5.2 Grünflächen**

Wie bereits im rechtskräftigen F-Plan wird der Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Bahntrasse zur Abschirmung als Grünfläche dargestellt.

## **5.3. Erschließung**

### **5.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch die Bahnhofsallee über die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Zufahrtsallee erschlossen. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind gesichert. Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und den vorhandenen Teichen zugeführt.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Um den bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen gerecht zu werden und um unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft auszuschließen, wurden im Zusammenhang mit der Neuauftellung des B-Planes Nr. 34 eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Damit soll auch der besonderen Lage des Plangeltungsbereiches in unmittelbarer Nähe einer Bahntrasse berücksichtigt werden. Das Gutachten<sup>1</sup> kommt zum Ergebnis, dass die einzuhaltenden Immissionswerte sowohl an den Baugrenzen der Mischgebiete wie auch in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind deshalb im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, Gutachten Nr. 09-08-2.2 „Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg vom 20.11.2009

## 7. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt Ratzeburg hat hierzu das Büro Trüper Gondesen Partner (TGP) aus Lübeck beauftragt. Im Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt.

Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen den Vorgaben der Anlage von § 2a BauGB.

**Hinweis:** Der vorliegende Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung) wird im weiteren Verfahren in diesen Teil der Begründung eingearbeitet.

## 8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung Ratzeburg in der Sitzung am ..... gebilligt.

Ratzeburg, den .....

.....  
Voß  
(Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der  
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277  
Fax: 04158 – 890 276 email: [info@planwerkstatt-nord.de](mailto:info@planwerkstatt-nord.de)

### **In Zusammenarbeit mit**

Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17 , 23552 Lübeck . Tel.: 045 – 79882-01 Fax: 0451 – 79882-22  
E-Mail: [info@tgp-la.de](mailto:info@tgp-la.de)

Stand: 15.03.2010

		Datum	Nicht öffentlich	TOP	Ergebnis	Bemerkung
<input checked="" type="checkbox"/>	Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	29.03.2010	nein	08.		
<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>						

Berichtersteller: Wolf

Amt/Aktenzeichen: 6/61

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“ – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

**Zielsetzung:** Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll eine rechtssichere und nachhaltige Plangrundlage für den Bereich der ehemaligen Domäne Neuvorwerk geschaffen werden.

**Beschlussvorschlag:** *Der Ausschuss für Bau und Umwelt beschließt:*

- 1. Den vorläufigen Abwägungsvorschlägen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“ und der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird zugestimmt.*
- 2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 34 (neu) und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.*
- 3. Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausulegen.*
- 4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.*

gez.

gez.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Berichtersteller

**Sachverhaltsdarstellung:**

Nachdem der Ausschuss für Bau und Umwelt am 30.03.2009 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen hatte, lag dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2009 der Vorentwurf vor, der Grundlage der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB sein sollte. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.11.2009 durchgeführt (siehe anliegende Niederschrift). Dort wurden die nach dem 14.09.2009 noch einmal geänderten Vorentwürfe des Bebauungsplanes (der südöstlich Bereich der Baugebiete wurde von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet geändert) wie auch der notwendig gewordenen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe auch Vorlage zu Top 7 der heutigen Sitzung) vorgestellt (zustimmende Kenntnisnahme des Ausschusses in der Sitzung am 02.11.2009). Nachfolgend wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 18.01.2010 durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (siehe Anlage mit Abwägungsvorschlägen) wurde der Entwurf erarbeitet, der nun zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB kommen soll. Im Entwurf sind die aufgrund der Stellungnahmen geänderten Passagen unterstrichen. Weiterer Sachverhalt: Siehe anliegende Planunterlagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Bau- und Planungskosten werden nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger übernommen.

**Mitgezeichnet haben:**

Jakubczak

Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften

## **Niederschrift**

über die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- zur **73. Änderung des Flächennutzungsplanes** „Domäne Neuvorwerk, südlicher Bereich“ und
- zum **Bebauungsplan Nr. 34 (neu)** „Domäne Neuvorwerk“

durchgeführt am Montag, den **09.11.2009**, um 19.00 Uhr,  
im Rathaus, Ratssaal, Unter den Linden 1 in Ratzeburg

### **Anwesend:**

14 Bürger laut anliegender Anwesenheitsliste

#### **ferner:**

Ratsherr Rütz als Vorsitzender des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses,  
Ratsherr Lindenau stellv. Mitglied des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
Herr Feenders, Büro Planwerkstatt Nord, Güster,  
Frau Julius, Büro TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck  
Herr Dörfler, Rechtsanwalt, Bad Schwartau  
Herr Jakubczak, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Stadt Ratzeburg,  
Herr Wolf, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Stadt Ratzeburg,  
zgl. Protokollführer.

Ratsherr Rütz begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Informationsveranstaltung. Herr Wolf gibt eine kurze Einführung zum Verfahren der Bauleitplanung, zu den nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten für die Bürger sowie zum derzeitigen Stand der Verfahren.

Herr Feenders erläutert die Vorentwürfe. Dabei macht er deutlich, dass der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 durch den neuen Bebauungsplan ersetzt wird. Durch die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für einen Teilbereich des Plangebietes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Bereich notwendig. Im Anschluss stellt Frau Julius die wesentlichen Inhalte des Umweltberichts sowie die sich daraus ergebenden beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Herr Feldt erklärt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes seiner Meinung nach nur eine Reaktion auf Fehler der Vergangenheit sei, die nun einen Nachbesserungsbedarf erzeugten. Herr Feenders widerspricht dieser Auffassung und erläutert das Planerfordernis für die Neuaufstellung. Hierbei unterstreicht er, dass es u.a. darum gehe, einige Festsetzungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes neu zu fassen sowie einzelne Regelungen klarer und einfacher zu formulieren. Dies gelte insbesondere für zahlreiche sehr detaillierte Festsetzungen des bestehenden B-Planes für die es unter Berücksichtigung des Bestandes keinen Regelungsbedarf mehr gäbe.

Herr Feldt ist weiter der Auffassung, dass sich, verglichen mit dem alten Bebauungsplan, für ihn mit der Neufassung Nachteile ergeben. So seien auf seinem Grundstück drei Bäume zum Erhalt neu festgesetzt. Frau Julius antwortet, dass der alte Bebauungsplan dort Flächen zum Erhalt festsetzt und man nun, nach heutigem Bestand und dessen fachlicher Bewertung, Einzelbäume zum Erhalt festsetzen wolle.

Herr Feldt ist der Meinung, dass die Festsetzung eines WA richtig sei und fragt, wie es sich denn mit zukünftigen Nutzungen, z.B. Sportanlagen, Gewerbegebiete verhielte, die z.B. auf den südlich des Plangebietes liegenden Flächen geplant seien. Herr Wolf antwortet, dass es derzeit keine konkreten Planungen für diese Flächen gebe, aber bei jeder zukünftigen Planung auf die Bestandsgebiete und ihre Nutzungen Rücksicht zu nehmen sei.

Auf die Frage hinsichtlich der Aussagen zur Lärmproblematik erläutert Herr Rütz, dass es sich bei der Bahntrasse um eine uneingeschränkt für den Bahnverkehr gewidmete Strecke handle, auf der laut Prognosen der Bahn mit mehr Güterverkehr gerechnet wird. Herr Feenders berichtet von einem Gutachten, in dem sich der Schallgutachter auch mit der besagten Prognose 2015 befasst habe. Gehe man von den Schallwerten der derzeitigen Bahnverkehre aus, bestünde weder bei einer Festsetzung als Mischgebiet MI noch als WA ein Konflikt.

Herr Feldt weist darauf hin, dass der geplante Spielplatz in der Größe nicht möglich sei, da dort Baulasten bestünden. Herr Grauer weist darauf hin, dass zudem 4 Stellplätze auf dem Flurstück 17/5 eigentumsrechtlich bestimmten Häusern zuzuordnen seien, allerdings noch nicht errichtet seien.

Herr Sieber äußert Bedenken gegen den am östlichen Gebietsrand geplanten Wanderweg. Zum einen müssten Bäume gefällt werden, die Vögeln als Brutstätten dienen, zum anderen entfalle damit deren schützende Wirkung gegen Lärmimmissionen durch die Bahn. Frau Julius antwortet, dass die Vögel im Plangebiet eher auf alte Laubbäume und Gebäude angewiesen seien, als auf die besagten Fichten am östlichen Gebietsrand. Zudem würden Bäume allenfalls einen „psychologischen Schallschutz“ bieten, technisch würden diese aber in keiner Weise gegen Schall schützen.

Herr Giese weist darauf hin, dass der Wanderweg südlich des Plangebietes fortgeführt werden müsse und befürchtet, dass dies entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Reihenhäuser der „Südzeile“ geschehen werde. Herr Wolf erklärt, dass es nach wie vor planerisches Ziel sei, eine der Öffentlichkeit zugängliche Wegeverbindung durch das Plangebiet von Nord nach Süd vorzuhalten. Herr Sieber schlägt vor, diese Wegeverbindung westlich um das Gebiet herumzuführen. Auch Herr Kruse spricht sich für diesen Vorschlag aus, da er das östlichste Grundstück der Südzeile besitzt.

Herr Feige fragt nach der Möglichkeit, Dachgeschosse zu Wohnzwecken auszubauen. Herr Feenders antwortet, dass dies auch mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes möglich bleibe.

Herr Kruse fragt nach Nebenanlagen und Carports. Herr Feenders geht auf die heutige Situation hinsichtlich der Nebenanlagen ein, die städtebaulich zu keinen Missständen führe, sodass die Nebenanlagen und Stellplätze wie vorhanden festgesetzt werden könnten. Herr Kruse regt aufgrund der derzeit unbefriedigenden Situation hinsichtlich der Müllbehältnisse vor den Haustüren an, ob man nicht eine zentrale Fläche hierfür einplanen könne. Herr Sieber schlägt vor, die Fläche der noch nicht gebauten zwei Reihenhäuser als Reservefläche für Nebenanlagen zu benutzen.

Nach einem kurzen Zwiegespräch zwischen einigen Bewohnern des Plangebietes macht Herr Jakubczak deutlich, dass es sich hier um eine Veranstaltung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes handle, bei dem es vorrangig um planungsrechtliche Fragen gehe. Es sei in diesem Zusammenhang nicht möglich, alle offenen privatrechtlichen (Streit-)Fragen im Bereich der Domäne Neuvorwerk zu klären.

Herr Kruse fragt inwiefern die Parkplatzsituation im Bereich der Domäne in die Planungen eingeflossen sei. Herr Feenders berichtet, dass die Flächen für Stellplätze vergrößert wurden. Er sagt zu, dass die nun festgesetzten Flächen aber noch einmal auf etwaige Diskrepanzen hin untersucht werden sollen. Es sei jedoch grundsätzlich keine planungsrechtliche Zuordnung der Stellplätze zu bestimmten Bereichen vorgesehen.

Herr Hinzpeter fragt danach, was die Bauaufsicht mit der angedrohten Rückgängigmachung der Grundstücksteilung bezwecke. Ratsherr Rütz weist noch einmal darauf hin, dass es sich hier um verschiedene Rechtsebenen handele, eine öffentliche und eine zivile. Herr Dörfler ergänzt, dass es sich bei der Teilung um eine zivilrechtliche Erklärung und nicht um ein bauordnungsrechtliches Problem handele.

Herr Ehmke fragt, ob die bestehenden Fragen der Erschließung und der Abstandsflächen mit dem Bebauungsplan geregelt werden können. Herr Dörfler antwortet, dass dies hinsichtlich der Abstandsflächen möglich sei, hinsichtlich der Erschließung jedoch nicht. Dies sei in diesem Fall allein Sache zwischen Käufer und Verkäufer. Herr Feenders führt aus, dass der Bebauungsplan zur Bestandssicherung beitragen solle. Durch die bisher errichteten baulichen Anlagen seien keine städtebaulichen Missstände entstanden, folglich würden durch den neuen Bebauungsplan auch solche nicht festgeschrieben. Ratsherr Rütz ergänzt, dass die Stadt mit dem Bebauungsplan allen Bewohnern und Eigentümern unter Nutzung des Planungsrechts helfen wolle.

Herr Giese fragt nach der Kostentragung. Ratsherr Rütz antwortet, dass grundsätzlich die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit auch Kostenträgerin sei, sich die Kosten über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag aber von der Hand halten könne. Im vorliegenden Fall entstünden für die Stadt Ratzeburg keinerlei Planungskosten.

Herr Sieber fragt, wer die Kosten für die Entwässerungseinrichtungen, z.B. des Sandfangs tragen müsse. Ratsherr Rütz antwortet, dass dies üblicherweise der Träger dieser Verkehrsanlagen sei. Herr Kruse fragt nach der Versiegelung des Wendehammers. Frau Julius antwortet, dass eine Veränderung der derzeitigen Oberflächenentwässerung durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht geplant sei. Herr Feldt spricht sich für die Beibehaltung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aus, der eine Befestigung als wasserdurchlässige Fläche oder als Pflaster mit 20% Fugenanteil vorsieht.

Auf Nachfrage erläutert Herr Wolf, dass amtliche Bekanntmachungen der Stadt Ratzeburg im Internet erfolgen.

Ratsherr Rütz stellt fest, dass kein weiterer Erläuterungsbedarf besteht, dankt den Anwesenden für ihre Teilnahme und schließt die Veranstaltung um 21:25 Uhr.

Aufgestellt,  
Ratzeburg, 26. November 2009

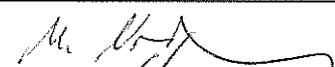
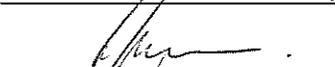
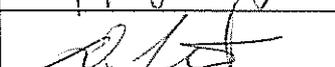
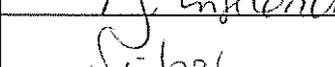
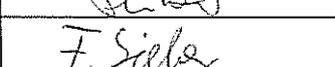
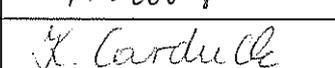
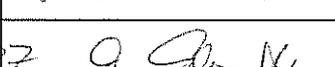
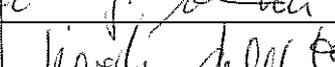
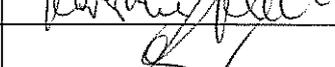
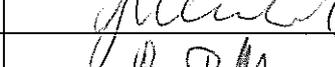
gez. Wolf  
Protokollführer

## TEILNEHMERLISTE

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB

Montag, 09.11.2009  
 am ~~Mittwoch, den 26.11.2008~~, um 19.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses,

- zum Bebauungsplan Nr. 34 (neu) „Domäne Neuvorwerk“,
- zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Domäne Neuvorwerk, südlicher Bereich“

Name	Anschrift	Unterschrift
MICHAEL NORDMANN	NEUVORWERK 6F	
Kruse, Kay	Neuvorwerk 8e	
VOLLMEYER, ANKE	„ „ 6E	
Hinzpeter, Jens	„ „ 4F	
Frieger, Matthias	„ „ 6	
Grise, Delfef	„ „ 8B	
Engelond, Goby	Schlafkamp 2/ <sup>23878</sup> <sub>11000</sub>	
Anke Sieber	Neuvorwerk 1	
Frank Sieber	Neuvorwerk 8	
Katja Carduck	Zittsbower Weg 10 R2	
Grünher Glumelle	Zittsbower Weg 10, R2	
Krosken-Feldt	Neuvorwerk 2	
Graver betriebl Fam Grutke	Neuvorwerk 2a	
Wendert Bell	Hufisen 2 R2	
Dietz Lindemann	2B	
RA Dörfle	Breslauer Str. Nr. 236a B.I.	
Lutz Jolkubczak	Stadt Ratzeburg	
Werner Rätz	Bananausschuß - Vorsitzende	

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>1.</b>	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
1.1	<p>Innenministerium Landesplanung 05.02.2010</p> <p>Die Planwerkstatt Nord zeigt mit Schreiben vom 14.12.2009 im Auftrage der Stadt Ratzeburg die geplante 73. Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 für das Gebiet „Domäne Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg an.                      Geplant ist die planungsrechtliche Absicherung einer Wohnbaufläche statt eines Mischgebietes für den südlichen Bereich der Domäne Neuvorwerk entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p> <p>Aus Sicht der <b>Landesplanung</b> nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Maßgeblich für die Planungen der Stadt sind der Landesraumordnungsplan (LROPI) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) mit der Teilfortschreibung 2004 vom 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99) und der Regionalplan für den Planungsraum I (Fort schreibung 1998). Daneben ist bereits jetzt der Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein, für den Ende Januar 2008 das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 Absatz 1 Landesplanungsgesetz eingeleitet wurde, zu beachten (Runderlass des Innenministeriums vom 27. November 2007 - IV 52 – 502.17 - (Amtsbl. Schl.-H. 2007 S. 1262)).</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanungen der Stadt Ratzeburg keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Die vorstehende Stellungnahme bezieht sich nur auf die Er-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>fordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des <b>Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht</b> werden im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB zur vorgelegten Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie einer intensiven Rechtsprüfung im Genehmigungsverfahren (der Flächennutzungsplanänderung) zunächst ergänzend folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Eine mögliche Schallschutzproblematik ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zu prüfen und zu dokumentieren. Die Immissionen sind überschlägig zu ermitteln und den Orientierungswerten der DIN 18005 gegenüberzustellen. Sollten die Orientierungswerte überschritten werden, ist bereits auf Flächennutzungsplanebene eine Aussage zu treffen, ob aktiver oder passiver Schallschutz erforderlich wird. Dabei ist auch der notwendige Freiflächenschutz zu berücksichtigen. Diese Prüfungen sind in der Begründung entsprechend zu dokumentieren.</p>	<p>Eine mögliche Schallschutzproblematik wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung geprüft und ist auch in der Begründung dokumentiert. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren erstellt wurde, bei.</p>
1.2	<p>Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr 14.01.2010</p> <p>Gegen die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Ratzeburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sofern ein Ausbau der Einmündung der Erschließungsstraße (Zufahrtsallee Neuvorwerk) in die Bun-</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein Ausbau der Einmündung der Erschließungsstraße (Zufahrtsallee Neuvorwerk) in die Bundesstraße 208 (B 208) ist nicht</li> </ol>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>desstraße 208 (B 208) vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck für den untermittelbaren Einmündungsbereich entsprechende Detailplanunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Die Ergebnisse des z. Zt. laufenden Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbau-maßnahme „B 208 – Beseitigung des Bahnüberganges in Ratzeburg“ sind hierbei zu berücksichtigen.</p> <p>2. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 208 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p>	<p>vorgesehen.</p> <p>2. Eine Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.3	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg                  Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur                  20.01.2010</p> <p>Mit Bericht vom 14.12.2009 übersandte mir das Planungsbüro Planwerkstadt Nord im Auftrag der Stadt Ratzeburg den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus der Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender <b>Anregungen</b> und <b>Hinweise</b>:</p> <p><u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz (Frau Richter Tel.: 528)</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Um die Übersendung einer Kopie der Untersuchungsergeb-</p>	<p>Unterlagen über die Untersuchungsergebnisse zur Sanierung des</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nisse bzgl. Altlasten (Sanierung Tanklager) wird gebeten.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Kock Tel.: 455)</u></p> <p><b>Die Abwasserbeseitigung (hier die Beseitigung des Niederschlagswassers) im Plangebiet ist nicht gesichert!</b></p> <p>Die Aussage, Ziffer 5.3.4, der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Entsorgung von Niederschlagswasser ist falsch!</p> <p>Zwar sind die Aussagen zur Art der vorhandenen Entwässerung richtig, rechtlich entspricht die dortige Entwässerung sowohl grundsätzlich als auch in Hinblick auf die technischen Anforderungen nicht den Anforderungen des Wasserrechtes.</p> <p>1. Für die Einleitungen bestehen keine wasserrechtlichen Erlaubnisse, Planungen bzw. Anträge wurden bisher nicht erstellt.</p> <p>2. Die Stadt Ratzeburg ist abwasserbeseitigungspflichtig, hat sich aber bisher nicht um die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers gekümmert. Von dort hätte die Planung und der Erlaubnisantrag initiiert werden müssen. Die rechtliche Verantwortung für die Verhältnisse auf der ehem. Domäne liegt noch immer beider Stadt Ratzeburg, da sie die Abwasserbeseitigungspflicht für die dortigen Flächen bisher nicht auf die entsprechenden Eigentümer übertragen hat, obwohl die Stadt sich selber nicht um die Regelung der Entwässerung dort bemüht hat.</p> <p>3. Mit dem Eigentümer der Teiche bzw. dem ursprünglichen</p>	<p>Tanklagers liegen der Stadt nicht vor.</p> <p>Der Hinweis ist berechtigt. Allerdings war zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Begründung der jetzt mitgeteilte Sachverhalt nicht bekannt.</p> <p>Zu den Punkten 1, 2 und 3: Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse werden beantragt. Die Stadt beabsichtigt eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 31 LWG auf die Eigentümer eines Teiles der Flächen, der Stadt Ratzeburg und der unteren Wasserbehörde, hat zwischenzeitlich stattgefunden. Eine Legalisierung der vorhandenen Entwässerung ist unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regeln schnellstmöglich in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde vorgesehen.</p> <p>Die Aussagen zur Entwässerung werden im Laufe des Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss noch ergänzt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Erschließer der Bebauung auf der ehem. Domäne. habe ich bereits vor etwa zwei Jahren Gespräche über die Anforderungen an eine rechtmäßige Entwässerung der ehem. Domänenflächen geführt.</p> <p>Die technischen Anforderungen sind dort bekannt. Immerhin sind im neuen B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung vorgesehen.</p> <p>Da mit mir von keiner Seite über die Abwasserbeseitigung zu diesem neu aufgestellten B-Plan Nr. 34 im Vorwege gesprochen wurde, kann ich nach den bisherigen Erfahrungen mit Bauleitplanung und dessen Umsetzung dort auch nicht davon ausgehen, dass die unrechtmäßige Entwässerung dort am Ende legalisiert und den entsprechenden technischen Regeln angepasst wird.</p> <p>Verantwortlich und handlungspflichtig ist die Stadt Ratzeburg und nicht der oder die Grundstückseigentümer dort!</p> <p>Ich empfehle daher dringend, dass die Stadt Ratzeburg schnellstmöglich eine den Regeln der Technik entsprechende Planung als Genehmigung – und Erlaubnisantrag für die ehem. Domäne vorlegt und dazu kurzfristig Kontakt wegen der Anforderungen an die Planung mit mir aufnimmt!</p> <p>Da die Stadt Ratzeburg es versäumt hat, sich auf den Domänengrundstücken Flächen für die Ausübung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht zu sichern, ist es vielleicht am besten, wenn die Beseitigungspflicht auf die dortigen Grundstückseigentümer nach den Regelungen des § 31 LWG übertragen wird.</p> <p>Als Grundlage für die Genehmigung des dafür zu erstellenden Abwasserbeseitigungskonzeptes erwarte ich von der Stadt Ratzeburg, dass sie aufgrund der Versäumnisse der</p>	

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Vergangenheit <u>zumindest</u> die Planung für die Entwässerung übernimmt.</p> <p><u>Fachdienst Verwaltung, Steuerung und Liegenschaften (Frau Erdmann Tel.: 425)</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen hinsichtlich der Änderung des F-Planes keine Bedenken.</p> <p>Es ist jedoch folgendes anzumerken:</p> <p>In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind Reihenhäuser unter den Ziffern 2.1 und 3 Abs. 3 die Bebauung mit Reihenhäusern erwähnt. Bei der vorhandenen Bebauung im Bereich des zu ändernden Gebiets des F-Planes handelt es sich jedoch nicht um Reihenhäuser, da die Grundstücke nicht real geteilt sind. Hierbei handelt es sich um Wohnhäuser mit diversen Wohnungen.</p> <p>Zu Ziffer 3 Abs. 2 ist anzumerken, dass die Ursachen der Probleme hinsichtlich der Baugenehmigungen nicht in den nicht eindeutig bestimmten planungsrechtlichen Festsetzungen liegen, sondern darin, dass der Bauträger abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebaut hat.</p> <p>Das in Ziffer 6 angeführte Immissionsgutachten berücksichtigt lediglich die Lärmimmissionen der Bahn, nicht aber die Immissionen der Firma ATR und der Bundesstraßen 207 und 208</p> <p>Hinsichtlich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt, zumal es nach Kenntnis der Stadt keine „Legaldefinition“ für den Begriff „Reihenhaus“ gibt. Dennoch wird die Einwendung tlw. berücksichtigt, indem die Formulierung der textlichen Festsetzung überarbeitet wird. Im allgemeinverständlichen Sinne handelt es sich nach Auffassung der Stadt allerdings sehr wohl um Reihenhäuser, auch wenn das Baugrundstück nicht real geteilt ist. Deshalb wird in der Begründung an dem verwendeten Begriff „Reihenhauszeile“ festgehalten.</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Gutachter sind aufgrund der Entfernungen (zur B 207 ca. 600 m und zur B 208 bzw. zum Betrieb der Firma ATR ca. 300 m) weder immissionsrelevante Überschreitungen von Orientierungswerte der DIN 1806 noch von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu erwarten. Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der Stadt Ratzeburg ist folgendes anzumerken:</p> <p>Text-Teil B Ziffer 4.2 sowie Begründung Nr. 5.3 weisen eine Unterschreitung der in der LBO festgesetzten Abstandflächen aus. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist dies grundsätzlich möglich. Der Mindestabstand soll hier sowohl zwischen den Wohngebäuden in den Baufenstern 5 und 6 als auch zwischen dem Abstellgebäude und dem Wohngebäude in dem Baufenster 6 unterschritten werden. Ein städtebaulicher Grund für die Unterschreitung der Abstandfläche ist in beiden Fällen nicht ersichtlich.</p> <p>Die Begründung Ziffer 5.5 und der Text-Teil B, Ziffer 7 setzen fest, dass der gesamte Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist. Es ist fraglich, ob aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als Baulast möglich ist. Wenn das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht eingetragen werden kann, ist die Erschließung nicht vollständig gesichert.</p> <p>In dem Text-Teil B Ziffer 8.2.3 und den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 sowie in den Ziffern 2.1, 3, 5.1, 5.2, 5.2.2 und 5.5 der Begründung zur Neuauflistung des B-Planes Nr. 34 sind Reihenhäusern erwähnt. Bei der vorhandenen Bebauung im Bereich der Baufenster 4 – 6 handelt es sich jedoch nicht um Reihenhäuser, da die Grundstücke nicht real geteilt sind. Hierbei handelt es sich um Wohnhäuser mit diversen Wohnungen. Da die Bezeichnung Reihenhäuser falsch ist, sollte eine Änderung in dem Text-Teil B und der Begründung erfolgen.</p>	<p>Hierzu wird auf die Ausführungen im 2. und 3. Absatz unter Kapitel 5.3 der Begründung verwiesen.</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse stehen grundsätzlich einer Eintragung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten nicht im Wege.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt, zumal es nach Kenntnis der Stadt keine „Legaldefinition“ für den Begriff „Reihenhaus“ gibt. Dennoch wird die Einwendung tlw. berücksichtigt, indem die Formulierung der textlichen Festsetzung überarbeitet wird. Im umgangssprachlichen Sinne handelt es sich nach Auffassung der Stadt eindeutig um Reihenhäuser, auch wenn das Baugrundstück nicht real geteilt ist. Deshalb wird in der Begründung an dem verwendeten Begriff „Reihenhauszeile“ bzw. „Reihenhaus“ festgehalten. Eine Verwendung des vorgeschlagenen Begriffes „Wohnhaus mit diversen Wohnungen“ mag verwaltungsrechtlich bzw. baurechtlich nicht zu beanstanden sein, wäre im vorliegenden Fall allerdings mißverständlich, da man hierbei zunächst von einer klassischen Mehrfamilienhausbebauung ausgehen könnte.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu Ziffer 3 der Begründung ist anzumerken, dass die Ursachen der Probleme hinsichtlich der Baugenehmigungen nicht in den nicht eindeutig bestimmten planungsrechtlichen Festsetzungen liegen, sondern darin, dass der Bauträger abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebaut hat.</p> <p>In Ziffer 5.3 Abs. 3 der Begründung wird angeführt, dass bauordnungsrechtlich ein Abstand von 1 H eingehalten werden muss. Nach § 6 LBO 2009 ist jedoch nur ein Abstand von 0,4 H, mindestens 3 m, einzuhalten. Da sowohl das Wohngebäude im Baufenster 6 als auch das Abstellgebäude eigene Abstandflächen einhalten müssen, müssen beide einen Abstand von jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Das ist jedoch nicht der Fall.</p> <p>Das in Ziffer 6.1 der Begründung angeführte Immissionsgutachten berücksichtigt lediglich die Lärmimmissionen der Bahn, nicht aber die Immissionen der Firma ATR und der Bundesstraßen 207 und 208.</p> <p><u>Fachdienst Bauaufsicht (Herr Kutz, Tel.: 450)</u></p> <p>Die Festsetzungen in Nr. 4.1 und 4.2 des Textteils B lassen eine Unterschreitung der in der LBO als Mindestanstandflächentiefe festgesetzten Tiefe von 3,00 m zu. Damit wird eine Unterschreitung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 (2a) planungsrechtlich gestattet. Inwieweit hier eine nachvollziehbare Begründung vorliegt, kann von hier nicht beurteilt werden. Möglicher Weise ist die Planung angreifbar –</p>	<p>Wie bereits weiter oben angemerkt, wird diese Auffassung zur Kenntnis genommen. Auch wenn in Teilbereichen abweichend von den Festsetzungen des bestehenden B-Planes gebaut wurde, gibt es dennoch in nicht unerheblichem Umfang bestehende unbestimmte planungsrechtliche Festsetzungen.</p> <p>Die Ausführungen der Begründung beziehen sich noch auf die alte LBO. Die entsprechende Passage in der Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis ist berechtigt. Dennoch wird eine Unterschreitung der einzuhaltenden Abstandflächen aufgrund der vorhandenen baulichen Situation, wie in der Begründung bereits ausgeführt, für städtebaulich verträglich gehalten.</p> <p>Auch dieser Hinweis findet sich bereits weiter oben in der Stellungnahme!                      Nach Rücksprache mit dem Gutachter sind aufgrund der Entfernungen (zur B 207 ca. 600 m und zur B 208 bzw. zum Betrieb der Firma ATR ca. 300 m) weder immissionsrelevante Überschreitungen von Orientierungswerte der DIN 1806 noch von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu erwarten. Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis der Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1.) Die Baufenster umschreiben hinsichtlich der Abstandflächenunterschreitung genau die vorhandene Bebauung.</p> <p>2.) Das Mehrfamilienhaus „Südzeile“ wurde rechtswidrig errichtet (1. vom B-Plan abweichende Anzeige Überschreitung des Baufensters – Abstand zur Westzeile 6 m; 2. von der Anzeige abweichende Lage Abstand zur „Westzeile ca. 5,5 m)</p> <p>Der B-Plan Nr. 34 weist ein MI aus, das künftig in drei WA geändert werden soll.</p> <p>Der Gewerbebetrieb ATR, die Bahn und der im Entwurf vorliegende B-Plan 49 werden durch die Planung hinsichtlich möglicher Einflüsse durch Emissionen (Betriebsenergieerzeugung, Güterverkehr etc.) beeinträchtigt (möglicher Weise werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich).</p> <p>Für den Bereich der Verkehrsfläche ist die Eintragung einer Baulast zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Für die Verkehrsfläche auf Flurstück 17/8 ist diese Baulast bereits eingetragen. Eine Eintragung einer Baulast auf 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 (Wendehammer) zur Grundstücksvereinigung ist nicht erfolgreich abgeschlossen worden, da nicht alle Eigentümer unterzeichnet haben. Es wird davon ausgegangen, dass eine Baulast zur Sicherung der Erschließung aus glei-</p>	<p>1. Dies ist richtig und auch beabsichtigt und wird, wie in der Begründung unter Punkt 3. dargestellt, im vorliegenden Fall auch für vertretbar gehalten.</p> <p>2. Die vorhandene Unterschreitungen der Mindestabstände gemäß der LBO sind der Stadt bekannt, führen jedoch unter Würdigung der vorhandenen Situation nicht zu städtebaulich unverträglichen Situationen. Die Stadt hat die Festsetzungsmöglichkeit gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB gewählt, um hier eine planungsrechtlich eindeutige Situation - besonders im Interesse der betroffenen Eigentümer - zu schaffen und hofft hierbei auf ein Entgegenkommen des Fachdienstes Bauaufsicht.</p> <p>Die Darstellung ist so nicht richtig. Im Norden des Plangeltungsgebietes bleibt es bei der Festsetzung als Mischgebiet, während lediglich der südliche Teil entsprechend seiner tatsächlich vorhandenen Nutzung nunmehr als Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.</p> <p>Wie bereits weiter oben mehrfach ausgeführt, sind nach Rücksprache mit dem Gutachter aufgrund der Entfernungen (zur B 207 ca. 600 m und zur B 208 bzw. zum Betrieb der Firma ATR ca. 300 m) weder immissionsrelevante Überschreitungen von Orientierungswerte der DIN 1806 noch von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu erwarten. Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>chen Gründen nicht zustande kommen wird.                      Eine öffentliche Widmung der Fläche als Verkehrsfläche kann eine weitere Möglichkeit sein.</p> <p>Die GRZ wird im Rahmen der Neuaufstellung durch eine GR ersetzt, Terrassen sind Teil der Hauptanlage und bei der Größe der GR zu berücksichtigen.</p> <p>Die Lage des Spielplatzes sollte geändert werden, da die betreffende Fläche, die Grünfläche und der Bewuchs per Baulast als zu erhalten gesichert ist und die notwendige Spielplatzgröße die festgesetzte Spielplatzgröße vermutlich übersteigt. (es handelt sich bei der Bebauung in den Baufenstern 4-6 um Mehrfamilienhäuser und nicht um Reihenhäuser, die zur Anrechnung der notwendigen Spielplatzgröße angerechnet werden.</p> <p>Die Abstellräume AR2 erfordern auf Grund ihrer Gesamtgröße eigene Abstandflächen. Der Abstand zu der Bebauung in Baufenster 6 beträgt ca. 3 m. Die Abstellräume bedürfen einer Baugenehmigung, die auch bei der geänderten Planung durch die Länge der Abstellräume begründet nicht in</p>	<p>Die Stadt geht allerdings davon aus, dass eine Sicherung der Erschließung grundsätzlich möglich ist, zumal die Erschließung über den Wendepplatz funktioniert. Bei den Flurstücken 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 (Wendehammer) handelt es sich um sog. Bruchteiligentum. Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p> <p>Grundsätzlich ist diese Aussage nicht falsch. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Überschreitung der festgesetzten GR bzw. GRZ im B-Plan zugunsten der Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (also auch Terrassen) bis zu 50% zulässig ist, sofern der B-Plan nichts anderes regelt. Diese Regelung wurde allerdings im vorliegenden Fall modifiziert.</p> <p>Für eine Änderung der privaten Grünfläche mit Spielplatz wird keine Veranlassung gesehen, zumal innerhalb der Grünfläche bereits ein Spielplatz vorhanden ist. Die LBO spricht in § 10 lediglich von einem ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder. Wie auch in der Begründung dargelegt, ist in der Planzeichnung keine bestimmte Spielplatzgröße festgesetzt. Dies wird auch nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Im Übrigen ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Art und Lage der Wohnungen (§ 10 Abs. 2 Nr. 2 LBO) ein Spielplatz für Kleinkinder zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 ohnehin nicht erforderlich. Letztlich verfügen alle Wohnungen in den Reihenhauserzeilen über eigene Hausgärten mit ausreichenden Möglichkeiten zum Spielen für Kinder.</p> <p>Die Haltung des Kreises stößt bei der Stadt auf Unverständnis, da die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine entsprechende Genehmigung ermöglichen würden. Dies gilt insbesondere, da unzumutbare Beeinträchtigungen für einzelne Anlieger durch die vorhandenen baulichen Anlagen nach Auffas-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Aussicht gestellt werden kann.</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Månsdotter Tel.: 474)</u></p> <p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Da die Neubebauung auf der Domäne durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan entstanden ist, erübrigt sich bei der Neuaufstellung die denkmalpflegerische Stellungnahme insbesondere auch im Bezug auf die nachteilige Veränderung der historischen Strukturen durch die Ausbildung eines Hofes mit den Reihenhausneubauten und der langgestreckten überdachten Stellplatzanlage. Meine im Rahmen der Trägerbeteiligung zum rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Einschätzung wird durch die neu entstandene Bebauung bestätigt.</p> <p>Bezüglich der Dachneigung sollte nicht nur für das Baufenster 3 sondern auch für das Baufenster 1 eine flachere Dachneigung zugelassen werden. Flache, nicht durch Gauben und Dachflächenfenster gestörte Dachflächen wirken wesentlich ruhiger als steile stark ausgebaute Dächer, wie an den Reihenhausneubauten zu erkennen ist.</p>	<p>sung der Stadt nicht erkennbar sind. Deshalb bittet die Stadt im Namen der von einer „in Aussicht gestellten Nichtgenehmigung“ betroffenen Anlieger um ein Entgegenkommen der Bauaufsichtsbehörde. So könnte die Bauaufsicht gemäß § 71 Abs. 1 LBO Abweichungen von den Vorschriften der LBO zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2, vereinbar sind. Diese Voraussetzungen liegen nach Auffassung der Stadt vor.</p> <p>Die vorgebrachte Anregung stößt grundsätzlich auf Verständnis. Da aber bereits im rechtskräftigen B-Plan eine entsprechende steilere Dachneigung zulässig ist, sollte der Eigentümer durch die neuen Festsetzungen (z.B. eine Reduzierung der vorgegebenen Dachneigung) nicht schlechter gestellt werde. Der Anregung wird aber dahingehend gefolgt, dass für das Baufenster 1 auch Dachneigungen unter 30° zugelassen werden. Zusätzlich wird die zulässige Firsthöhe auf max. 12m über OK Straße im Bereich der</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Fachdienst Naturschutz</u> (Frau Penning Tel.: 326)</p> <p>Gegen die 73. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus meiner Sicht ausreichend.</p> <p>Zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Ratzeburg habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sofern zukünftig größere Bäume gefällt werden müssen oder Veränderungen an vorhandenen Gebäuden vorgenommen werden, sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen. Denkbar wäre u.a. das Vorkommen von Fledermäusen. Auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (Erstes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007) weise ich hin.</li> <li>2. Hinsichtlich der Anforderungen an die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung verweise ich auf die Arbeitshilfe zur Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 25. Februar 2009.</li> <li>3. Um den Charakter der „Parkanlagen“ zu sichern empfehle ich der Stadt, alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm, auch in den Grünflächen, zum Erhalt festzusetzen. Insbesondere die ältere Linde sowie den mächtigen Bergahorn östlich der Baufelder 4 bzw. 5 bitte ich zum Erhalt festzusetzen.</li> <li>4. Für die ursprünglich zum Erhalt festgesetzte und durch</li> </ol>	<p>Zufahrt zum Stellplatz St 1 festgesetzt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Hinweis wird an die Eigentümer der Flächen weitergegeben. Gleichzeitig wird ein entsprechender Hinweis in den Umweltbericht aufgenommen.</li> <li>2. Die Arbeitshilfe des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein wird berücksichtigt.</li> <li>3. Die Bäume innerhalb der Parkanlagen, sind bereits durch das Zeichen 13.2.2 der PlanzV „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...“ gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung der einzelnen Bäume wird nicht für erforderlich gehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</li> <li>4. Innerhalb des Geländes sind keine weiteren sinnvollen Baum-</li> </ol>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>illegale Aufschüttungen stark geschwächte Linde östlich des Baufeldes 4 sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.</p> <p>5. Die vorhandene Allee ist, wie bisher schon festgesetzt, mit Bergahorn zu ergänzen und nicht mit Kastanien. Allees sind nach § 25 (1) Nr. 8 gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p>6. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung. Die Aussagen zum Ausgleich der im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind widersprüchlich und nicht nachvollziehbar. Die Obstwiese nördlich des Baufeldes 3 scheint nicht deutlich vergrößert. Ich gehe davon aus, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs, vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>7. Eine Ergänzung der Eingrünung des Geländes sollte im Süden und im Bereich der geplanten Neubebauung nördlich der Alten Meierei (Baufeld 1) vorgesehen werden.</p> <p>8. Die textliche Festsetzung 8.1.1 sollte insofern konkreti-</p>	<p>pflanzungen möglich. Die Parkanlage verfügt über mächtige Bäume und einen hohen Gehölzbestand, die Gärten der Reihenhäuser sind so klein, dass Großbaumpflanzungen, die Belichtung sehr stark einschränken würden. Bereits jetzt ist zu erkennen, dass Eigentümer zu erhaltende Bestandsbäume stark beschneiden. Der Anregung wird nicht gefolgt Auf eine Festsetzung von Ersatzpflanzungen wird deshalb verzichtet.</p> <p>5. Der Hinweis ist richtig. Bei abgängigen Bäumen werden zukünftig Berg-Ahorne nachgepflanzt. Eine diesbezügliche Festsetzung ist allerdings bereits als Text Nr. 8.2.1 vorhanden.</p> <p>6. Im alten B-Plan war als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer 1.750 m<sup>2</sup> großen Obstwiese festgesetzt. Bisher wurden 1.000 m<sup>2</sup> hergestellt. Durch die Vergrößerung der ehemaligen Baufläche MI 3 (jetzt Baufenster 3) nach Norden verbleibt eine etwas kleinere Fläche. Dafür wird die Festsetzung zu erhaltender Gehölzbestände nach Norden erweitert, so dass insgesamt jetzt eine Fläche von 1.720 m<sup>2</sup> von der T-Linie umschrieben ist. Außerdem werden weitere Baumneupflanzungen innerhalb der Baufläche festgesetzt.</p> <p>7. In dem genannten Bereich haben sich bereits, unterstützt durch Pflanzmaßnahmen Gehölze angesiedelt, die eine Eingrünung des Geländes übernehmen. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass Teilbereiche der vorhandenen Bepflanzung in einer Breite von 3m im Norden und Westen des Grundstückes zur Erhaltung festgesetzt werden. Zusätzliche Anpflanzungen werden jedoch nicht für zwingend erforderlich gehalten und werden deshalb auch nicht festgesetzt.</p> <p>8. Die gewählte Formulierung wird für ausreichend gehalten. Eine</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>siert werden, als dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen, Pflanzabstand 8 m, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen ist.</p> <p>9. Die textliche Festsetzung 8.2.3 bitte ich dahingehend zu ergänzen, dass pro Reihenhaus ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.</p> <p>10. Eine textliche Festsetzung zu den Oberflächenmaterialien ist entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 34 alt sinngemäß zu ergänzen. Ansonsten ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung diesbezüglich zu überarbeiten.</p> <p>11. Ich empfehle außerdem die textliche Festsetzung hinsichtlich anzupflanzender Hecken auf den Reihenhausgrundstücken aus dem Bebauungsplan Nr. 34 alt zu übernehmen. Das gleiche gilt für die Festsetzung zur Sicherung des natürlichen Reliefs.</p> <p>12. Eine textliche Festsetzung zu den anzupflanzenden Bäumen im Bereich des Baufeldes 3 sollte ergänzt werden.</p> <p>13. Die per Baulast als Wiese mit Obstbäumen und Kastanien gesicherte Fläche zwischen St/Ga 1 und St/Ga 2 ist</p>	<p>Empfehlung zur „extensiven“ Pflege wird allerdings ergänzt.</p> <p>9. Nach Auffassung der Stadt wird keine zwingende Erforderlichkeit für die Anpflanzung als „Hochstamm“ gesehen. Es wird jedoch eine entsprechende Empfehlung zur Anpflanzung als „Hochstamm“ aufgenommen.</p> <p>10. Auf die Festsetzung wurde verzichtet, da bestehende, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herrührende Flächen z.T. erhalten und umgenutzt wurden (ST1). Es erscheint auch aus ökologischen Gründen nicht angemessen durch weiteren Einsatz von Material und Energie hier eine teilversiegelte Fläche herzustellen. Das Oberflächenwasser wird ohnehin oberflächlich abgeführt. Die Ausgleichsbilanzierung hat dies berücksichtigt. Aus diesen Gründen wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>11. Der Empfehlung wird teilweise gefolgt. Die alte Festsetzung des B 34 wird diesbezüglich nicht übernommen, allerdings wird in der Planzeichnung an der Nord- und Ostseite des Wendeplatzes bis zur Carportanlage ST/Ga1 eine Festsetzung zur Anpflanzung einer einheimischen Laubhecke aufgenommen.</p> <p>12. Für die anzupflanzenden Bäume zwischen Baufenster 3 und der Straße werden textl. Festsetzungen nicht für erforderlich gehalten. Zur genaueren Bestimmung wird in der Planzeichenerklärung der Passus „anzupflanzender Baum“ durch anzupflanzender „einheimische Laubbaum“ ersetzt.</p> <p>13. Nach Auffassung der Stadt ist die Fläche in Teilbereichen grundsätzlich auch für Kinderspiel geeignet. Der Anregung zur</p>

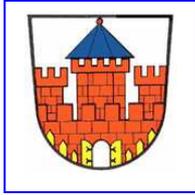
Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen. Bei Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Spielplatz ist diese Ausgleichsfläche an anderer Stelle zu ersetzen.</p> <p>14. Die Ziffern 5.6.2 und 5.6.3 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 beziehen sich m.E. auf einen anderen Bebauungsplan, ich bitte um Prüfung und ggf. Korrektur.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u>                      Das Immissionsschutzgutachten nimmt nur auf den Schienenverkehr Bezug. Es sind allerdings auch Aussagen hinsichtlich der nahegelegenen Betriebe und Nutzungen erforderlich. Das Gutachten ist zu ergänzen.</p> <p>Die Fachdienste Naturschutz und Bauaufsicht haben auf Unstimmigkeiten hinsichtlich der Festsetzung des Spielplatzes hingewiesen. Ein Abgleich der Fakten und entsprechende Festsetzungen sind erforderlich.</p>	<p>Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen wird an dieser Stelle nicht gefolgt. Auch ein Widerspruch zur eingetragenen Baulast auf dieser Fläche „als Wiese mit Obstbäumen und Kastanien“ zur Festsetzung als Grünfläche vermag die Stadt nicht zu erkennen. Außerdem ist der Kinderspielplatz ebenfalls als Baulast eingetragen.</p> <p>14. Hier ist in der Tat ein Fehler unterlaufen. Die Ziffern 5.6.2 und 5.6.3 der Begründung werden überarbeitet.</p> <p>Eine Ergänzung des Gutachtens ist nicht erforderlich. Wie bereits weiter oben mehrfach ausgeführt, sind nach Rücksprache mit dem Gutachter aufgrund der Entfernungen (zur B 207 ca. 600 m und zur B 208 bzw. zum Betrieb der Firma ATR ca. 300 m) weder immissionsrelevante Überschreitungen von Orientierungswerte der DIN 1806 noch von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu erwarten. Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt.</p>
1.4	<p>DB Services Immobilien GmbH 28.12.2009</p> <p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrelevante Belange eingehalten werden.</p> <p>Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen.</p> <p>Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass sie</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie jedoch durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, sind keinerlei Schutzanlagen für auf das Plangebiet einwirkende Immissionen erforderlich.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderung an die DB Netz AG gestellt werden können.</p> <p>Arbeiten im Bereich der Eisenbahnbetriebsanlagen erfordern besondere Schutzauflagen. Diese sind nur mit Zustimmung der DB Netz AG unter Einhaltung besonderer Unfallverhütungsmaßnahmen zulässig. Ansprechpartner ist die DB Netz AG, Regionalnetz Nord-Ostsee, Hamburger Chaussee 10, 24114 Kiel, Herr Hoheisel.</p> <p>Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik, Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965 Fax: 0721/938-3079.</p> <p>Die DB AG übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden, die mit der Baumaßnahme im Zusammenhang steht.</p>		
1.5	IHK Lübeck 14.01.2010	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.6	EON Hanse 14.01.2010	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7.	Archäologisches Landesamt 18.01.2010	<p>In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planungen zu.</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	
1.8	<p>Abfallwirtschaft Südholstein 15.01.2010</p> <p>Gegen die Planung werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, werden ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.9	<p>Handwerkskammer Lübeck 15.01.2001</p> <p>Aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.10	<p>AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein Landesnaturschutzverband - AG Geobotanik - Landesjagdverband Landessportfischerverband - Naturschutzgesellschaft Schutzstation Wattenmeer - Schleswig-Holsteinischer Heimatbund - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald 14.01.2010</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben.</p> <p>Die AG-29 gibt zu der vorgelegten Planung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Zu den gut abgearbeiteten Prüfverfahren artenschutzrechtlicher Belange hat die AG-29 keine Bedenken. Die natürlichen und wertvollen Strukturen in Verbindung mit dem gut ausgestatteten Arteninventar des Planungsgebietes sind unbedingt erhaltenswert. Bei der Planung sollte daher die Erhaltung von Quartierbäumen, Gehölzstrukturen und Kleingewässer im Vordergrund stehen.</p> <p>Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Bei neuerlich abweichender Planung oder sich neu ergebender artenschutzrechtlicher Betroffenheit bitten wir um weitere Beteiligung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
		Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
1.11	<p>NABU Schleswig-Holstein 14.01.2010</p>	<p>Der Naturschutzbund (NABU) Schleswig-Holstein e. V. bedankt sich für die zugeschickten Planunterlagen und gibt – nach Rücksprache mit seinen örtlichen Mitarbeitern – die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Mölln.</p> <p>Der NABU nimmt zur Kenntnis, dass die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34 erforderlich wurde, weil es im Zuge der Umsetzung des ersten B-Planes Nr. 34, der seit dem 4.11.2001 rechtskräftig ist, bei den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen immer wieder Probleme gegeben haben soll.</p> <p>Text - Teil B. Unter Punkt 8.1.1 in der Begründung des B-Planes wird vorgeschlagen, die Wiese ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Es sollte grundsätzlich erst nach der Aussamung eine Mahd durchgeführt und das Mähgut entfernt werden. Für die unter Punkt 8.2.3 erwähnten Obstgehölze sollten grundsätzlich alte standortgerechte Hochstammsorten gewählt werden.</p> <p>Die vorhandenen Nadelgehölze, Punkt 8.2.4, sollten gegen standortheimische Laubgehölze ausgetauscht werden.</p> <p>Begründung: Der unter Punkt 6.2 angeführte Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen aufgrund einer bereits „guten“ vorhandenen Einbindung in die Landschaft, ist schwer nachvollziehbar. Der verbleibende Kompensationsbedarf von ca. 1.630 m<sup>2</sup> ist um-</p>	<p>Zum Text Nr. 8.1.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Text Nr. 8.2.3: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Text Nr. 8.2.4: Ein Ersatz der Nadelgehölze durch standortheimische Laubbäume wäre sicherlich wünschenswert, ein entsprechender zwingender Ersatz wäre allerdings unverhältnismäßig.</p> <p>Zu Punkt 6.2 der Begründung: Die Auffassung wird nicht geteilt. Innerhalb des Geländes sind keine weiteren sinnvollen Baumpflanzungen möglich. Die Parkanlage verfügt über mächtige Bäume und einen hohen Gehölzbestand, die Gärten der Reihenhäuser</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zusetzen!</p> <p>Umweltbericht:                      Seite 24: Zur Stärkung der Amphibienpopulation sollte der Fischbesatz aus den Teichen abgefischt werden.                      Die Bewohner des betreffenden Reihenhauses sind dahingehend aufzuklären, welche Auswirkungen die starken und unsachgemäßen Schnitte der Kastanie sowie der Linde haben werden. Der NABU geht davon aus, dass diese „Verstümmelung“ der Bäume nicht mit dem Ziel ausgeführt wurde, die Gehölze einem baldigen Abgang zuzuführen.                      Seite 27: Die neu erbauten Reihenhäuser sind durchaus mit Unterkunftsmöglichkeiten für Fledermäuse auszustatten, s. z. B. Aktion „Fledermausfreundliches Haus“ von Stiftung Naturschutz und NABU.</p> <p>Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren und um schriftliche Rückäußerung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und Einwendungen befunden wurde.</p>	<p>sind so klein, dass Großbaumpflanzungen, die Belichtung sehr stark einschränken würden. Bereits jetzt ist zu erkennen, dass Eigentümer zu erhaltende Bestandsbäume stark beschneiden. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt</p> <p>Die Hinweise zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Es wird im entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes ein Hinweis aufgenommen, dass es wünschenswert wäre, Unterkunftsmöglichkeiten für Fledermäuse an den Reihenhäusern vorzusehen.</p>
<b>3.</b>	<b>Stellungnahmen von Nachbargemeinden</b>	
Amt Lauenburgische Seen per email  11.01.2010	Betreffend der beabsichtigten Planungen der Stadt Ratzeburg (73. Änd. des F-Planes und die Neuaufstellung des B-Planes 34 für den Bereich „Neuvorwerk“) werden seitens der beteiligten Nachbargemeinden Fredeburg, Bäk, Mechow, Römnitz, Schmilau, Ziethen, Giesensdorf, Harmsdorf, Einhaus, Buchholz, Pogeez und Groß Sarau keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

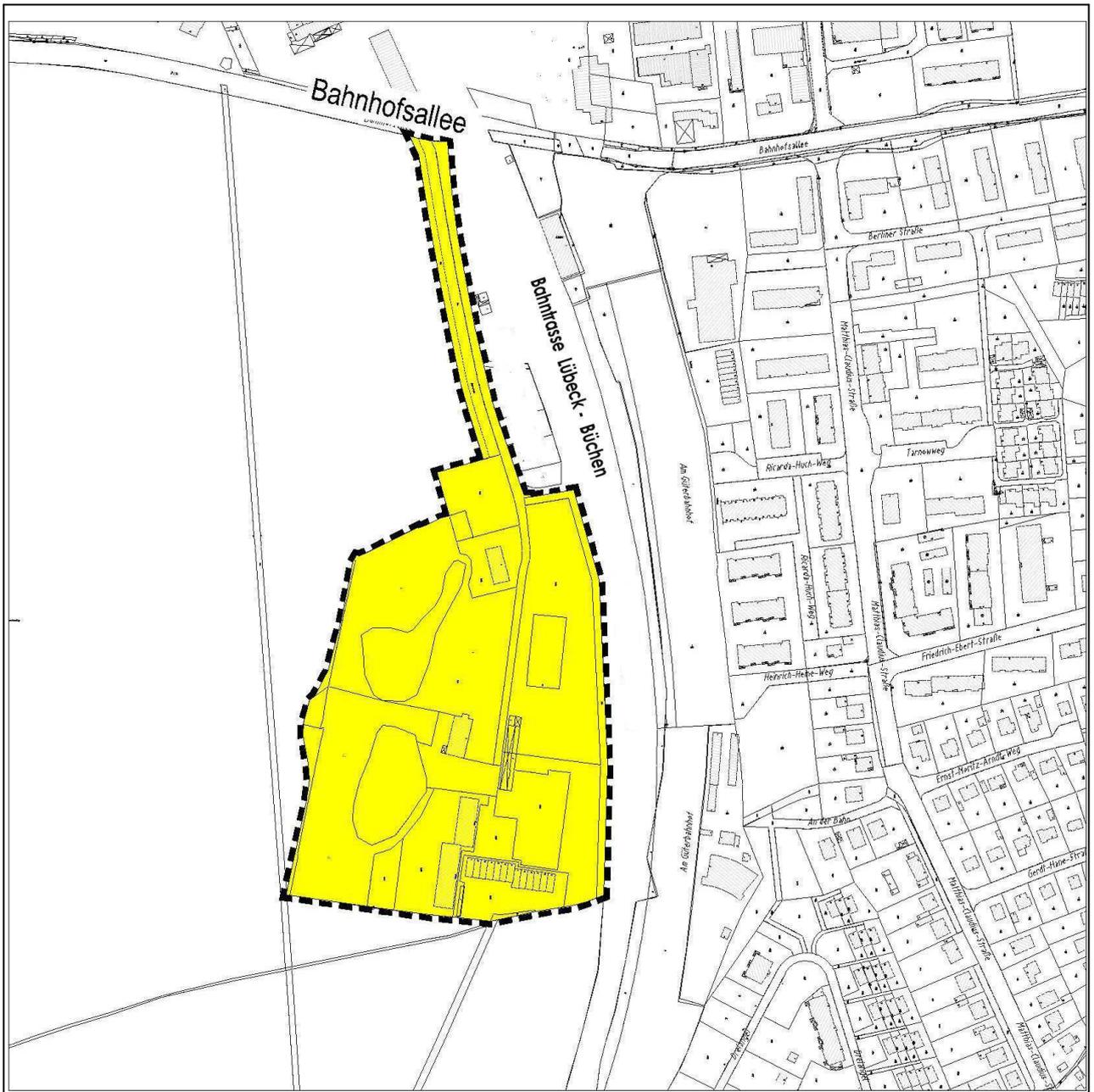


# STADT RATZEBURG

## NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

FÜR DEN BEREICH „DOMÄNE NEUVORWERK“

## PLANZEICHNUNG, TEXT UND BEGRÜNDUNG



**ENTWURF** (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB)  
(Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind unterstrichen)

## PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)



M 1:2.000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA**

Allgemeine Wohngebiete

**MI**

Mischgebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1

GR 1.100

max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> einschließlich Flächen für Terrassen - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2 und 2.3

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

---

Baugrenze

a

abweichende Bauweise siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

---

Straßenbegrenzungslinie

▨

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Privater Anliegerweg

▨

Straßenbegleitgrün - Verkehrsgrün

•••

öffentlicher Wanderweg - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9.11

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

▨

Flächen für Versorgungsanlagen

○

Fernwärme

○

Wasser - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

▨

private Grünflächen siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 8.1.1 und 8.1.2

▨

Parkanlage

▨

private Grünfläche mit Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

▨

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

•••

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4

○

Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4

○

Anpflanzung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.2

▨

Hecke zu erhalten - anzapflanzende Laubhecke

▨

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.1.1

### Sonstige Planzeichen

▨

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

▨

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3

St / Ga

Stellplätze / Garagen / überdachte Stellplätze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5

AR

AR = Abstellräume

▨

Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 7

•••

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

▨

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

B

Biotop

▨

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen)

D

Kulturdenkmal

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

○

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

13

13

Flurstücksbezeichnungen

▨

vorhandene Bebauung

○

vorhandener Baumbestand

4

Nummerierung der Baufenster

# STADT RATZEBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34 - NEU "DOMÄNE NEUVORWERK" FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BAHNHOFSSALLEE UND WESTLICH DER BAHNLINIE LÜBECK - BÜCHEN

### ENTWURF - VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS

PLANVERFASSER: PLANWERKSTATT NORD, DIPL.-ING. H. S. FEENDERS, STADTPLANER  
21514 GÜSTER, AM MOORWEG 13, TEL. 04158/890277, email: info@planwerkstatt-nord.de

STAND: 15.03.2010

## TEXT – TEIL B

### 11. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

#### 1.1 In dem festgesetzten **Mischgebiet** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige Gewerbebetriebe.

Alle übrigen nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

#### 1.2 In dem festgesetzten **allgemeinen Wohngebiet** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem festgesetzten **allgemeinen Wohngebiet** sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

#### 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für die **Baufenster 1 und 2** ist zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme von Flächen für Terrassen bis zu 40% der festgesetzten GR zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für die **Baufenster 3 – 7** ist zugunsten von Wegeflächen mit Ausnahme der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Abstellräumen bis zu 10% der GR zulässig.

#### 2.2 Die **festgesetzten** Flächen für Stellplätze (St) sind bei der Ermittlung der zulässigen GR nicht mitzurechnen.

**Hinweis:** Für die festgesetzten Flächen zugunsten von Garagen, Stellplätzen (GA/St) und Abstellräumen (AR) ist jeweils eine gesonderte GR festgesetzt. Die Flächen zugunsten von Terrassen sind abweichend von den Regelungen des § 19(4) BauNVO jeweils in der festgesetzten GR enthalten.

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen für dreigeschossige Gebäude (**Baufenster 3**) wird auf max. 13,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen im **Baufenster 1** wird auf max. 12,0 m über OK Straße im Bereich der Zufahrt zum Stellplatz ST1 festgesetzt.

### 3. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) sind auf den Grundstücken der **Baufenster 4, 5 und 6** nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (AR).

Auf den Grundstücken der **Baufenster 1 und 2** sind Nebenanlagen gemäß § 14 zwischen der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen unzulässig.

Nebenanlagen jeglicher Art, auch wenn diese genehmigungsfrei sind, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

#### 4.1 Für die **Baufenster 3, 4, 5 und 6** gilt die abweichende Bauweise **a**. Dies bedeutet, dass abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen von über 50m Länge zulässig sind.

- 4.2 Eine Reduzierung der Abstandsflächen zwischen den **Baufenster 5 und 6** ist bis zu 5,50 m zulässig. Die festgesetzte Nebenanlage AR2 ist mit einem Mindestabstand von 3.00 m zum Baufenster 6 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

**5. Flächen für Stellplätze mit Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zulässig:

- Zugunsten der **Baufenster 1, 2 und 3** innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen (St - nur für Stellplätze und ST/GA für Stellplätze und/oder überdachte Stellplätze in Form von Carports bzw. Garagen) und
- zugunsten der festgesetzten **Baufenster 1 und 2** auf den dazugehörigen Baugrundstücken, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Garagen sind hierbei zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen festgesetzten Baugrenze bzw. deren gedachten Verlängerung unzulässig.

**6. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung nordwestlich des Baufensters 6 ist innerhalb der privaten Grünfläche der Einbau eines Schachtes zugunsten eines Sandfanges zulässig.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21**

Der gesamte Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Anliegerweg) ist als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger zu belasten.

Eine Teilfläche des festgesetzten privaten Anliegerweges ist von der Bahnhofsallee bis zur Einmündung des festgesetzten Wanderweges mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Der festgesetzte Wanderweg ist in einer Breite von 2 m ebenfalls mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**8. Grünordnerische Festsetzungen**

**8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 8.1.1 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des Baufensters 3 ist mit dem vorhandenen Baumbestand als Mähwiese zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Es wird vorgeschlagen die Wiese 1-2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

8.1.2 Die festgesetzte Grünfläche zwischen ST/Ga1 und ST/Ga2 ist extensiv zu pflegen.

**8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**

- 8.2.1 Die Lücken der vorhandenen Baumreihe im Bereich der Zufahrtsstraße sind mit derselben Baumart (Berg-Ahorn, *Acer pseudoplatanus*) zu ergänzen: Der Pflanzabstand beträgt 8 m. Pflanzgröße: HS, mind. 18/20 cm, 3xv. Die Straßenseitenflächen (Verkehrsgrün) sind als extensive Mähwiese zu pflegen.

**8.2.2 Wie in der Planzeichnung festgesetzt, sind am geplanten Wendepunkt 5 Bäume anzupflanzen. Vorgeschlagen hierfür werden:**

Gefüllte Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i> 'Plena' (Höhe 7 - 12 m)
Chinesische Wildbirne	-	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer' (Höhe 8-12 m)
Walnuss	-	<i>Juglans regia</i> (Höhe 10-15 m)
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i> "Erecta" (schmalwüchsige Linde, Höhe 15-18 m)
(Pflanzgröße: HS, mind. 18/20 cm, 3xv. )		

- 8.2.3 Auf den Grundstücken der Baufenster 4 – 6 ist pro Wohnung ein Obstbaum zu pflanzen. Empfohlen wird hierbei die Anpflanzung eines Hochstammes.

8.2.4 Mit Ausnahme der vorhandenen Nadelgehölze sind alle entsprechend gekennzeichneten Flächen in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft als dichte, vielfältige Gehölzpflanzung zu pflegen. Die Anlage eines Wanderweges, wie in der Planzeichnung festgesetzt, ist bis zu einer Breite von max. 2m mit einer wassergebunden Wegedecke innerhalb der Grünfläche zulässig.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

### **1. Einheitliche Gestaltung**

Bei der Bebauung der Baufenster 4, 5 und 6 sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, die Dachmaterialien und die Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.

### **2. Dächer**

#### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

Für die Baufenster 1 und 3 sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

#### **2.2. Art der Bedachung**

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Für das Baufenster 3 sind ausnahmsweise auch andere Dachmaterialien zulässig, sofern sie farblich angepasst sind. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik).

### **3. Fassaden**

Die Fassaden sind aus rotem / rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen, die Verwendung von Holzverschalungen sind bei flächenmäßig untergeordneten Teilen der Fassade (z.B. Gauben) zulässig. Im gesamten Plangebiet ist der Einbau von Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern unzulässig.

Wände von überdachten Stellplätzen und von baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

### **4. Sonstige gestalterische Festsetzungen**

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen und/ oder in Gebäudeteile einzubeziehen.

## **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

### **1. Gesetzlich geschützte Biotop ( § 25 LNatSchG)**

Die bestehenden Teiche sind geschützte Biotop gem. § 25 LNatSchG.

Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

### **2. Kulturdenkmale ( § 1 (2) DSchG)**

Die gesamte Hofanlage Neuvorwerk mit dem Pächterwohnhaus, der ehemaligen Meierei, dem Getreidespeicher, den Garten- und Freiflächen sowie der Zufahrtsallee mit begleitender Hecke ist als Kulturdenkmal erfasst.

### **3. Umgebungsschutzbereich ( § 5 und 9 (1) Nr. 3 DSchG)**

Der Umgebungsschutzbereich des gem. § 5 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragenen Bahnhofsempfangsgebäudes ist zu berücksichtigen. Alle baulichen Maßnahmen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs bedürfen gem. § 9 (1) Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung und sind bezüglich ihres Volumens, ihrer Material- und Farbgestaltung so auszubilden, dass keine Beeinträchtigung für das Besondere Kulturdenkmal entsteht.

## TEIL I DER BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr.34</b>	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.3.1 Regionalplan	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	1
1.3.3 Bestehendes Planungsrecht	2
1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne	2
1.3.5 Denkmalschutz	2
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2</b>
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	3
<b>3. Planungsfordernis</b>	<b>3</b>
<b>4 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1 Gebäudehöhen	7
5.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen	7
5.3 Bauweise	8
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5 Verkehrsflächen	9
5.5.1 Ruhender Verkehr	9
5.6. Grünordnerische Festsetzungen	10
5.6.1 Private Grünflächen	10
5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.6.3 Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	11
<b>6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
6.1 Immissionsschutz/Schienenverkehrslärm	11
6.2. Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	11
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
7.1 Versorgung	12
7.2 Entsorgung	12
7.2.1 Schmutzwasserentsorgung	12
7.2.2 Regenwasserentsorgung	12
7.2.3 Abfallentsorgung	13
<b>8. Umweltbericht (siehe gesonderten Teil II der Begründung)</b>	<b>13</b>
<b>9. Beschluss über die Begründung</b>	<b>13</b>

### Teil II der Begründung

Umweltbericht, erstellt vom Büro für Landschaftsplanung Trüper Gondesen Partner, Lübeck

**Anlage 1** Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, November 2009

## **1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 (neu)**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 6. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:500, die vom Vermessungsbüro Kummer aus Lübeck erstellt und beglaubigt wurde.

### **1.3 Planvorgaben**

#### **1.3.1 Regionalplanung**

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Ratzeburg als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Unter Punkt 5.5 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Ratzeburg unter anderem:

*„Neben den Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Stadt ist zukünftig vor allem der gewerbliche und der touristische Sektor weiter zu stärken. Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen bestehen insbesondere im Bereich westlich und südwestlich des derzeitigen Siedlungsgebietes im Anschluss an den Stadtteil St. Georgsberg.“*

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde seinerzeit auch der Flächennutzungsplan geändert. In dieser 56. Änderung des FNP ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da im

Rahmen dieser B-Planneuaufstellung Teilflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, wird parallel hierzu auch der Flächennutzungsplan geändert.

### **1.3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Am 3.9.2001 hat die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg den Bebauungsplan Nr. 34 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 4.11.2001 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt neben Grün- und Verkehrsflächen vornehmlich Bauflächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet ist untergliedert in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Regelungen zur Konkretisierung der zulässigen baulichen Nutzung.

Zwischenzeitlich ist eine umfassende Bebauung bzw. Umnutzung vorhandener Gebäude im Plangebiet erfolgt.

### **1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereiches unmittelbar an der Bahntrasse Lübeck-Lüneburg und nur durch eine schmale Erschließungsstraße mit der Bahnhofsallee im Norden verbunden befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine vorhandenen Bebauungspläne der Stadt Ratzeburg. Östlich der Bahntrasse beabsichtigt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer ehemals von der Bahn als Güterbahnhof genutzten Fläche. Nördlich der Bahnhofsallee bestehen verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne zugunsten der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

### **1.3.5 Denkmalschutz**

Die gesamte ehemalige Hofanlage Neuvorwerk mit dem Pächterwohnhaus, der ehemaligen Meierei, dem Getreidespeicher/dem Viehhaus, den Garten- und Freiflächen und der Zufahrtsallee mit begleitender Hecke ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz erfasst und wird als solches nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Umgebungsschutzbereich des denkmalgeschützten Bahnhofsempfangsgebäudes ist durch Bauleitplan nicht betroffen. Jedoch bedürfen grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen im nördlichen Teil des Plangebiets einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen des Stadtgebietes im Ortsteil St. Georgsberg und ist im Übersichtsplan M 1: 5.000 auf dem Deckblatt dargestellt. Er umfasst die ca. 5,7 ha große Fläche der ehemaligen Domäne Neuvorwerk. Diese liegt westlich der Bahntrasse Lübeck-Lüneburg und südlich der Bahnhofsallee, über die sie auch erschlossen wird. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an den Außenbereich.

## **2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen**

Die Bebauung bzw. die Umnutzung der ehemaligen Domäne ist inzwischen weitestgehend nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgt. Lediglich mit einer Bebauung des nordwestlichen Baufensters wurde noch nicht begonnen. Die östliche Reihenhauszeile (Baufenster 4) befindet sich zurzeit im Bau.

Während die Reihenhauszeilen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, befinden sich in den übrigen vorhandenen Gebäuden zahlreiche gewerbliche Nutzungen, überwiegend aus dem Bereich Dienstleistung und zugunsten von freien Berufen (z.B. Werbeagentur, Architekturbüros usw.). Die oberen Geschosse des ehemaligen Getreidespeichers (Baufenster 3) werden wiederum auch durch Wohnnutzung geprägt.

Auf der Baufläche im Nordwesten plant der Eigentümer eine rein gewerbliche Nutzung zuzüglich einer Hausmeisterwohnung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und noch geplanten Bebauung ergibt sich in etwa eine Aufteilung von ein Drittel gewerblicher Nutzung und zwei Drittel Wohnnutzung.

Westlich und südlich grenzt der Plangeltungsbereich unmittelbar an den Außenbereich.

Östlich verläuft die Bahntrasse Lübeck-Büchen. Von daher ist der Plangeltungsbereich durch Immissionen des Schienenverkehrs vorbelastet. Westlich der bebauten Hoflage befinden sich zwei Teiche, die gesetzlich als Biotope geschützt sind. Der gesamte Plangeltungsbereich wird überwiegend durch einen umfangreichen Laubbaumbestand geprägt. Lediglich in dem unmittelbaren Randbereich zur Bahntrasse ist ein lichter jüngerer Koniferenbestand vorhanden.

## **2.2 Altlasten /Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

## **3. Planungserfordernis**

Nachdem der landwirtschaftliche Betrieb auf der Domäne Neuvorwerk aufgegeben worden ist, hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. 34 mit der Intention aufgestellt, das vorhandene bauliche Ensemble der Domäne durch Umnutzung und behutsame Erweiterung zugunsten von Wohnen und Gewerbe langfristig zu sichern. Eine entsprechende bauliche Erweiterung des Ensembles mit umfangreichen Nutzungsänderungen wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34, der seit dem 4.11.2001 rechtskräftig ist, hat es bei den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen immer wieder Probleme gegeben. Die Ursachen hierfür liegen in teilweise nicht eindeutig bestimmten planungsrechtlichen Festsetzungen, Abweichungen von den vorgegebenen über-baubaren Grundstücksflächen sowie nachträglich erfolgten Grundstücksteilungen.

Im Laufe der vergangenen Jahre ist die Baugenehmigungsbehörde darüber hinaus zu der Auffassung gelangt, dass der Bebauungsplan drei eigenständige Mischgebiete beinhaltet und nicht, wie von den Planungsbeteiligten beabsichtigt, ein in drei Teilgebiete untergliedertes Mischgebiet festsetzt. Das führte bei der Prüfung von Bauvorhaben regelmäßig zu großen Schwierigkeiten hinsichtlich der Aufrechterhaltung des Mischgebietscharakters, also der tatsächlichen Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung im einzelnen Mischgebiet. Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes war diese Betrachtungsweise keinesfalls gewollt, war für die drei Reihenhauseinheiten doch ein wohnbaulicher Schwerpunkt innerhalb des untergliederten Mischgebietes vorgesehen. Auch einige andere städtebauliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und auch zur Grünordnung haben sich in der Genehmigungspraxis u. a. aufgrund nachträglich erfolgter Grundstücks-teilungen als schwierig erwiesen.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Ratzeburg beschlossen, den Bebauungsplan insgesamt neu aufzustellen. Hiermit soll für alle Seiten ein nachhaltiges Planungsrecht geschaffen und eine städtebaulich geordnete Situation sichergestellt werden, nicht zuletzt, um allen im Bereich der ehemaligen „Domäne Neuvorwerk“ lebenden und arbeitenden Menschen Rechtssicherheit zu geben und auch zukünftige Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierbei soll für den südlichen Bereich durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch der tatsächlich vorhandenen Wohngebietsprägung entsprochen werden.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplans lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes zugunsten aller im Bereich der ehemaligen Domäne Neuvorwerk lebenden und arbeitenden Menschen unter weitestgehender Berücksichtigung der ursprünglichen Planungskonzeption,
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den südlichen Bereich der Domäne aufgrund der vorhandenen Wohngebietsprägung.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 war als Art der Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt. Dabei wurde der zulässige Nutzungskatalog der BauNVO für die einzelnen Bereiche differenziert geregelt. Hiernach sollte im Mischgebiet 1, dort, wo inzwischen die Reihenhäuser entstanden sind, das Wohnen besonders geschützt werden, gleichwohl waren daneben auch Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Zwecke zulässig. Ausgeschlossen waren dagegen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten .

Diese Gliederung dürfte unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Kommentierung zu § 6 BauNVO grundsätzlich auch nicht zu beanstanden sein. So heißt es unter Randnr. 1.3 zu § 6 BauNVO in der Kommentierung von Fickert/Fieseler, dass in einem Mischgebiet

*„das Wohnen“ und „das nicht wesentlich störende“ Gewerbe nicht nur qualitativ gleichwertig (gleichberechtigt) nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar in einem MI-Gebiet vorhanden sein müssen. Für das „Gemischt-sein“ ist ein bestimmtes Verhältnis nicht angegeben; es besteht auch keine Ermächtigung des VOgebers, die der Gemeinde die Möglichkeit einräumt, das quantitative Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im B-Plan in einem bestimmten Anteil (etwa 60% zu 40 %) festzusetzen. Es kann auch keine „Durchmischung“ etwa dergestalt verlangt werden, dass ein MI-Gebiet nur dann der Zweckbestimmung entspricht, wenn in jedem Teil des MI-Gebiets vorwiegend Wohngebäude errichtet worden sind und in einem anderen Teil sich vorwiegend gewerbliche Anlagen unterschiedlicher Nutzungsart angesiedelt haben.*

Da im vorliegenden Fall im südlichen Bereich des MI-Gebietes jedoch tatsächlich **ausschließlich** Wohnungen entstanden sind, scheint nach einer gründlichen Planungsanalyse eine Festsetzung dieses vorhandenen bebauten „Wohngebietes“ als Mischgebiet fragwürdig. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg für diesen Bereich eine gemischte Baufläche ausweist, wird im Parallelverfahren auch der F-Plan für diesen Bereich entsprechend überarbeitet. Im nördlichen Bereich für die Baufenster 1, 2 und 3 verbleibt es allerdings bei einer Festsetzung als Mischgebiet. Für eine weitere Gliederung dieses Mischgebietes, wie im ursprünglichen Bebauungsplan zu finden, wird allerdings keine Notwendigkeit gesehen.

Die Stadt will im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes, wie bisher, neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet gegenüber dem Nutzungskatalog der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht u.a. im Hinblick auf die Situation des Einzelhandels zur Nahversorgung der Bevölkerung in der Stadt Ratzeburg und dem für das Gebiet städtebaulich verträglichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebot.

### **A Mischgebiet**

Neben **Wohngebäuden** sind zulässig:

**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**, da hierbei keine wesentlich störenden Auswirkungen für das Quartier zu erwarten sind und diese Einrichtungen die Lebensqualität in dem Quartier bereichern können.

Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg gibt es im Plangeltungsbereich keinen Bedarf für **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten**. Sie sind darüber hinaus mit einer Zunahme von Immissionen und Verkehr verbunden, die hier nicht gewünscht sind und wegen der vorhandenen schmalen Erschließungsstraße ohnehin nicht möglich wären.

Für der **Versorgung des Gebietes dienende Läden** sowie **Schank- und Speisegaststätten** wird ebenfalls kein Bedarf gesehen, da das bestehende Angebot im Ortsteil St. Georgsberg ausreichend ist.

Zur Ausstattung des Mischgebietes und des angrenzenden Wohngebietes mit wohnortnahen Arbeitsplätzen werden **sonstige Gewerbebetriebe** allgemein zugelassen.

### **B Allgemeines Wohngebiet**

Neben **Wohngebäuden** sind zulässig:

**Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**, da hierbei keine wesentlich störenden Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind und diese Einrichtungen die Lebensqualität in dem Quartier bereichern und verbessern können.

Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg gibt es unter Berücksichtigung des Bestandes in dem vorhandenen WA-Gebiet keinen Bedarf, **für Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden** und **Schank- und Speisegaststätten sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen**. Sie sind darüber hinaus mit einer Zunahme von Immissionen und Verkehr verbunden, die hier nicht gewünscht sind und aufgrund der vorhandenen schmalen Erschließungsstraße ohnehin nicht möglich wären.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan überarbeitet. Das ist unerlässlich, um langfristig und eindeutig eine klare planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. So enthält der vorhandene Bebauungsplan verschiedene nicht eindeutige Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Z.B. ist die tatsächliche Ausnutzung durch die vorhandene Baumasse im Baufenster 3 wesentlich größer als die festgesetzte GRZ bzw. GFZ, um nur eine Unstimmigkeit herauszunehmen. Das festgesetzte Gebiet MI/1 zugunsten der Reihenhausanlage z.B. wurde nach-

träglich geteilt, so dass auch hier eine eindeutige Ableitung der städtebaulichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht mehr möglich ist.

Die Stadt hat sich deshalb entschieden, entsprechend des tatsächlichen Bestandes und der seinerzeit beabsichtigten zusätzlichen Baukörper das Maß der zulässigen Nutzung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) ohne Bezug auf eine dazugehörige Grundstücksfläche zu bestimmen. Diese Option zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich möglich und sorgt im vorliegenden Fall für eindeutige Verhältnisse ohne gleichzeitig zusätzliche bzw. größere Gebäude zuzulassen.

Zusammen mit den in der Planzeichnung festgesetzten Werten sind die **textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.3** zu beachten, die auf der Grundlage von § 19 Abs.4 BauNVO regeln, inwieweit z.B. Stellplätze und Garagen bei der Ermittlung der GR anzurechnen sind bzw. inwieweit eine Erhöhung der GR zugunsten dieser Anlagen zulässig ist. Demnach sind die Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St) bei der GR nicht zu berücksichtigen. Zugunsten der überdachten Stellplätze bzw. Garagen (Ga/St) und der Abstellräume (AR) ist jeweils eine gesonderte GR festgesetzt.

Zugunsten von Terrassen, Wegen und sonstigen befestigten Flächen für die Baufenster 3-7 wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GR bis zu 30% zulässig ist.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse wird beibehalten. Für das Baufenster 3, für das ursprünglich eine zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht vorgegeben war, werden jetzt aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Ausbaumaßnahmen 3 Vollgeschosse festgesetzt.

### 5.2.1 Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenlage wird für das **Baufenster 3** eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt. Die tatsächliche vorhandene Höhe des Gebäudes beträgt ca. 12,20 m. Somit besteht noch ein ausreichender Spielraum, um z.B. Umbauten mit einer geänderten Dachkonstruktion zugunsten einer besseren Wärmedämmung zu realisieren.

Auf Anregungen der Denkmalpflege wird auch für das **Baufenster 1** eine maximale Höhenbegrenzung von 12 m aufgenommen, um hier am Feldrand ein zu dominantes Gebäude auszuschließen. Nicht zuletzt deshalb sollen im Baufenster 1 auch flachere Dachneigungen zulässig sein.

Auf Höhenfestsetzungen für die anderen Baufenster wurde verzichtet, da hierfür keine Erforderlichkeit gesehen wird.

### 5.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Um sicherzustellen, dass das vorhandene bauliche Ensemble der Reihenanlage nicht durch verschiedenartige bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume usw. entstellt wird, regelt die **textliche Festsetzung Nr. 3**, dass entsprechende Anlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. der festgelegten Flächen für Nebenanlagen (AR) zulässig sind.

Außerdem wird klargestellt, dass Nebenanlagen jeglicher Art, auch wenn diese genehmigungsfrei sind, innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig sind.

### 5.3 Bauweise

In der sogenannten offenen Bauweise sind lediglich Gebäudelängen bis zu 50m zulässig. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes wird für die festgelegten Baufenster 3, 4, 5 und 6 deshalb durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.1** eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50m zulässt. Außerdem werden durch die **Festsetzung Nr. 4.2** vom Bauordnungsrecht geringfügig abweichende Abstandsflächen festgeschrieben. Diese gelten für den Abstand zwischen den Gebäuden innerhalb der Baufenster 5 und 6 und zwischen dem Gebäude im Baufenster 6 und der Nebenanlage innerhalb der Fläche AR 2. Unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2a BauGB ist eine entsprechende Reduzierung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall vertretbar. Außerdem lässt § 71 Abs. 1 LBO Abweichungen von den Vorschriften der LBO zu, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2, vereinbar sind. Diese Voraussetzungen liegen nach Auffassung der Stadt vor. Dies wird wie folgt begründet:

Die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen beeinträchtigt im vorliegenden Fall nicht die Leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr.1 und 2 BauGB und führt nicht zu städtebaulichen Missständen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BauGB. Dies gilt insbesondere, da es sich im ersten Fall (Abstand zwischen zwei Wohngebäuden) bei dem einen Gebäude (im Baufenster 5) um eine 13m breite fensterlose Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand lediglich um 50 cm unterschritten wird.

Beim zweiten Fall handelt es sich bei einem der Gebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein 2,30 – 2,50m hohes Nebengebäude mit Abstellräumen zugunsten der einzelnen Wohnungen. Hier wäre bauordnungsrechtlich in der offenen Bauweise nach der aktuellen LBO ein Abstand von 0,4 H, mindestens 3 m einzuhalten. Da jedoch sowohl das Wohngebäude im Baufenster 6 als auch das Abstellgebäude eigene Abstandsflächen einhalten müssen, wäre ein Abstand von jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies ist allerdings nicht der Fall.

Aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrisse<sup>1</sup> wird eine Reduzierung des Abstandes bis auf 3m für vertretbar gehalten. Sie sorgt zudem zusätzlich für eine gewisse Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche zugunsten des Baufensters 6. Gleichzeitig wird für die Gartenbereiche der Wohnungen in der Südzeile (Baufenster 5) ein Sichtschutz gewährleistet.

---

<sup>1</sup> Gegenüber der Nebenanlage sind jeweils Eingangsbereiche und Küchen (zugunsten von 3 Wohnungen) angeordnet.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits im ursprünglichen B-Plan vorgesehen, entspricht die Festsetzung der überbaubaren Flächen im weitesten Sinne einer Baukörperfestsetzung mit einzelnen Baufenstern, die zum einen den vorhandenen baulichen Bestand berücksichtigt und sichert, aber gleichzeitig auch kleinere Anbauten in Form von z.B. Vordächern, Wintergärten oder überdachten Freisitzen ermöglicht. Die einzelnen Baufenster wurden nummeriert, um hierauf im Text und in der Begründung leichter Bezug nehmen zu können.

#### 5.5 Verkehrsflächen

Die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Zufahrtsallee wird wie bisher als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Um das kommunalpolitische Ziel einer öffentlichen Durchquerungsmöglichkeit für Spaziergänger und Wanderer in Nord – Süd Richtung zu gewährleisten, ist eine Teilfläche des festgesetzten privaten Anliegerweges von der Bahnhofsallee bis zur Einmündung des festgesetzten Wanderweges mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dies gilt auch für den geplanten Wanderweg. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 7**.

Zur weiteren Sicherung der Erschließung ist die Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger festgesetzt.

Unmittelbar vor den bestehenden Reihenhäusern ist der Ausbau eines Wendeparkplatzes mit einem Durchmesser von 20 m vorgesehen, um auch ein gefahrloses Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Die historische Erschließungsallee ist lediglich auf einer Breite von 3,20 m ausgebaut. Dennoch ist bei Benutzung des nicht gepflasterten Seitenstreifens ein Begegnungsverkehr für PKW/PKW bzw. bei Inanspruchnahme der vorhandenen ca. 40 m breiten Ausweichflächen auch ein Begegnungsverkehr PKW/LKW möglich und hat bisher zu keinerlei Problemen geführt.

##### 5.5.1. Ruhender Verkehr

Im Plangeltungsbereich sind ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, die gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des B-Planes insbesondere im Bereich des ehemaligen Silogebäudes (Baufenster 3) erweitert werden. Gleichzeitig werden die ursprünglich festgesetzte Stellplatzfläche MI/3 St im Nordosten des Geltungsbereiches entsprechend der vorhandenen Größe verkleinert.

Auf einem Teil der Stellplatzflächen wurde bereits eine Carportanlage errichtet (St/Ga1) und ist entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der vorhandenen Stellplatzfläche ST/Ga2 besteht aufgrund der getroffenen Festsetzung nunmehr auch die Möglichkeit, Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) herzustellen. Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 5** werden zudem weitere Optionen für die Unterbringung von Stellplätzen ermöglicht, die u.a. dem Bestand, wie z.B. vorhandene Garagen im Baufenster 3 gerecht werden.

## 5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Da der Bereich der Domäne Neuvorwerk weitgehend durch bestehende umfangreiche und wertvolle Grünstrukturen geprägt ist, werden in der Planzeichnung, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan, umfangreiche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Hierzu gehören:

- Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Festsetzungen von Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und
- Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen und sonstigen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Alle grünordnerischen Festsetzungen sind ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Der Umfang der hierzu korrespondierenden Festsetzungen im **Text – Teil B** verringert sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan jedoch deutlich, da ein Großteil der Festsetzungen in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt wurde.

### 5.6.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen wird nahezu vollständig aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und lediglich nördlich und südlich des Baufensters 3 unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Situation<sup>2</sup> geringfügig verkleinert. So wird die ursprünglich südlich des Baufensters 3 vorgesehene größere Fläche für Stellplätze jetzt unter Berücksichtigung des Bestandes als private Grünfläche festgesetzt, die extensiv gepflegt werden soll. Diese ca. 850m<sup>2</sup> große Fläche soll zumindest in Teilbereichen grundsätzlich auch für Spielmöglichkeiten der Anlieger zur Verfügung stehen.

Innerhalb dieser Fläche wurde bereits ein Kleinkinderspielplatz angelegt. Auf die Abgrenzung eines bestimmten Spielplatzbereiches, wie im Ursprungsplan vorgesehen, wurde allerdings verzichtet, da hierfür keine Erforderlichkeit gesehen wird.

Die festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und auch von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Siehe hierzu auch Satz 2 der **textlichen Festsetzung Nr. 3**.

### 5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In dem Bebauungsplan werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter den **Nrn. 8.1.1 und 8.1.2 im Text Teil B** aufgenommen.

---

<sup>2</sup> Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird der vorhandene Bestand einschließlich aller befestigten Flächen detailliert erfasst.

Hierin geregelt sind insbesondere spezielle Maßnahmen für Bepflanzungen und zur Pflege.

### **5.6.3 Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen insbesondere die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich des Baufensters 3 und des Wendeplatzes.

Der vorhandene Baumbestand ist in der Plangrundlage erfasst und wurde im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. So werden die besonders prägenden Einzelgehölze auch auf Empfehlung des beteiligten Landschaftsplanungsbüros in der Planzeichnung zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Für die vorhandenen Grünflächen sowie das parkartige Grundstück im Bereich des Baufensters 7 wurde eine flächige Festsetzung zur Erhaltung des Baumbestandes durch das Zeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung vorgenommen.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Immissionsschutz/Schienenverkehrslärm**

Die Stadt Ratzeburg hat zu diesem Bebauungsplan ein Gutachten<sup>3</sup> zum Schienenverkehrslärm in Auftrag gegeben, das dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 1806 (Schallschutz im Städtebau) sowohl an den Baugrenzen der Mischgebiete wie auch in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Dies gilt auch in Bezug auf Immissionen der Bundesstraßen 207 und 208. Ebenso sind aufgrund der Entfernung von mehr als 300 m zu den Gewerbe- bzw. Industriegebieten nördlich der Bahnhofsallee immissionsrelevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Schallschutz sind deshalb nicht erforderlich.

### **6.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>4</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Land-

<sup>3</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, Gutachten Nr. 09-08-2.2 „Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg vom 20.11.2009

<sup>4</sup> Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung ste-

schaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden. Der **Umweltbericht** unter **Kapitel 8** dieser Begründung befasst sich eingehend mit diesem Punkt. Hier werden ausführlich die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Der Bilanzierung im Anhang 1 zum Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Ausgleichsflächen im Plangeltungsbereich in ausreichender Größe zur Verfügung stehen. Rein rechnerisch verbleibt dennoch ein Kompensationsbedarf von ca. 1.630m<sup>2</sup>, der innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht unmittelbar gedeckt werden kann. Wegen der umfangreichen Grünflächen im Plangebiet mit einer insgesamt hervorragenden Einbindung des Gebäudebestandes in die Landschaft wird aber im vorliegenden Fall auf die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. (Siehe hierzu auch Kapitel 7 des Umweltberichtes im Teil II der Begründung).

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Versorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH. Innerhalb der festgesetzten Fläche ST/GA1 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier befindet sich ein kleines Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Quartiers mit Wärme.

### 7.2 Entsorgung

#### 7.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über das Kanalnetz und damit über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

#### 7.2.2 Regenwasserentsorgung

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und den vorhandenen Teichen zugeführt. Die Teiche sind auf die Zufuhr von Regenwasser angewiesen, da sie sonst schnell austrocknen würden.

Die untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass die vorhandene Entwässerung zurzeit sowohl grundsätzlich als auch in Hinblick auf die technischen Details nicht den Anforderungen des Wasserrechtes entspricht. Dies gilt vor allem deshalb, da für die Einleitungen keine wasserrechtliche Erlaubnis besteht. Entsprechende Anträge wurden bisher nicht gestellt.

Die Stadt beabsichtigt deshalb eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 31 LWG auf die Eigentümer. Eine entsprechende Vorabstimmung mit dem Eigentümer eines Teiles der Flächen und der unteren Wasserbehörde hat zwischenzeitlich stattgefunden.

---

henden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Eine rechtlich einwandfreie Sicherung der vorhandenen Entwässerung ist unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regeln schnellstmöglich in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde vorgesehen.

Die Aussagen zur Entwässerung werden im Laufe des Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss noch ergänzt.

### 7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWSH – Abfallwirtschaft Südholstein GmbH im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte.

## 8. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt Ratzeburg hat hierzu das Büro Trüper, Gondesen Partner (TGP) aus Lübeck beauftragt. Im Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde in einer für die Bebauungsplanung angemessenen Aussageschärfe erarbeitet. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen den Vorgaben der Anlage von § 2a BauGB.

**Hinweis:** Der vorliegende Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung) wird im weiteren Verfahren in diesen Teil der Begründung eingearbeitet.

## 9. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am .....

Ratzeburg, den .....

.....  
Rainer Voß  
(Bürgermeister)

Im Auftrag der Stadt Ratzeburg:

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277  
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

### **In Zusammenarbeit mit**

TGP Trüper Gondesen Partner, Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck, Fon: 0451 / 79 88 2-0 Fax: 0451 / 79 88 2-22  
E-Mail: info@tgp-la.de  
Stand: 15.03.2010