

- Planungs-, Bau- und Umweltausschuss -

Hiermit werden Sie

zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am

Montag, 05.07.2010 18:15 Uhr,

in den Ratssaal des Rathauses, Unter den Linden 1 in Ratzeburg

eingeladen.

Bitte benachrichtigen Sie den Vorsitzenden und die/den zuständigen Vertreter/in, falls Sie verhindert sind.

Tagesordnung

- | | |
|----------|---|
| Punkt 1 | Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit |
| Punkt 2 | Niederschrift der 13. Sitzung am 07.06.2010, Beschlussfassung über eventuelle Änderungen/ Ergänzungen |
| Punkt 3 | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse |
| Punkt 4 | Bekanntgabe nicht öffentlicher Beschlüsse |
| Punkt 5 | Bericht der Verwaltung |
| Punkt 6 | Einwohnerfragestunde |
| Punkt 7 | Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Domäne Neuvorwerk" - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss |
| Punkt 8 | Brückenprüfung gemäß DIN 1076 |
| Punkt 9 | B 208, Verlegung im Raum Ratzeburg (Ortsumgehung Ratzeburg) |
| Punkt 10 | Planungen anderer Gemeinden, Stadt Lübeck: 104. Änd. d. Flächennutzungspl. und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) sowie Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum (CITTI-PARK) |
| Punkt 11 | Anfragen und Mitteilungen |
| Punkt 12 | Südliche Sammelstraße 4. und 5. BA - Projektbearbeitung der Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke - Vergabe |
| Punkt 13 | Bauanträge |

Die Verwaltung schlägt vor, die Tagesordnungspunkte Nr. 12 und 13 in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln.

gez.

Werner Rütz

Vorsitzende/r

Gremium	Datum	Behandlung	Bemerkung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.07.2010	Ö	

Berichtersteller:Amt/Aktenzeichen: 6/ 61

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Domäne Neuvorwerk" - erneuter 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 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“ eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.*
- 2. Die geänderten und ergänzten 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 § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.*
- 4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.*
- 5. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Entwürfe abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).*

gez.

Bürgermeister

gez.

Berichtersteller

Sachverhalt:

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 vorgestellt. Nachfolgend wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 18.01.2010 durchgeführt. Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Planungs-, Bau und Umweltausschusses hat der Entwurf der Neuaufstellung vom 14.04. bis zum 14.05.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat parallel stattgefunden.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Anlage mit Abwägungsvorschlägen) wurde der Entwurf nun noch einmal überarbeitet und soll noch einmal zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung kommen. Im Entwurf sind die geänderten Passagen unterstrichen. Wesentlich Änderungen wurden hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen vorgenommen. Stellungnahmen sollen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Weiterer Sachverhalt: Siehe anliegende Planunterlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Sämtliche Bau- und Planungskosten werden nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger übernommen.

Anlagenverzeichnis:

- Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
- Plan und Begründung, überarbeiteter Entwurf

mitgezeichnet haben:

Jakubczak

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
1.		Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.1	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 12.05.2010</p>	<p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Vorbeugender Brandschutz</u> (<i>Herr Denker, Tel. 501</i>) Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334-166.701.400 – ist, falls nicht schon vorhanden, für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.</p> <p><u>Fachdienst Verwaltung, Steuerung und Liegenschaften</u> (<i>Frau Erdmann, Tel.: 425</i>)</p> <p>Zum Verfahren:</p> <p>Hier soll der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 vollständig neu überplant werden. Dies setzt voraus, dass der bisher vorhandene Plan mit Inkrafttreten des neuen Planes außer Kraft tritt.</p> <p>Aus Sicht des Bundesrechtes bedarf es keines besonderen Aufhebungsverfahrens oder eines auf die Aufhebung des bisherigen B-Planes gerichteten Satzungsbeschlusses. Der planenden Gemeinde sowie allen Verfahrensbeteiligten muss jedoch in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen B-Planes bewusst sein, dass ein alter B-Plan vorhanden ist und dieser nicht mehr gelten soll.</p> <p>Aus hiesiger Sicht ist nicht zwingend erkennbar, dass der bestehende B-Plan nicht mehr gelten soll. Weder aus dem Aufstellungsbeschluss noch aus der Begründung zur Aufstellung des neuen B-Plans ist eindeutig erkennbar, dass der</p>	<p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl der Stadt Ratzeburg sowie allen Verfahrensbeteiligten war bisher in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen B-Planes bewusst, dass ein alter B-Plan vorhanden ist und dieser nicht mehr gelten soll, da er durch die Neuaufstellung des B-Planes 34 ersetzt wird. Dieser Sachverhalt ergibt sich eindeutig aus der Begründung zum Bebauungsplan, wird allerdings nochmals in der überarbeiteten Begründung dargelegt.</p> <p>Die hier geäußerten Erkenntnisse sind nicht nachvollziehbar. Die Stadt Ratzeburg würde sicherlich keinen „Bebauungsplan 34 – neu“ aufstellen, wenn der zurzeit bestehende B-Plan weiterhin gültig sein sollte! Um jedoch die scheinbar vorhandenen Zweifel</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vorhandene B-Plan aufgehoben werden soll. Es ist fraglich, ob die verwendeten Formulierungen für jeden Verfahrensbeteiligten erkennen lassen, dass der bestehende B-Plan nach Inkrafttreten des neuen B-Planes nicht mehr gelten soll.</p> <p>Zur Vermeidung von Zweifelsfällen ist im Verfahren zur Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf den bisherigen Plan hinzuweisen und der Grund für seine Aufhebung darzulegen.</p> <p>Das ist hier in der eindeutigen Form nicht erfolgt, so dass ein Abwägungsfehler vorliegen kann.</p> <p>Die Aufhebung des bisherigen B-Planes kann aber auch neben der Neuplanung selbständiger Gegenstand der gemeindlichen Beschlussfassung sein. In diesem Fall muss auch die Aufhebung gem. § 1 Abs. 8 BauGB allen materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen an ein Planverfahren genügen.</p> <p>Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren wurde durch die Stadt Ratzeburg bisher nicht eingeleitet.</p> <p>Zu den Abstandflächen:</p> <p>Bereits in der ersten Beteiligung der Träger öffentlichen Belange wurde beanstandet, dass der Text-Teil B Ziffer 4.2 eine Unterschreitung der in der LBO festgesetzten Abstandflächen ausweist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist es gestattet abweichende Maße der Tiefe festzulegen, d. h. es muss auf das Maß „H“ abgestellt werden.</p> <p>Der Mindestabstand soll hier sowohl zwischen den Wohnge-</p>	<p>auszuräumen, wird dieser Sachverhalt nochmals deutlicher in der überarbeiteten Begründung dargestellt. Zusätzlich wird auf der Planzeichnung ein entsprechender <u>Hinweis</u> aufgenommen.</p> <p>Genau dies hat die Stadt z.B. im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch ausdrücklich getan.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Dies war weder beabsichtigt noch ist es erforderlich, da die neue Satzung die alte Satzung automatisch verdrängt.</p> <p>Dem Hinweis wird durch eine Umformulierung der Text-Ziffer 4.2 entsprochen.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg wäre es im vorliegenden</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bäuden in den Baufenstern 5 und 6 als auch zwischen dem Abstellgebäude und dem Wohngebäude in dem Baufenster 6 unterschritten werden. Auf das Maß „H“ wird nicht abgestellt. Ein städtebaulicher Grund für die Unterschreitung der Abstandfläche ist in beiden Fällen nicht ersichtlich. Auch in der Abwägung wurde kein städtebaulicher Grund genannt.</p> <p>Bauordnungsrechtlich gebe ich zu bedenken:</p> <p>Das Abstellgebäude wäre an der Stelle nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m und nicht höher als 2,75 m ist.</p> <p>Darüber hinaus liegt die Fläche für das Abstellgebäude auf zwei unterschiedlichen Flurstücken. Die Überbebauung ist nur möglich, wenn die Flurstücke zu einem Baugrundstück vereinigt wurden. Das ist bisher nicht erfolgt.</p> <p>Außerdem beträgt der Abstand zwischen den Wohngebäuden in den Baufenstern 5 und 6 5,50 m. Die erforderliche Abstandfläche von 6 m wird allerdings deutlich mehr als 0,50 m unterschritten, da sich zwischen den Flurstücken 17/12</p>	<p>Fall eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50 cm“ Abstandfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern. Außerdem dient im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes auch dem Interesse der Eigentümer und ist letztlich in Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen Unterschreitung der Abstandflächen nach LBO.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, beeinträchtigt die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen im vorliegenden Fall zudem 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 13 m breite fensterlose Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand zu dem gegenüberliegenden Gebäude lediglich um 50 cm unterschritten wird.</p> <p>Beim zweiten Fall handelt es sich bei einem der Gebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein 2,30 – 2,50 m hohes Nebengebäude mit Abstellräumen zugunsten der einzelnen Wohnungen. Hier wäre aufgrund der vorhandenen Länge von mehr als 9 m 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 Abstandflächen einhalten müssen, wäre ein Abstand von jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies ist allerdings nicht der Fall. Wie der Kreis anmerkt, wäre das Abstellgebäude an der Stelle zurzeit bauordnungsrechtlich nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m wäre. Die Voraussetzung für eine</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>und 17/13 noch das Flurstück 17/15 befindet. Diese Tatsache wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gebäudehöhe kleiner als 2,75 m liegt vor.</p> <p>Aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrisse¹ wird eine Reduzierung des Abstandes bis auf 3 m auch bei der vorhandenen Gebäudelänge von ca. 21 m städtebaulich 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.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg hat sich für eine neue Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 entschieden. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprechen werden.</p> <p><u>So entfallen die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen für die zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen AR 1 und AR 2</u></p> <p>Stattdessen wird der 1. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt formuliert:</p> <p>Neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 sind auf den Flurstücken 17/2, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m² nicht überschreiten.</p> <p>Gleichzeitig entfällt der zweite Satz der Text – Ziffer 4.2.</p>

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

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus unterschreiten die Gebäude in den Baufenstern 5 und 6 die nach der LBO erforderliche Abstandfläche zu dem Flurstück 17/15. Hierzu enthält der B-Plan keine abweichenden Festsetzungen und auch keine Begründung. Auch für diese Abweichung ist kein städtebaulicher Grund dargelegt worden und er ist auch nicht erkennbar.</p> <p>Erschließung:</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 zumindest bauordnungsrechtlich nicht vollständig gesichert.</p> <p>Diese bereits vorgebrachte Einwendung wurde damit abgewogen, dass die Eigentumsverhältnisse grundsätzlich einer Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht entgegenstehen würden.</p> <p>Bei dem Flurstück 17/15 handelt es sich um eine Bruchteilsgemeinschaft diverser Eigentümer. Die Bruchteilsgemeinschaft ist nicht mit den Wohnungseigentumsgemeinschaften identisch. Da zur Herstellung rechtmäßiger Zustände die Verpflichtungserklärung zur Vereinigung der Flurstücke nicht von allen Eigentümern unterschrieben wurde, ist davon auszugehen, dass auch eine Baulast für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht unterschrieben wird.</p>	<p>Es ist planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandfläche liegt. Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandfläche kann auch auf zwei Grundstücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandflächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist. Deshalb ist hierfür auch kein städtebaulicher Grund erforderlich</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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. Bruchteilsgemeinschaft („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es können keine weiteren Baufreistellungen und Baugenehmigungen für die Baufenster 5 und 6 erteilt werden, da die Erschließung nicht gesichert ist.</p> <p>Lärmgutachten:</p> <p>Das Gutachten hinsichtlich der Schienenverkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34 wurde aufgrund des Fahrplanes 2008 und einer eingleisigen Befahrung der Strecke erstellt.</p> <p>Dieses Gutachten berücksichtigt nicht, dass in dem Bahnhofsbereich mittlerweile eine zweigleisige Befahrung möglich ist und sich die Züge zurzeit im Bahnhof von Ratzeburg zeitgleich begegnen.</p> <p>Außerdem wurde nur der tatsächliche Zugverkehr von 2008 berücksichtigt. Die mögliche Erhöhung des Zugverkehrs wurde nicht beachtet. Aus der Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH geht hervor, dass nicht auszuschließen ist, dass sich der Zugverkehr erhöhen kann.</p>	<p>Unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten sind die Baufenster durch die festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen.</p> <p>Die nebenstehenden Äußerungen entbehren jeglicher Grundlagen.</p> <p>Die Stadt hat im Rahmen dieser 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 frühzeitig immissionsschutzrechtliche Belange geprüft. Die vorliegende Schienenverkehrsuntersuchung kommt hierbei zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die geltenden Immissionswerte für die städtebauliche Planung sowohl an den Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete als auch an denen der Mischgebiete eingehalten werden.</p> <p>Im Gutachten wurde die von der Deutschen Bahn AG angegebene derzeitige Zugfrequentierung mit einem Sicherheitszuschlag von 100 % bzw. 3 dB(A) angesetzt. Die im Jahr 2008 von der Deutschen Bahn AG noch prognostizierte Inanspruchnahme der Bahnstrecke Lübeck - Lüneburg durch Güterzüge, die Erhöhungen um erheblich mehr als 3 dB(A) zu Folge gehabt hätte, wurde nach Auskunft des Fachdienstes Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur des Kreises Herzogtum Lauenburg zwischenzeitlich wieder zurückgenommen. Darauf ist das Gutachten im letzten Absatz auf der Seite 6 eingegangen. Das in Ansatz gebrachte Zugaufkommen wurde dem Gleis, das in den Anlagen 5 und 6 des Gutachtens durch hellblaue Linien gekennzeichnet ist, mit einer Streckengeschwindigkeit von 120 km/h zugeordnet. Dies sieht die Berechnungsrichtlinie „Schall 03“ in Bahnhofsnähe mit geringeren Geschwindigkeiten der Züge als Kompensation dafür vor, dass durch Abbrems- oder Beschleunigungsvorgänge Geräusche entstehen können.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus enthält das Gutachten keine Aussagen zu den Emissionen der B 207 und B 208 sowie des Betriebs ATR. In der Abwägung wurde mitgeteilt, dass der Gutachter ausgesagt hätte, diese Emissionsquellen seien zu weit entfernt und müssten nicht berücksichtigt werden. Dies wurde auch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Aus Gesprächen ist bekannt, dass ergänzende Aussagen zum Gutachten formuliert wurden.</p> <p>Ich bitte um die Hergabe dieser Unterlagen sowie des Gutachtens, dass für die Aufstellung des derzeit geltenden B-Planes erstellt wurde.</p> <p>Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Für die Baufenster 1, 2 und 3 wurde Mischgebiet festgesetzt. Tatsächlich ist hier der überwiegende Teil der bisherigen Bebauung Wohnnutzung. Es ist fraglich, ob hier jemals der Mischgebietscharakter erreicht werden kann. Das ehemalige Silogebäude im Baufenster 3 wird ebenfalls überwiegend durch Wohnen geprägt. Ein Mischungsverhältnis von mindestens 40 % Gewerbe erscheint nicht möglich.</p> <p>Reihenhäuser:</p> <p>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. Richtig ist zwar, dass es keine Legaldefinition für Reihen-</p>	<p>Diese Darstellung ist richtig und sollte eigentlich vollkommen ausreichend sein. Der Gutachter hat zu der aufgeworfenen Fragestellung jedoch zwischenzeitlich eine ergänzende Stellungnahme verfasst, die die bereits getroffenen Aussagen bestätigen. Die ergänzende Stellungnahme wird ebenfalls Anlage zur Begründung und wurde dem Kreis wunschgemäß auch bereits zugestellt.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 34 und auch die hierzu parallel aufgestellte 56 Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten keinerlei Aussagen zum Immissionsschutz.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings für die Stadt nicht nachvollziehbar, zumal auf der noch nicht bebauten Fläche des Baufensters 1 jederzeit mindestens 1.000 m² zugunsten einer gewerblichen Nutzung entstehen können. Außerdem wird hierzu verwiesen auf den zweiten Absatz zu Kapitel 5.1 der Begründung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>häuser gibt, der Begriff ist jedoch durch die Rechtsprechung ausreichend definiert. Um Reihenhäuser handelt es sich nur, wenn das Gebäude beidseitig, bei Endhäusern einseitig, an die Grundstücksgrenzen gebaut ist.</p> <p><u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz (Frau Richter, Tel. 528)</u> Der Nachweis, dass keine schädlichen Bodenveränderungen durch das ehemalige Tanklager entstanden sind, ist durch die Übersendung des vorhandenen Gutachtens zu belegen.</p> <p>Ansonsten bestehen keine Bedenken gegen den eingereichten B-Plan.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u> Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ältere Linde sowie den mächtigen Bergahorn östlich der Baufelder 4 bzw. 5 bitte ich zum Erhalt festzusetzen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch in Gebieten mit Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden sein kann. 2. Die Aussage im Umweltbericht, dass weitere Aufwertungsmaßnahmen zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 im Geltungsbereich nicht sinnvoll sind, kann nachvollzogen werden. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind deshalb außerhalb des Gebiets nachzuweisen, ich verweise z.B. auf das Ökokonto „Schmilauer Straße“ der Stadt Ratzeburg. Der Verzicht auf die Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen könnte zu einem Abwägungsfehler führen. 	<p>Wie bereits mitgeteilt, liegt der Stadt kein Gutachten über das ehemalige Tanklager vor. Die Stadt geht davon aus, dass vor dem Verkauf der Flächen eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den vorherigen Eigentümer (Kreis Herzogtum Lauenburg) erfolgt ist.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Die Auffassung zum externen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen, allerdings nicht geteilt. Dies gilt umso mehr, als dass keine Verpflichtung für einen vollständigen Ausgleich besteht. Auch der Umfang eines rein rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes unterliegt der Abwägung. Wie in dem Umweltbericht dargestellt, wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Die textliche Festsetzung 8.1.1 sollte wie besprochen insofern konkretisiert werden, als dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wiese <u>extensiv zu pflegen ist</u>.</p> <p>4. Durch eine teilweise Umwandlung des alten Obstgartens in Privatgärten wurde in eine gutstypische und damit siedlungstypische Grünstruktur eingegriffen. Die Festsetzung von Obstbaumpflanzungen für die Privatgärten als Kompensationsmaßnahme war gemäß des Grünordnungsplans zum B-Plan Nr. 34 insofern auch aus städtebaulichen Gründen zu treffen. Um die gewünschte Wirkung zu erreichen ist die textliche Festsetzung 8.2.3 dahingehend zu ergänzen, dass pro Wohnung ein Obstbaum wie ursprünglich vorgesehen <u>als Hochstamm</u> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Obstbäume als Hochstamm besitzen außerdem eine höhere Bedeutung für den Artenschutz.</p> <p>5. Die im Geltungsbereich vorhandenen Teiche sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten. Im Hinblick darauf bitte ich das zu konkretisierende Entwässerungskonzept mit mir abzustimmen. Die Gewässer sind deshalb auch im Rahmen des Monitoring in geeigneter Weise zu berücksichtigen.</p> <p>6. Ich weise außerdem darauf hin, dass auf der per Baulast</p>	<p>3. Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>4. Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, allerdings nicht berücksichtigt, da nach Auffassung der Stadt keine zwingende Erforderlichkeit für die Anpflanzung als „Hochstamm“ gesehen wird.</p> <p>5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde geregelt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>als Wiese mit Obstbäumen und Kastanien gesicherten Fläche gemäß Baugenehmigung für den Neubau einer Stellplatzanlage mit 35 Stellplätzen vom 31.01.2006 noch sechs Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 134 – 16 cm) zu pflanzen sind.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht:</u> Gegen die Neuaufrstellung des Bebauungsplan Nr. 34 bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In der Planzeichnung sollte die Umgrenzung von Gesamtanlagen im südlichen Bereich, durch die Schließung der Linie, korrigiert werden. Die Darstellung der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind ebenfalls zu überarbeiten. Derzeit ist eine Unterscheidung der beiden Texturen nicht möglich und zudem stimmt die Darstellung in der Planzeichnung nicht mit der Darstellung in der Planzeichenerklärung überein. Ich bitte darum den Plan hier aufgehend zu prüfen und zu korrigieren.</p>	<p>6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung wird berichtigt.</p> <p>Die zeichnerische Darstellung wird entsprechend überarbeitet.</p>	
1.2	EON Hanse 10.05.2010	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Außenstelle Lübeck 21.04.2010	Aus den Bereichen Landwirtschaft und ländliche Entwicklung werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	NABU Schleswig-Holstein 11.05.2010	Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen zu dem o.a. Vorhaben. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinen örtlichen Mitarbeitern - die nachfolgende Stellungnahme ab.	

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Diese gilt zugleich für den NABU Mölln.</p> <p>Der NABU hat die Abwägungsbeschlüsse zur ersten Vorlage zur Kenntnis genommen. <i>(Anmerkung: gemeint sind die übersandten <u>Abwägungsempfehlungen</u> des Bau- und Umweltausschusses)</i></p> <p>Die Abwägungen zur NABU Stellungnahme (zu den entsprechenden Punkten der Begründung und des Umweltberichtes) sind teilweise nicht nachvollziehbar. So stößt der Abwägungskommentar zum vom NABU kritisierten unsachgemäßen Baumschnitt auf Unverständnis. Eine Duldung bzw. Legalisierung dieser unsachgemäßen, baumschädigenden starken Beschneidungen von zu erhaltenden Bestandsbäumen darf u. E. nicht erfolgen.</p> <p>Auch die Ablehnung der NABU Forderung nach Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung ist nicht nachzuvollziehen. Lediglich der Hinweis, auf die Ausgleichsmaßnahme weiterhin zu verzichten, weil sie vor Ort nicht umzusetzen sei, befreit nicht von der Ausgleichspflicht. Der verbleibende Kompensationsbedarf von ca. 1.630 m² ist dann anderweitig umzusetzen, etwa andernorts oder durch eine entsprechende Ausgleichszahlung für Naturschutzzwecke.</p> <p>Der NABU bittet um schriftliche Rückäußerung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und/oder Einwände befunden wurde. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Hier liegt offenbar ein Missverständnis vor. Die Stadt schließt sich der Auffassung des NABU an, dass grundsätzlich keine baumschädigenden starken Beschneidungen von zu erhaltenden Bestandsbäumen erfolgen sollten. Genau wegen der bereits vorgeannten Begründung hält die Stadt es nicht für sinnvoll, zusätzliche Verpflichtungen für Anpflanzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorzugeben.</p> <p>Es besteht keine Verpflichtung für einen vollständigen Ausgleich. Auch der Umfang eines rein rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes unterliegt der Abwägung. Wie in dem Umweltbericht dargestellt, wird deshalb auf externe Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.</p> <p>Der NABU wird wie alle Einwender über das Abwägungsergebnis unterrichtet</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
2.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit		
2.1	<p>Eheleute Dr. Gretlies und Kay Kruse (vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Lange, Rechtsanwälte Klemm & Partner, Hamburg) 11.05.2010</p> <p>Hinweis: Die hier wiedergegebene Stellungnahme bezieht sich nur teilweise auf den bebauungsplan Nr. 34 - neu.</p>	<p>A) städtebauliche Rechtfertigung Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine derartige Erforderlichkeit gerade aus städtebaulichen Gründen ist hier nicht ersichtlich.</p> <p>Bekanntlich existiert für das Plangebiet ein Bebauungsplan, welcher mit dem Vorhabenträger abgestimmt worden ist. Aus bis heute nicht nachvollziehbaren Gründen wurde jedoch, gleichwohl der Bebauungsplan „maßgeschneidert“ war, seitens des Vorhabenträgers von den Festsetzungen (zum Teil erheblich) abgewichen. Es ist offenkundig, dass mit der Neuaufstellung allein versucht werden soll, die seitens des Vorhabenträgers begangenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Verstöße irgendwie zu beseitigen. Gleichsam offenkundig ist jedoch auch, dass die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB damit nicht erfüllt sind.</p> <p>In der Entwurfsbegründung zur 73. Änderung des FNP unter Ziff. 3 (Planungsanlass und Planerfordernis) wird ausgeführt, bei den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen habe es immer wieder Probleme gegeben, weil planungsrechtliche Festsetzungen nicht eindeutig bestimmt seien, von den vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen abgewichen worden sei und nachträglich Grundstücksteilungen erfolgt seien. Desweiteren sei die Bauaufsichtsbehörde der Auffassung, der B-Plan beinhalte drei eigenständige Mischgebiete, beabsichtigt gewesen sei jedoch ein in drei Teilgebiete untergliedertes Mischgebiet. Auch einige andere städtebauliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung hätten sich in der Genehmigungspraxis als</p>	<p>A) Dieser Auffassung wird widersprochen. Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargelegt, hat die Stadt Ratzeburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 neu aufzustellen.</p> <p>In diesem Zusammenhang war es für die Stadt unumgänglich, auch das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet für den gesamten Plangeltungsbereich einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Dies geschah vor allem auch deshalb, weil im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 als Art der Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt ist. Dabei wurde der zulässige Nutzungskatalog der BauNVO für die einzelnen Bereiche differenziert geregelt. Hiernach sollte im Mischgebiet 1, dort, wo inzwischen die reihenhausartige Bebauung entstanden ist, 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.</p> <p>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. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen. Das wiederum macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Be-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>schwierig erwiesen. Aus diesen Gründen werde der Bebauungsplan neu aufgestellt.</p> <p>Festzuhalten ist zunächst, dass lediglich allgemein gehaltene Probleme bei der Genehmigungspraxis erwähnt werden, ohne aber konkret zu werden. Es bleibt im Dunkeln, welche planungsrechtlichen Festsetzungen nicht eindeutig bestimmt genug gewesen sein sollen. Eine tatsächliche Abweichung durch den Vorhabenträger ist sicherlich nicht in der Lage, die Festsetzung als „ungeeignet“ erscheinen zu lassen.</p> <p>Weiterhin sind unseres Erachtens die bisherigen Festsetzungen ohne weiteres dahingehend zu verstehen, dass ein in drei Teilgebiete untergliedertes Mischgebiet vorliegt. Die (so tatsächlich bestehende?) Auffassung der Bauaufsichtsbehörde, es lägen drei Mischgebiete vor, ist rechtlich nicht haltbar. Die Durchmischung entsprechend der vorhandenen Gliederung ist gewährleistet und entspricht zweifelsohne einem Mischgebiet. Es gibt daher keinen Grund, nunmehr im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.</p> <p>Selbst wenn man dies anders sehen würde, bliebe die Frage, warum gleichzeitig Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden sollten. Allein die Aussage, diese Festsetzungen hätten sich „in der Genehmigungspraxis ab schwierig erwiesen“, ist gänzlich ungeeignet, die städtebauliche Rechtfertigung für die abweichenden Festsetzungen zu liefern.</p>	<p>bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.</p> <p>Ein Planerfordernis für diese F-Planänderung ist also eindeutig ableitbar.</p> <p>Die Begründung zur Neuaufstellung wird nochmals konkretisiert. Gleichwohl verweist die Begründung im Kapitel 5.2 bereits konkret auf bestehende Unstimmigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Diese Auffassung wird so nicht geteilt. Hierzu wird verwiesen auf die Darstellung in der Begründung unter Kapitel 5.1 (hierbei besonders Absatz 2 und 3).</p> <p>Wie bereits oben angemerkt, verweist schon die Begründung im Kapitel 5.2 konkret auf bestehende Unstimmigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wird für erforderlich gehalten, um den baulichen Bestand, der z.B. im Bereich des Baufensters 3 schon vor Aufstellung des B-Planes, mit Ausnahme kleinerer Anbauten, vorhanden war, langfristig planungsrechtlich zu sichern. So wäre innerhalb des Baufensters Nr. 3 nach dem noch geltenden B-Plan Nr. 34, in dem der Bereich als MI/3 bezeichnet ist, gemäß der hier festgesetzten GRZ von 0,3 lediglich eine Fläche von ca. 828 m² überbaubar. Das bestehende Gebäude hat allerdings eine überbaute Grundfläche von</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die in Ziff. 5.2 der Begründung zur Neuaufstellung des B-Plans enthaltenen Ausführungen können nicht ernst gemeint sein. Die Festsetzungen waren sehr wohl eindeutig, allein sie wurden nicht beachtet Die Stellungnahmen des Kreises während der Behördenbeteiligung unterstreichen dies. Soweit im Rahmen des Abwägungsvorschlags behauptet wird, es gebe „in nicht unerheblichem Umfang bestehende unbestimmte planungsrechtliche Festsetzungen“, müsste konkret dargelegt werden, um welche Festsetzungen es sich hierbei handeln soll.</p> <p>Unklar bleibt auch, aus welchen städtebaulichen Gründen eine Unterschreitung (sogar) der Mindestabstandsflächen gerechtfertigt sein soll. Derartige Gründe werden in der Entwurfsbegründung mit keinem Wort erwähnt.</p>	<p>mehr als 1.125 m². So wurde aus diesem Grunde im Rahmen der Neuaufstellung für diesen Bereich eine überarbeitete Festsetzung gewählt, die den Bestand entsprechend berücksichtigt und somit planungsrechtlich sichert. Ähnliches gilt für geringfügige Anpassungen zugunsten des Baufensters 5 sowie zugunsten der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.</p> <p>Selbstverständlich sind die Ausführungen unter Kapitel 5.2 der Begründungen zum Bebauungsplan ernst gemeint, werden allerdings für das weitere Verfahren nochmals ergänzt.</p> <p>Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung, bei der besonders die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts gewichtet und in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg wäre es im vorliegenden Fall eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50 cm“ Abstandsfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern. Außerdem dient im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes auch dem Interesse der Eigentümer und ist letztlich in Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen nach LBO.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu berücksichtigen ist dass die Verringerung der Abstandsfächentiefe auf 0,4 H. ohnehin nur noch einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard darstellt und der Gesetzgeber selbst davon ausgegangen ist dass „Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestniveaus kaum mehr zu begründen" seien, jedenfalls aber einer „besonderen städtebaulichen Rechtfertigung" bedürften, bei der „die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsfächen-</p>	<p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, beeinträchtigt die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsfächen im vorliegenden Fall zudem 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 13 m breite fensterlose Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand zu dem gegenüberliegenden Gebäude lediglich um 50 cm unterschritten wird.</p> <p>Gleichwohl soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtetes Gebäude planungsrechtlich gesichert wird. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse aller, besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben.</p> <p>Gerade die „Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsfächenrechts“ wurden sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Auch sind hier tatsächlich unter Beachtung des Nachbartschutzes entsprechende Gefahren für Sicherheit, Gesundheit oder Belichtung nicht ersichtlich oder geltend gemacht worden sind.</p> <p>Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>rechts (...) besonderes gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden" müssten</p> <p>so für die entsprechende Regelung in der BauO Bin OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007 - 2 A 3.07 - juris Rz. 93.</p> <p>Es kann damit als ausgeschlossen gelten, dass ein B-Plan entsprechend dem jetzigen Entwurf wirksam wäre. Mit einer derartigen Neuaufstellung ist Niemandem gedient.</p>	<p>Das hier zitierte Urteil greift im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In dem entschiedenen Fall geht es um erhebliche Abstandsflächenunterschreitungen von mehreren Metern mit unzumutbaren Verschattungen. • Beim B-Plan Nr. 34 in RZ handelt es sich zwischen den Baufenstern 5 und 6 nur um eine Unterschreitung der Abstandsflächen von knapp 50 cm, die zudem nicht zu unzumutbaren Verschattungen führt. • Ferner geht es in dem zitierten Urteil um eine Verletzung der gebotenen Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung, um eine erhebliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung, um eine nicht ausreichende Beachtung des Denkmalschutzes, des Ortsbildes und der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. • Keine der vorstehend genannten Beeinträchtigung bestehen im Rahmen des B-Planes Nr. 34. <p>Auch diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Stadt Ratzeburg betreibt diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes keinesfalls zum Selbstzweck, sondern nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg letztlich im Interesse der Allgemeinheit und ganz besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer, um eine planungsrechtlich eindeutige Situation zu schaffen.</p> <p>Es sollte den Einwendern bekannt sein, dass die Stadt in einem Bebauungsplan verbindliche planungsrechtliche Regelungen aufnehmen und beschließen kann, allerdings offensichtlich bestehende privatrechtliche Auseinandersetzungen hierdurch nicht beheben kann.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>B) Regenwasserentsorgung Soweit beabsichtigt ist, die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Eigentümer zu übertragen, sollten entsprechende Vorabstimmungen nicht bloß mit einem Eigentümer erfolgen, sondern mit allen.</p> <p>C) Mülltonnenabstellplätze Laut B-Plan müssen Mülltonnenabstellplätze gegen Einblicke abgeschirmt werden. Die aktuelle Mülltonnensituation auf Neuvorwerk ist nach Ansicht unserer Mandanten unerträglich. Nahezu jeder der 35 Hausparteien (Ausnahmen bei Endhäusern) hat zwei bis drei Mülltonnen (für Rest- und Biomüll und evtl. noch Papier) vor der Haustür bzw. auf oder an der gemeinschaftlichen Zuwegung. Vor dem Hintergrund, dass ansonsten der B-Plan genau darauf achtet, dass die Gesamtanlage einen historischen und ansehnlichen Gesamteindruck vermittelt ist nicht erklärlich, warum die Verwässerung dieses Eindrucks durch eine nicht gelöste Mülltonnenaufstellung vor jeder Haustür nicht durch den B-Plan beseitigt wird. Es sollte daher überlegt werden, entsprechende Festsetzungen vorzunehmen.</p> <p>D) Rad- und Wanderweg Es wird im neuen B-Plan ein öffentlicher Rad- und Wanderweg (Fußgängerweg) entlang der östlichen Grundstücksgrenze an den Bahnschienen entlang geplant der bislang an der südöstlichen Spitze des im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wäldchens endet. Da ein Feldweg in südlicher Richtung weg von Neuvorwerk führt, ist also anzunehmen, dass der öffentliche Rad- und Wanderweg von der südöstlichen Spitze des Wäldchens an den Bahngleisen südlich entlang der Südzeile hin zum Feldweg führen soll, der sich zwischen Süd- und Westzeile befindet Dies bedeutet, dass</p>	<p>B) Vorgesehen ist eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten.</p> <p>C) Dieser Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, kann aber nicht abschließend im B-Plan geregelt werden. Denkbar wäre die Aufstellung von Sammelmüllbehältern bzw. die Unterbringung der Müllbehälter in Nebengebäuden. Nicht zuletzt deshalb hat die Stadt beschlossen, die Regelungen zu Nebenanlagen zu überarbeiten. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprochen werden.</p> <p>D) Der Stadt Ratzeburg ist es wichtig, mittel- bis langfristig eine Wegeführung zugunsten der Öffentlichkeit über das Gelände zu ermöglichen. Nach Ansicht der Stadt dürfte diese Wegeführung an der westlichen Grenze zum Bahngelände für die Anwohner deutlich verträglicher sein als die ursprüngliche Wegeführung unmittelbar zwischen den Reihenhausezeilen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird betont, dass der Anschluss nach Süden hierbei nicht zwingend über den vorhandenen Feldweg bzw. unmittelbar an den Gärten entlang führen muss.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der öffentliche Wanderweg entlang der gesamten Gärten der Südzeile führen soll, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität bedeuten würde. Im bisherigen B-Plan ist die öffentliche Durchquerung direkt auf dem Erschließungsweg der Westzeile geplant und führt somit zwischen West- und Südzeile hindurch und endet unmittelbar am Anfang des Feldweges.</p> <p>Es wurde von Eigentümerseite der Vorschlag unterbreitet den öffentlichen Wanderweg westlich von Neuvorwerk zu planen, wo er keinen unmittelbar stört. Nun in der Begründung zum neuen B-Plan-Entwurf geht die Stadt mit keinem Wort auf den vorgebrachten Vorschlag ein, so dass es nicht nachvollziehbar ist, warum die Stadt an der jetzigen östlich Planung mit der dann südlichen Weiterführung an der Südzeile entlang festhält.</p>	<p>Es ist richtig, dieser Vorschlag wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Es wurde jedoch seitens der Stadt bereits damals angemerkt, dass es im Westen keine Realisierungsmöglichkeit für eine Wegeföhrung gibt. Diese Aussage gilt nach wie vor.</p>
2.2	<p>Eheleute Andrea und Karsten Feldt Neuvorwerk 2 11.05.2010</p> <p>Hiermit zeigen wir an, dass wir als Eigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke (Flurstücke 17/12 und 17/15) gegen die beabsichtigte Bauleitplanung nachstehende Einwendungen erheben. Dabei bleiben unsere Widersprüche gegen den städtebaulichen Vertrag, über die bis heute nicht entschieden wurde, ausdrücklich aufrecht erhalten.</p> <p>1. Planungserfordernis</p> <p>Der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes föhrt im Wesentlichen an, ein Planungserfordernis ergebe sich aus nicht eindeutig bestimmbar planungsrechtlichen Festsetzungen. Welche dies gewesen sein sollen, bleibt offen.</p>	<p>1. Bereits die Begründung verweist im Kapitel 5.2 konkret auf bestehende Unstimmigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wird für erforderlich gehalten, um den baulichen Bestand, der z.B. im Bereich des Baufensters 3 schon vor Aufstellung des B-Planes, mit Ausnahme kleinerer Anbauten, vorhanden war, langfristig planungsrechtlich zu sichern. So wäre innerhalb des Baufensters Nr.3 nach dem</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gleiches gilt für Schwierigkeiten bei der Aufrechterhaltung des Mischgebiets-Charakters und Festsetzungen zur Grünordnung. Einen Einfluss der Grundstücksteilungen auf grünordnerische Festsetzungen gibt es schlicht und einfach nicht.</p> <p>Wesentliches Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes sei es, für alle Seiten ein nachhaltiges Planungsrecht zu schaffen. Dieses Ziel verfehlt der zukünftige Bebauungsplan deutlich. Selbst für den Fall der Wirksamkeit des zukünftigen Bebauungsplanes ist die Frage der Erschließung und der Abstandsflächen der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 17/12 und 17/13 nicht geklärt. Vielmehr bleiben diese nach wie vor rechtswidrig.</p> <p>Bei Durchsicht der Planunterlagen wird vielmehr deutlich,</p>	<p>noch geltenden B-Plan Nr. 34, in dem der Bereich als MI/3 bezeichnet ist, gemäß der hier festgesetzten GRZ von 0,3 lediglich eine Fläche von ca. 828 m² überbaubar. Das bestehende Gebäude hat allerdings eine überbaute Grundfläche von mehr als 1.125 m². So wurde aus diesem Grunde im Rahmen der Neuaufstellung für diesen Bereich eine überarbeitete Festsetzung gewählt, die den Bestand entsprechend berücksichtigt und somit planungsrechtlich sichert. Ähnliches gilt für geringfügige Anpassungen zugunsten des Baufensters 5 sowie zugunsten der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.</p> <p>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. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen. Das wiederum macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind</p> <p>Es wird an keiner Stelle behauptet, dass die Grundstücksteilungen Einfluss auf die grünordnerischen Festsetzungen haben.</p> <p>Dies ist richtig. Die Folgerungen werden allerdings nicht geteilt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten ausdrücklich eine Regelung, die abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht zulässt. Diese Regelung soll im Interesse der Eigentümer und Anlieger u.a. dazu beitragen, dem Kreis als Genehmigungsbehörde eine Grundlage für noch nicht erteilte Baugenehmigungen zu geben.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dass der Bauträger bereits in erheblichen Maße von den ursprünglichen Festsetzungen in einem Umfang abgewichen ist, der die zuständige Bauaufsichtsbehörde veranlasst hat, gegen die jetzigen Eigentümer auf dem ordnungsbehördlichen Wege vorzugehen. Insofern wird auf die beigefügte Anlage verwiesen. Dieses Vorgehen ist jedoch kausal nicht durch einen Bebauungsplan entstanden, der sich aus heutiger Sicht anscheinend als untauglich erweisen soll, sondern vielmehr durch einen „großzügigen“ Umgang des Bauträgers mit baurechtlichen Vorschriften. Dabei ist diese Vorgehensweise nicht nur auf den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt, sondern gilt durchweg für den gesamten Bereich.</p> <p>Bereits im Lichte dieser Ausführungen wird deutlich, dass es Sinn und Zweck des nunmehr im Entwurf vorgelegten Bebauungsplanes ist, zu versuchen, die erheblichen Abweichungen im Nachhinein zu legalisieren. Eine Legalisierung im Nachhinein stellt jedoch kein Planungserfordernis dar, so dass sich der Bebauungsplan in einer rechtlichen Überprüfung bereits als nichtig erweisen würde.</p>	<p>Die Stadt bittet allerdings um Verständnis, dass dieser Bebauungsplan nur in sehr begrenztem Umfang zu einer Lösung offensichtlich vorhandener privatrechtlicher Probleme beitragen kann. Er kann und wird allerdings für den Kreis und für jeden einzelnen Betroffenen eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage sein.</p> <p>Es soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden, die abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtet wurden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit und auch besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben.</p> <p>Gerade die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts wurden sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung.</p> <p>Sicherlich stellt eine „Legalisierung im Nachhinein“ kein Planerfor-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>dernis da. Gleichwohl kann eine Anpassung planungsrechtlicher Festsetzungen an einen vorhandenen und städtebaulich vertretbaren baulichen Bestand durchaus <u>ein</u> legitimer Zweck eines Bebauungsplanes sein. Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt liegen diese Voraussetzungen vor. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.</p> <p>So wäre es im vorliegenden Fall eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50 cm“ Abstandsfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern. Außerdem dient die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes auch dem Interesse der Eigentümer und ist letztlich in Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen nach LBO.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, beeinträchtigt die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im vorliegenden Fall zudem 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 13 m breite fensterlose Giebelwand handelt und der in der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand zu dem gegenüberliegenden Gebäude lediglich um 50 cm unterschritten wird.</p> <p>Beim zweiten Fall handelt es sich bei einem der Gebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein 2,30 – 2,50 m hohes Nebengebäude mit Abstellräumen zugunsten der einzelnen Wohnungen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Eigentum und Verfahren Der Termin am 09.11.2009 war durch den Bauausschussvorsitzenden eindeutig als reine Informationsveranstaltung dargelegt worden. Dies wurde auf Nachfrage bei anderen Anwesenden bestätigt. Eine förmliche Beteiligung sollte nach Aussage von Herrn Rütz erst später erfolgen. Darüber hinaus ist das Protokoll unrichtig und unvollständig.</p>	<p>Hier wäre aufgrund der vorhandenen Länge von mehr als 9 m 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. Wie der Kreis anmerkt, wäre das Abstellgebäude an der Stelle bauordnungsrechtlich zurzeit nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m wäre. Die Voraussetzung für eine Gebäudehöhe kleiner als 2,75 m liegt vor.</p> <p>Aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrisse² wird eine Reduzierung des Abstandes bis auf 3 m auch bei der vorhandenen Gebäudelänge von ca. 21 m städtebaulich 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.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg hat dennoch die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 überarbeitet. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprochen werden.</p> <p>2. Die Darstellung ist so nicht richtig. Nicht nur in der öffentlichen Bekanntmachung für die Veranstaltung wurde ausdrücklich auf den Zweck zur „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Selbstverständlich diene die Veranstaltung vorrangig der Information. Mit der Bemerkung zur „förmlichen Beteiligung“ hat Herr Rütz in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses völlig zu Recht</p>

² Gegenüber der Nebenanlage sind jeweils Eingangsbereiche und Küchen (zugunsten von 3 Wohnungen) angeordnet.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Auf Hinweis, dass ein Stellplatz erworben und bezahlt wurde, der nach wie vor baurechtlich errichtet werden könne, was jedoch von dem Bauträger noch nicht erfolgte und Gegenstand gerichtlicher Verfahren sei, könne dieser zukünftig nicht mehr errichtet werden. Auf der nunmehr vorgesehen Fläche kann eine entsprechende Grunddienstbarkeit aufgrund eines Urteils des LG Lübeck nicht verschafft werden. Ausdrücklich schlug der Vorsitzende einen OT vor.</p> <p>Aus dieser Festsetzung entsteht ein Planungsschaden, da der erworbene Stellplatz entfiele.</p> <p>Auf konkreten Hinweis, dass der zukünftige Bebauungsplan auf dem Sondereigentum nunmehr 3 zum Erhalt festgesetzte Bäume vorsehe, wurde falsch geantwortet, dies sei auch vorher der Fall gewesen. Auf Hinweis, dass die Aussage der Planerin nicht richtig sei, sollte der Sachverhalt überprüft werden und im Protokoll geändert werden. Dies ist nicht erfolgt.</p>	<p>auf die zu einem späteren Zeitpunkt folgende öffentliche Auslegung als zweites Beteiligungsverfahren verwiesen.</p> <p>Diese Aussage wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch planungsrechtlich nicht relevant.</p> <p>Die Stellplatzsituation wurde im weiteren Verfahren nochmals geprüft, und zwar mit dem Ergebnis, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein ausreichender Stellplatznachweis aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen möglich ist.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wurde der Sachverhalt nochmals geprüft. Es bleibt festzuhalten, dass zwei der hier angesprochenen zur Erhaltung festgesetzten Bäume nach Festsetzung des Bebauungsplanes nicht eindeutig dem Grundstück der Einwender zugeordnet werden können, zumal einer der Bäume nach einem Ortsvergleich offensichtlich genau auf der Grenze steht. Hier schließt sich eine Fläche an, auf der Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen generell zu erhalten sind.</p> <p>Der vorhandene B-Plan Nr. 34 beinhaltet für die rückwärtigen Gartenbereiche eine Festsetzung für Anpflanzungen zugunsten einer Ortsrandbegrünung. Auf diese Festsetzung wurde jetzt im Rahmen der Neuplanung verzichtet. Stattdessen wurden einzelne Bäume, so auch zwei bzw. drei Bäume im Garten der Einwender, zur Erhaltung festgesetzt. Diese Festsetzungen dürften nicht zu beanstanden sein. Auch ist eine Benachteiligung für die Einwender nach Auffassung der Stadt hierdurch nicht zu erkennen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Festsetzung erweist sich als abwägungsfehlerhaft. Nicht nur, dass von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen wird, erschließt sich nicht, warum gerade im Vergleich zu anderen Sondereigentumsberechtigten, bei denen eine solche Festsetzung erst gar nicht erfolgt, diese hier vorgenommen wird. Auch hier lässt die unmittelbare Nachbarschaft zum Bauträger den Grund der Festsetzung vermuten.</p> <p>Der Planer wurde über den Inhalt des Protokolls hinaus konkret befragt, ob es bei der beabsichtigten Planung nicht um eine Legalisierung im Nachhinein gehe. Der Planer antwortete, das könne man in gewissem Umfang so sehen". Auch diese Aussage wurde von mehreren Teilnehmern auf Nachfrage bestätigt. Warum dies nicht im Protokoll enthalten ist, ergibt sich aus den Ausführungen zu 1.</p> <p>3. Abstandsflächen a. Soweit dem Wortlaut und der Darstellung des B-Planes zu entnehmen ist, sind von der Reduzierung der Abstandsflächen die Gebäude der West und Südzeile hinsichtlich des Abstandes zur Gemeinschaftsfläche nicht berührt. Der Abstand wird damit nach wie vor deutlich unterschritten.</p>	<p>Diese Darstellung ist nicht richtig, zumal Festsetzungen zur Erhaltung auch bei anderen „Sondereigentumsberechtigten“ vorgenommen wurden.</p> <p>Auch die Aussage des Planers ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Wie bereits weiter oben angemerkt, soll nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen unzulässigerweise abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtete Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist aber nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit und besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben.</p> <p>Außerdem wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 5.3 der Begründung.</p> <p>3. Es ist planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandsfläche liegt. Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandsfläche kann auch auf zwei Grundstücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandsflächen auch die Eintra-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>b. Der Abstand der Gebäude untereinander erweist sich als ermessensfehlerhaft festgesetzt. Es wird nicht berücksichtigt, dass die Gebäude nicht auf einem Grundstück liegen. Vielmehr sind 3 Grundstücke betroffen. (Flurstk 17/12, 17/13/ und 17/15)</p> <p>c. Die Nebenanlage, die eigentlich aufgrund der Dimensionen bereits eine Hauptanlage darstellt, hält zu den Grundstücksgrenzen gar keinen Abstand ein oder überbaut die Grundstücksgrenze. Abstände haben auf dem Grundstück zu liegen. Bezugspunkt ist mithin die Grenze und nicht ein Gebäude auf dem anderen Grundstück.</p> <p>d. Die Norm eröffnet nicht die Möglichkeit, den Mindestabstand zu unterschreiten. Es wird lediglich die Möglichkeit eröffnet, ein abweichendes Maß der Abstandsflächen festzusetzen. Dies bezieht sich jedoch nicht auf eine konkrete Strecke (wie hier passend 5,50 m), sondern auf § 6 Abs. 5 LBO, mithin die Tiefe der Abstandsfläche unter Berücksichtigung der Wandhöhe „H“. Ansonsten sind nach wie vor die landesrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten, denn § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB setzt nicht § 6 LBO außer Kraft. Vielmehr gilt weiterhin der Grundsatz, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück zu liegen haben. Tatsächlich liegen diese aber auf mindestens zwei Grundstücken. Der zukünftige B-Plan wird sich auch aus diesem Grunde als nichtig erweisen.</p> <p>4. Erschließung Die Erschließung ist nicht gesichert. Die Eigentumsverhält-</p>	<p>gung einer Baulast möglich ist.</p> <p>b. Städtebaulich und planungsrechtlich ist es nicht relevant, ob Abstandsflächen auf einem oder zwei Flurstücken liegen (s.o.).</p> <p>c. Bauordnungsrechtlich ist diese Feststellung nicht zu beanstanden. Planungsrechtlich ist die Lage der Abstandsflächen jedoch zu vernachlässigen. Problematisch scheint hier eher die Länge der vorhandenen Nebenanlage zu sein. Denn selbst der Kreis räumt in seiner Stellungnahme ein, dass das Abstellgebäude an der Stelle zulässig wäre, wenn es nicht länger als 9 m und nicht höher als 2,75 m wäre.</p> <p>d. Dieser Hinweis ist grundsätzlich richtig und wird durch folgende Umformulierung der Ziffer 4.2 des Textes berücksichtigt, obwohl die Änderung letztlich rein redaktionell ist: „Eine Abweichung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht zwischen den Baufenstern 5 und 6 ist statt 6 m (2 x mindestens 3 m) auf 5,50 m (3 m und 2,5 m) zulässig“.</p> <p>Bauordnungsrechtlich ist diese Feststellung nicht zu beanstanden.</p> <p>Planungsrechtlich ist die Lage der Abstandsflächen tatsächlich jedoch zu vernachlässigen, zumal grundsätzlich zugunsten von Abstandsflächen auch die Eintragung einer Baulast zulässig ist.</p> <p>4. Die Stadt geht davon aus, dass eine Sicherung der Erschließung grundsätzlich möglich ist, zumal die Erschließung über den</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
		<p>nisse werden verkannt Es handelt sich bei der Süd- und Westzeile rechtlich nicht um eine Gemeinschaft nach Bruchteilen. Eigentümeridentität bei verschiedenen Baugrundstücken führt darüber hinaus nicht zur öffentlich-rechtlichen Erschließung, denn diese können jederzeit wechseln.</p> <p>5. Art der baulichen Nutzung</p> <p>a. Der südliche Bereich ist ursprünglich als MI festgesetzt. U.a. deshalb, weil die Lärmemissionswerte insbesondere gegenüber der Bahn nicht eingehalten werden können. Warum jetzt etwas anderes gelten soll, ist nicht ersichtlich. Darüber hinaus geht das Gutachten vom Fahrplan 2008 aus und fegt einen eingleisigen Zugverkehr zugrunde. Dies ist falsch. Es gibt inzwischen 2 Gleise. Weiterhin beruft sich die bloße Berechnung auf die Aussage der DB, der zulässige Rahmen solle nicht ausgenutzt werden. Darauf kommt es jedoch nicht an, da die Bahn gerade nicht ausdrücklich verzichtet hat Welche Zunahme erfolgen darf, war bereits bei dem Umbau der Strecke Lübeck Richtung Hamburg zu verzeichnen.</p>	<p>Wendeplatz funktioniert. Bei den Flurstücken 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 (Wendehammer) handelt es sich um sog. Bruchteileigentum („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p> <p>5. Hier irren die Einwender. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 ist 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 reihenhausartige Bebauung entstanden ist, 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.</p> <p>Da im vorliegenden Fall im südlichen Bereich des MI-Gebietes jedoch tatsächlich ausschließlich Wohnungen entstanden sind, ist nach einer gründlichen Planungsanalyse eine Festsetzung dieses vorhandenen bebauten „Wohngebietes“ als Mischgebiet fragwürdig. Um der tatsächlichen Situation gerecht zu werden, hält die Stadt es deshalb für geboten, diesen Bereich als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festzusetzen. Das wiederum macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 34 und auch die hierzu parallel aufgestellte 56. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten keinerlei Aussagen zum Immissionsschutz. Die Stadt hat im Rahmen dieser 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Insofern verwundert es nicht, dass keine Messung stattgefunden hat.</p>	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 frühzeitig immissionsschutzrechtliche Belange geprüft. Die vorliegende Schienenverkehrsuntersuchung kommt hierbei zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die geltenden Immissionswerte für die städtebauliche Planung sowohl an den Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete sowie an denen der Mischgebiete eingehalten werden.</p> <p>Im Gutachten wurde die von der Deutschen Bahn AG angegebene derzeitige Zugfrequentierung mit einem Sicherheitszuschlag von 100 % bzw. 3 dB(A) angesetzt. Die im Jahr 2008 von der Deutschen Bahn AG noch prognostizierte Inanspruchnahme der Bahnstrecke Lübeck - Lüneburg durch Güterzüge, die Erhöhungen um erheblich mehr als 3 dB(A) zu Folge gehabt hätte, wurde nach Auskunft des Fachdienstes Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur des Kreises Herzogtum Lauenburg zwischenzeitlich wieder zurückgenommen. Darauf ist das Gutachten im letzten Absatz auf Seite 6 eingegangen. Das in Ansatz gebrachte Zugaufkommen wurde dem Gleis, das in den Anlagen 5 und 6 des Gutachtens durch hellblaue Linien gekennzeichnet ist, mit einer Streckengeschwindigkeit von 120 km/h zugeordnet. Dies sieht die Berechnungsrichtlinie „Schall 03“ in Bahnhofsnähe mit geringeren Geschwindigkeiten der Züge als Kompensation dafür vor, dass durch Abbrems- oder Beschleunigungsvorgänge Geräusche entstehen können.</p> <p>Es ist unüblich, eine Verkehrslärmuntersuchung auf der Grundlage von Messungen zu machen, da Messungen stets nur eine ganz spezielle Situation widerspiegeln, aber eine objektive Darstellung vorhandener bzw. möglicher Immissionsbelastungen durch Vorgabe detaillierter Parameter wie sie im Rahmen einer Berechnung üblich sind, nicht ersetzen können. In der für die städtebauliche Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen maßgeblichen DIN 18005-1 heißt es: „Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen werden nach der Richtlinie Schall 03</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wieso die Nebenanlage dann eine Abschirmung darstellen soll, wenn es einer solchen gar nicht bedarf, erschließt sich gerade nicht.</p> <p>Zwar ist zuzugestehen, dass die Aufwertung zum WA keine abwehrfähige Belastung darstellt, allerdings besteht ein Anspruch auf eine fehlerfreie Abwägung. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines möglichen Verkaufs eines im WA befindlichen Gebäudes, das sich später aufgrund der faktischen Situation und der Funktionslosigkeit der Festsetzungen als MI Gebiet erweist. Die Lippenbekenntnisse im Hinblick auf Sportanlagen und das westlich gelegene Gewerbegebiet, reicht nicht aus. Warum der Bauträger dann vertraglich verpflichtet wurde, die Käufer darauf hinzuweisen, bleibt unbeantwortet.</p> <p>5. Sachverhaltsdarstellung (Anm. Hier müsste es 6. heißen)</p> <p>Der Sachverhalt ist objektiv falsch dargestellt. Genehmigungen durch die Bauaufsicht hat es nicht gegeben, da die Vorhaben lediglich angezeigt wurden. Dies ergibt sich auch aus der Stellungnahme des Kreises. Grund sind vielmehr die Abweichung bei der Errichtung und dem Umbau der baulichen Anlagen durch den Bauträger. Bei kritischer Betrachtung des Sachverhaltes liegt es auf der Hand, welche Gründe zur jetzigen Planung führen.</p> <p>Von einer Nachhaltigkeit zur Schaffung rechtmäßiger Zustände zum Wohle der Bewohner kann im Lichte der nach wie vor vorhandenen Abweichungen offensichtlich keine Rede sein.</p>	<p><i>berechnet</i>“. Daran hat sich der Gutachter gehalten.</p> <p>Die oben geschilderte Einhaltung der Immissionswerte bedeutet im Umkehrschluss natürlich nicht, dass der Zugverkehr geräuschlos ist. Insofern kann die Nebenanlage sehr wohl zur Abschirmung von Bahngeräuschen beitragen.</p> <p>Die nebenstehende Darstellung wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings nicht nachvollziehbar. Bei der vorliegenden Bauleitplanung geht es nicht um „Lippenbekenntnisse“ sondern um Planungsrecht. Selbst wenn der Bebauungsplan funktionslos wäre, entbehrt es jeder Logik, ein Gebiet, das ausschließlich zum Wohnen genutzt wird – wie der südliche Bereich des Plangeltungsgebietes - als Mischgebiet einstufen zu wollen. Gleichwohl ist es legitim und ehrlich, potentielle Käufer einer Wohnanlage über mögliche planerische Entwicklungen auf angrenzenden Bereichen hinzuweisen.</p> <p>6. Es ist im vorliegenden Fall unerheblich, welche bauordnungsrechtlichen Verfahren angewendet wurden. Die Gründe für die neue Planung sind bereits oben eingehend erläutert worden.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt und wird bereits oben widerlegt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Auf die Vielzahl baurechtlicher Verfügungen des Kreises wird verwiesen. Diese werden selbst im Falle einer Wirksamkeit des Bebauungsplanes vor dem VG bestehen.</p> <p>Durch Festsetzung wird auch zukünftig kein Mischgebiet entstehen. Die Verwaltung räumt selbst ein, ein Verhältnis zwischen 40:60 sei noch hinnehmbar, stellt aber darauf ab, dass ein Drittel Gewerbe vorliege, also nochmals 10 weniger. Darüber hinaus werden Berufe mit herangezogen, die kein Gewerbe darstellen, sondern bereits so in einem WA Gebiet zulässig wären. Weiche Gewerbebetriebe tatsächlich vorhanden sind, kann gerade nicht benannt werden. Vielmehr wird die angeführte Scheune durch Wohnen geprägt. Nicht einmal 10 % der im geplanten MI Gebiet befindlichen Nutzfläche ist/kann/wird einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Die vagen Formulierungen verwundern daher nicht.</p> <p>6. Lärm <i>(Anm. Hier müsste es 7. heißen)</i> Über die Ausführungen zum Schienenverkehr hinaus, sind Untersuchungen zu den Lärmquellen ATR und B 207 nicht erfolgt. Die pauschale Aussage der Verwaltung der Stadt Ratzeburg, einer solchen Beurteilung bedürfe es nicht, weil diese Nutzung schon vorher vorhanden war, vernachlässigt dabei, dass für entgegenstehende Werte eine Ausweisung als WA nicht gebietsverträglich ist. Dementsprechend könnte kein WA neben einem GE Gebiet mit der Begründung geplant werden, das GE Gebiet sei schon vorher da gewesen. Aus diesem Grunde wurde ursprünglich im gesamten Geltungsbereich gerade von einem MI Gebiet ausgegangen. Eine Beurteilung der Lärmsituation erfolgt schon deshalb fehlerhaft, weil die tatsächliche Situation durch die neue B 207 und die Situation insbesondere am Wochenende im Bereich der HEM Tankstelle und McDonald nicht erfasst und</p>	<p>Die baurechtlichen Verfügungen des Kreises sind nicht Gegenstand dieses planungsrechtlichen Verfahrens.</p> <p>Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings für die Stadt nicht nachvollziehbar, zumal auf der noch nicht bebauten Fläche des Baufensters 1 jederzeit mindestens 1.000 m² zugunsten einer gewerblichen Nutzung entstehen können. Außerdem wird hierzu verwiesen auf den zweiten Absatz zu Kapitel 5.1 der Begründung.</p> <p>7. Die nebenstehenden Äußerungen entbehren jeglicher Grundlagen und sind nicht belegt.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kommt das vorliegende immissionsschutzrechtliche Gutachten 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. <u>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.</u> Maßnahmen zum Schallschutz sind deshalb nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bewertet wurde. Es wird nicht beachtet, dass auf der B 207 in dem maßgeblichen Bereich nunmehr Tempo 100 km/h zulässig sind und diese Strecke in zunehmendem Maße durch Auto- und Motorradfahrer gewissermaßen als Beschleunigungsstrecke genutzt werden. Von der Nutzung der Strecke durch eine Vielzahl von LKWs zur Umgehung der Mautpflicht soll an dieser Stelle noch nicht einmal die Rede sein.</p> <p>Soweit es den Verkehrslärm der DB angeht, wird auf die Ausführungen zu 5.a verweisen. Anzumerken wäre in diesem Zusammenhang nochmals, dass die DB nicht auf den Umfang des genehmigten Schienenverkehrs verzichtet hat. Vielmehr erhebt diese gegen die Planungen keine Einwendungen, allerdings nur dann, wenn die DB für möglicherweise in Betracht kommende zukünftige Entwicklungen von Schallschutzmaßnahmen freigehalten wird. Diese Aussage spricht bereits für sich.</p> <p>7. Verfahren (Anm. Hier müsste es 8. heißen) Die Einhaltung verfahrensrechtlicher Vorschriften im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Lichte der §§ 1 und 10 BauGB ist nicht gegeben, soweit es den ursprünglichen Bebauungsplan angeht. Eine nähere Betrachtung bliebe einer Normenkontrolle vorbehalten.</p> <p>8. Entwässerung (Anm. Hier müsste es 9. heißen) Wer im Mittelpunkt der bauplanerischen Beurteilung steht, wird im Zusammenhang mit den beabsichtigten Regelungen zur Schmutzwasserentsorgung deutlich. Es ist schon er-</p>	<p>Der Gutachter hat zu der aufgeworfenen Fragestellung zwischenzeitlich noch eine ergänzende Stellungnahme verfasst, die die bereits getroffenen Aussagen bestätigt. Die ergänzende Stellungnahme wird ebenfalls Anlage zur Begründung sein und kann bei der Stadt Ratzeburg bei Bedarf eingesehen werden</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme der Bahn ist eine „Standard-Stellungnahme“, die zur Kenntnis genommen wird. Seitens der Stadt wird an keiner Stelle behauptet, dass auf den Umfang des genehmigten Schienenverkehrs verzichtet wird.</p> <p>Die vorliegende Schienenverkehrsuntersuchung kommt allerdings zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die geltenden Immissionswerte für die städtebauliche Planung sowohl an den Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete als auch an denen der Mischgebiete eingehalten werden. Dies gilt, obwohl die von der Deutschen Bahn AG angegebene derzeitige Zugfrequentierung mit einem Sicherheitszuschlag von 100 % bzw. 3 dB(A) angesetzt worden ist.</p> <p>8. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Sie wird von den Einwendern auch nicht weiter begründet.</p> <p>9. Die Darstellung ist nicht nachvollziehbar, da es bei der vorliegenden Planung einschließlich der Entwässerung nicht um den Bedarf eines Baurägers geht!</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>stauulich, dass der Bedarf des Bauträgers auf Zufuhr von Wasser zu seinen Teichen ausreicht, von der ursprünglichen und schlüssigen Konzeption, die eine Versicherung in seitlichen Mulden für den „Wendehammer“ vorsah, abzuweichen, ohne die Interesse der übrigen Eigentümer zu beachten.</p> <p>Erst jetzt wird deutlich, dass abweichend von bestehenden Rechtsverhältnissen, die Niederschlagsentwässerung anscheinend ohne deren Wissen über das Grundstück der Unterzeichner erfolgt. Dies gilt für die Regenwasserentwässerung im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Einem Verlauf dieser Entwässerung wird nicht zugestimmt und für den Fall der bereits erfolgten Realisierung zurückzubauen sein.</p> <p>Es erscheint in diesem Zusammenhang grotesk, dass dazu Gespräche mit dem Bauträger geführt wurden, ohne die eigentliche Betroffenen und dinglich Berechtigten überhaupt davon in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Trotzdem sind wir im Zusammenhang mit den o.a. Einwendungen gerne bereit - ohne Präjudiz eine einvernehmliche Lösung anzustreben und stehen für darauf zielende Gespräche gerne zur Verfügung, um zumindest in absehbarer Zeit eine befriedigende Situation herbei zu führen. Anderenfalls wird sich eine gerichtliche Klärung nicht vermeiden lassen. Angesichts der dargelegten Defizite des Verfahrens und der langjährigen Erfahrung des Unterzeichners zu 2, in verwaltungsgerichtlichen Verfahren des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts wird einer solchen Kontrolle allerdings gelassen entgegen gesehen.</p>	<p>Inwieweit es durch ein Entwässerungskonzept, das letztlich dem Interesse aller Grundstückseigentümer dient, zu Beeinträchtigungen für einzelne Nutzungsberechtigte kommen soll, ist seitens der Stadt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Diese Bereitschaft wird grundsätzlich begrüßt, ergibt sich aber aus der vorstehenden Stellungnahme nicht.</p> <p>Die Einwender haben offensichtlich übersehen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes letztlich dem Wohl aller dient und nach Auffassung der Stadt Ratzeburg u.a. ein Beitrag dazu sein kann, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen wie auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung nachhaltig zu sichern und zu stärken.</p>
2.3	<p>Silke und Thomas Grotkopp Neuvorwerk 2a</p> <p>Als Eigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke (Flurstücke 17/12 und 17/15) erheben wir gegen die beabsichtigte Bauleitplanung folgende Einwendungen:</p>	

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.05.2010	<p>1. Soweit den uns bekannten Planungsunterlagen zu entnehmen ist, soll der zukünftige Bebauungsplan für die Bewohner ein nachhaltiges Planungsrecht schaffen. Angesichts der Situation gehen wir davon aus, dass damit im Kern gemeint ist, eine Grundlage für eine rechtmäßige Bebauung und Nutzung zu schaffen. Diesen Ansatz begrüßen wir ausdrücklich.</p> <p>Allerdings schafft der zukünftige Bebauungsplan für die Betroffenen kein nachhaltiges Planungsrecht, denn es verbleibt bei einer fehlenden Erschließung und der Unterschreitung der Abstandflächen zum Flurstück 17/15 durch die umliegende Bebauung.</p> <p>Angesichts der Vielzahl von Verfahren des Kreises Herzogtum Lauenburg gegen die Eigentümer der im südlichen Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes befindlichen Gebäude drängt sich der Eindruck auf, dass hier nur ein nachhaltiges Planungsrecht für denjenigen geschaffen werden soll, der die Vielzahl von baurechtlichen Abweichungen verursacht hat. Die Eigentümer können jedenfalls nicht davon profitieren.</p>	<p>1. Diese Darstellung eines wesentlichen Planungszieles ist richtig.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Stadt geht 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. Bruchteileigentum („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p> <p>Es ist aus planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandfläche liegt. Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandfläche kann auch auf zwei Grundstücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandflächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist.</p> <p>Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Interesse der Allgemeinheit, der Stadt und des Kreises und vor allem der Anlieger und Eigentümer.</p> <p>Es soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden, die abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtet wurden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse aller, besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
		<p>2. Der Termin vor dem Bauausschuss der Stadt Ratzeburg am 09.11.2009 wurde durch einen Bevollmächtigten wahrgenommen, da uns eine Teilnahme aus beruflichen Gründen nicht möglich war. Nach Rücksprache mit dem Bevollmächtigten ist das Protokoll in dem einen oder anderen Punkt lückenhaft.</p> <p>a. Es ist festzuhalten, dass der Termin als Informationsveranstaltung im Vorwege deklariert wurde. Es trifft nicht zu, dass dies bereits eine vorzeitige Bürgerbeteiligung darstellen sollte.</p> <p>b. Durch den Kaufvertrag aus dem Jahre 2002 haben wir einen Stellplatz erworben und bezahlt, der sich im südlichen Bereich der aktuell vorgesehenen Fläche befindet. Dieser Stellplatz ist bereits grundbuchlich abgesichert. Abgesehen davon, dass die jetzt geplante räumliche Lage nicht unser Kaufgegenstand ist und wir gegen diese eine Vielzahl von</p>	<p>städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist. Wieso Anlieger nicht von den Neuregelungen des Bebauungsplanes profitieren können, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Stadt bittet allerdings um Verständnis, dass dieser Bebauungsplan nur in sehr begrenztem Umfang zu einer Lösung offensichtlich vorhandener privatrechtlicher Probleme beitragen kann. Er kann und wird allerdings für den Kreis als ausführende Genehmigungsbehörde und für jeden einzelnen Betroffenen eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage sein.</p> <p>2. Nach Auffassung der Stadt ist das vorliegende Ergebnisprotokoll über die durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form und Umfang ausreichend.</p> <p>a. Die Darstellung ist so nicht richtig. Nicht nur in der öffentlichen Bekanntmachung für die Veranstaltung wurde ausdrücklich auf den Zweck zur „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Selbstverständlich diene die Veranstaltung vorrangig dennoch der Information der Bürger. In diesem Zusammenhang wird außerdem darauf hingewiesen, dass zusätzlich zur Bekanntmachung eine schriftliche Einladung an alle Nutzungsberechtigten an alle Anwohner verteilt wurde.</p> <p>b. Das geschilderte Problem ist rein privatrechtlicher Natur und kann durch diesen Bebauungsplan nicht gelöst werden.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Einwendungen haben, kann uns aufgrund eines Urteils des LG Lübeck nicht (!) die dingliche Berechtigung daran verschafft werden. Da auch andere Erwerber davon betroffen sind, haben wir diese gebeten, die Angelegenheit vorzutragen. Dies ist auch erfolgt.</p> <p>Auf Nachfrage bei den von uns befragten Teilnehmern wurde danach durch den Vorsitzenden des Ausschusses eine Inaugenscheinnahme des Grundstückes zugesagt. Dies ist weder erfolgt, noch Bestandteil des Protokolls</p> <p>c. Äußerungen des durch die Stadt beauftragten Planers zur Legalisierung der baulichen Anlagen im Nachhinein sind ebenso unvollständig und fehlen aus anscheinend gutem Grund.</p> <p>3. Als (Mit-) Eigentümer des Flurstückes 17/15 haben wir ein nachbarschützendes Recht, dass von unseren Grundstück der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand eingehalten wird. Diesen Abstand halten die Gebäude der Süd- und Westzeile nicht ein. Da wir nicht Miteigentümer des Flurstückes 17/13 sind, ist dieser Abstand zwingend.</p> <p>Wie bereits erwähnt, wird diese Situation durch den beabsichtigten Bebauungsplan erst -gar nicht erfasst oder gar geheilt. Eine nachhaltige Sicherung der Planungssicherheit liegt gerade nicht vor.</p> <p>Soweit es den Abstand zwischen dem Gebäude auf dem</p>	<p>c. Es soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen abweichend von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes errichtete Gebäude bzw. Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit, besonders aber auch im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie an anderer Stelle bereits dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist.</p> <p>3. Es ist nicht erkennbar, das konkrete nachbarliche Belange der Einwender durch die nach Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen berührt werden. Wie bereits weiter oben angemerkt, ist es zudem planungsrechtlich nicht relevant, auf welchem Grundstück die Abstandsfläche liegt. Der betroffene Teil des Flurstückes 17/15 liegt genauso im Bauland wie die Baufenster 5 und 6. Eine Abstandsfläche kann auch auf zwei Grundtücken liegen. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandsflächen auch die Eintragung einer Baulast möglich ist.</p> <p>Es ist aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich ebenso we-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Flstk. 17/12 und dem Gebäude auf den Flstk. 17/13 angeht, hält dies noch nicht einmal den Abstand ein, der im Falle einer Belegenheit auf einem Grundstück einzuhalten wäre. Die pauschale Benennung eines Abstandes von 5,50 Metern (Anm.: wie passend) lässt unberücksichtigt, dass zwischen den beiden o.a. Flurstücken noch ein drittes, von Abstandsfleichen frei zu haltendes Flurstück liegt. Diese Gegebenheiten werden aufgrund des gewünschten Erfolges gerade nicht beachtet, zudem sich aus der dem BauGB entnommenen Regelung dafür gerade dafür keine Rechtsgrundlage ergibt.</p> <p>4. Die Erschließung ist nicht gesichert. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse wird von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Es sollte bekannt sein, dass selbst bei einer Eigentümeridentität bei verschiedenen Baugrundstücken dies nicht zur öffentlich-rechtlichen Erschließung führt, denn diese können jederzeit wechseln.</p> <p>5. Untersuchungen zur tatsächlichen Lärmbelastung sind nicht erfolgt. Dies gilt insbesondere für den Lärm durch die Trocknungsanlage ATR, die Bahnstrecke und B 207. Sofern in dem o.a. Termin vorgetragen wurde, einer solchen Beurteilung bedürfte es nicht, weil diese Nutzung schon vorher vorhanden war, verfängt dies nicht, denn es sind eine Vielzahl von Veränderungen erfolgt.</p>	<p>nig relevant, ob eine Abstandsfleiche auf einem Grundstück oder auf zwei Grundstücken liegt. Dies gilt umso mehr, da zugunsten von Abstandsfleichen auch die Eintragung einer Baulast denkbar ist.</p> <p>4. Die Stadt geht 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. Bruchteileigentum („Gemeinschaftseigentum“). Daraus ergibt sich ein grundsätzliches Recht für jeden Eigentümer, diese Fläche zu betreten.</p> <p>5. Es ist unüblich, eine Verkehrslärmuntersuchung auf der Grundlage von Messungen zu machen, da Messungen stets nur eine ganz spezielle Situation widerspiegeln, aber eine objektive Darstellung vorhandener bzw. möglicher Immissionsbelastungen durch Vorgabe detaillierter Parameter, wie sie im Rahmen einer Berechnung üblich sind, nicht ersetzen können. In der für die städtebauliche Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen maßgeblichen DIN 18005-1 heißt es: „Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen werden nach der Richtlinie Schall 03 berechnet“. Daran hat sich der Gutachter gehalten. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kommt das vorliegende immissionsschutzrechtliche Gutachten 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</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Allein durch den Umbau der 207, die Nutzung der Bahnstrecke für Güterverkehr usw. verwundert es, dass aufgrund der Lärmwerte ursprünglich ein Mischgebiet ausgewiesen wurde, während jetzt sogar die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden sollen.</p> <p>6. Ob die bauplanungsrechtlich erforderlichen Verfahren eingehalten wurden, erscheint fraglich und wäre ggf. an anderer Stelle zu klären.</p> <p>7. Privatrechtlich obliegt uns lediglich die Verpflichtung, die Durchführung von Entsorgungsleitungen der sog. Westzeile auf unserem Grundstück zu dulden. Die vorliegende Planung vermittelt den Eindruck, dass anscheinend bereits tatsächlich eine Vielzahl weiterer Flurstücke über unser Grundstück entwässern. Insbesondere im Bereich des Flstk. 17/15, das ursprünglich ohne Weiteres eine Entwässerung in seitliche Mulden vorsieht, ist nunmehr eine Einleitung in vorhandene Teiche vorgesehen.</p> <p>Ob dabei durch bestimmbare Eigentümer ein gesteigertes Interesse für eine solche Festlegung vorliegt, soll von hier</p>	<p>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.</p> <p>Der Gutachter hat zu der aufgeworfenen Fragestellung zwischenzeitlich noch eine ergänzende Stellungnahme verfasst, die die bereits getroffenen Aussagen bestätigen. Die ergänzende Stellungnahme wird ebenfalls Anlage zur Begründung sein und kann bei der Stadt Ratzeburg bei Bedarf eingesehen werden</p> <p>Hier irren die Einwender, da die Festsetzung des Mischgebietes im bestehenden B-Plan Nr. 34 nicht aufgrund des Immissionsschutzes sondern wegen des geplanten Nutzungskonzeptes gewählt wurde.</p> <p>6. Die angeblichen verfahrensrechtlichen Bedenken zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind nicht nachvollziehbar, werden aber auch nicht konkret benannt.</p> <p>7. Es ist richtig, dass das Entwässerungskonzept gegenüber der ursprünglichen Planung überarbeitet wurde. Dieser Sachverhalt ist auch im Umweltbericht unter dem Punkt 6.4 erläutert.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nicht beurteilt werden. Allerdings stellt sich die Frage, wie eine solche Entwässerung überhaupt realisiert werden soll, wenn dieser nicht zugestimmt werden sollte. Denn wäre der jetzigen (rechtswidrige) Zustand zurückzubauen, könnte das Grundstück gar nicht entwässert werden und aufgrund der nach wie vor vorhandenen Versiegelung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb würde das Oberflächenwasser auf die anderen Grundstücke fließen.</p> <p>Dies stellt zweifelsfrei eine nicht hinnehmbare Verschlechterung dar.</p> <p>Ebenso erscheint es uns fragwürdig, warum mit dem Bauträger Gespräche über die Entwässerung geführt wurden und die eigentlich Betroffenen und Eigentümer erneut außen vor gelassen wurden.</p>	<p>Eine ordnungsmäßige Entwässerung wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sichergestellt. Nicht hinnehmbare Verschlechterungen sind nicht zu erwarten.</p>

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

Änderung: Wegfall der festgesetzten GR für die Nebenanlagen AR1 und AR2 im Zusammenhang mit den geänderten textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2

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 m² 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 Bäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.2
- Hecke zu erhalten anzupflanzende 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** Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baumbestand
- 4** Nummerierung der Baufenster

STADT RATZEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 - NEU "DOMÄNE NEUVORWERK"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BAHNHOFALLEE UND WESTLICH DER BAHNLINIE LÜBECK - LÜNEBURG

ENTWURF für eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB

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

STAND: 23.06.2010

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 m² 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 Bäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.2
- Hecke zu erhalten anzupflanzende 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** Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baumbestand
- 4** Nummerierung der Baufenster

STADT RATZEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 - NEU "DOMÄNE NEUVORWERK"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BAHNHOFALLEE UND WESTLICH DER BAHNLINIE LÜBECK - LÜNEBURG

ENTWURF für eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB

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

STAND: 23.06.2010



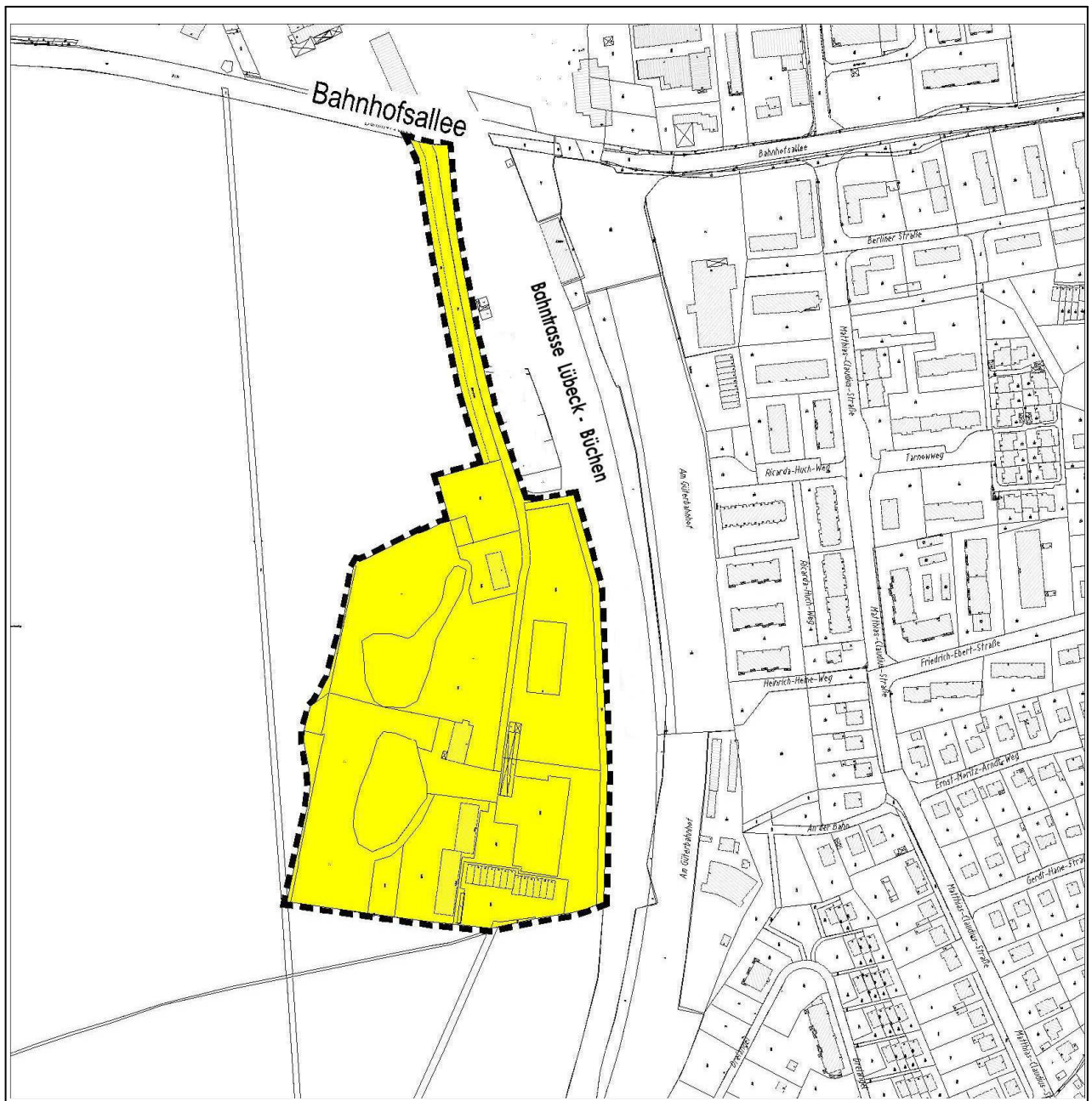
STADT RATZEBURG

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

FÜR DEN BEREICH „DOMÄNE NEUVORWERK“

TEXT – TEIL B - UND BEGRÜNDUNG

Änderungen gegenüber dem Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 14.04. bis 14.05.2010 sind unterstrichen.



ENTWURF

für eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB

TEXT – TEIL B

1. 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. 1 BauGB i. V. mit § 16 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.

2.3 **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)

Neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der **Baufenster 4, 5 und 6** sind auf den Flurstücken 17/2, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m² nicht überschreiten.

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 und Nr. 2a BauGB i. V. mit § 22 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 Abweichung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht zwischen den Baufenstern 5 und 6 ist statt 6 m (2 x mindestens 3 m) auf 5,50 m (3 m und 2,5 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 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

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 extensiv 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 Wendeplatz 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 wassergebundenen 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 (Carpports) 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 (§ 21 LNatSchG)

Die bestehenden Teiche sind geschützte Biotop gem. § 21 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.

Hinweis

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplan Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 - „Domäne Neuvorwerk“ ersetzt.“

TEIL I DER BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

Inhaltsübersicht

Seite

1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr.34	
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
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	3
3. Planungsfordernis	3
4 Ziel und Zweck der Planung	4
5. Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1 Gebäudehöhen	7
5.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen	8
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Verkehrsflächen	10
5.4.1 Ruhender Verkehr	11
5.5. Grünordnerische Festsetzungen	11
5.5.1 Private Grünflächen	11
5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.5.3 Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	12
6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes	12
6.1 Immissionsschutz/Schienenverkehrslärm	12
6.2. Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	13
7. Ver- und Entsorgung	13
7.1 Versorgung	13
7.2 Entsorgung	14
7.2.1 Schmutzwasserentsorgung	14
7.2.2 Regenwasserentsorgung	14
7.2.3 Abfallentsorgung	14
8. Umweltbericht (siehe gesonderten Teil II der Begründung)	14
9. Beschluss über die Begründung	15

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 mit Ergänzung vom 25.05.2010

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 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 ,S. 301) m.W.v. 01. 03.2010
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), BGBl. III 213-1-6

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.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplan Nr. 34 neu „Domäne Neuvorwerk“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 - „Domäne Neuvorwerk“ aus dem Jahre 2001 ersetzt.“

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 Bebauungsplan 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-Lüneburg. 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.

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.

Während der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34, der seit dem 4.11.2001 rechtskräftig ist, hat es bei den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen immer wieder Probleme gegeben. Dies ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 34 aus dem Jahre 2001 weist eine eine sehr hohe Regelungsdichte auf.

Die enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen in Teilbereichen zudem nicht den vorhandenen baulichen Bestand, der ja

durch die Festsetzungen nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden sollte. So wäre nach dem ursprünglichen B-Plan Nr. 34 z.B. innerhalb des Baufensters 3, in dem der Bereich als MI/3 bezeichnet ist, gemäß der hier festgesetzten GRZ von 0,3 lediglich eine Fläche von ca. 830 m² überbaubar. Das bestehende Gebäude hat allerdings eine überbaute Grundfläche von mehr als 1.125 m².

Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der Neuaufstellung des B-Planes 34 u.a. für diesen Bereich eine überarbeitete Festsetzung gewählt, die den Bestand entsprechend berücksichtigt und somit planungsrechtlich sichert. Ähnliches gilt für geringfügige Anpassungen zugunsten des Baufensters 5 sowie zugunsten der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Denn auch bei den Festsetzungen zugunsten von Stellplätzen im ursprünglichen Bebauungsplan 34 wurde der Bestand bereits vorhandener befestigter Flächen nicht ausreichend berücksichtigt.

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. 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 Vergnügungstätten .

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** sowie **Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke**.

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 Reihenanlage z.B. wurde nachträglich 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 § 16 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 Wegeflächen und sonstigen befestigten Flächen für die Baufenster 3 - 7 wird bestimmt, dass mit Ausnahme der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der festgesetzten GR bis zu 10% 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 Reihenhausanlage nicht durch verschiedenartige einzelne 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. Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens hat sich u.a. gezeigt, dass es einen zusätzlichen Bedarf an Nebengebäuden gibt. Aus diesem Grunde wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Nunmehr sind neben den Nebengebäuden innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen **AR** zusätzliche Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 als Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundfläche von 230 m² zulässig. Die innerhalb der festgesetzten Fläche St/Ga 1 vorhandenen Flächen für Abstellräume sind hierbei nicht anzurechnen. Letztlich sind hierdurch 75 m² zusätzlich zugunsten von Nebenanlagen zulässig, so dass für die insgesamt 39 Wohnungen in den Baufenstern 4, 5 und 6 jetzt ca. 10 m² pro Wohnung unter Einbeziehung der vorhandenen Abstellräume in der Anlage St/Ga1 planungsrechtlich ermöglicht werden.

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

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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. Unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2a BauGB ist eine entsprechende Abweichung 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 Nr. 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 (anstatt 2 x mindestens 3m auf 5,50 m) unterschritten wird.

Dennoch soll an dieser Stelle nicht verkannt werden, dass durch die jetzt getroffenen Festsetzungen ein abweichend von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes errichtetes Gebäude planungsrechtlich gesichert wird. Dies ist nach Auffassung der Stadt Ratzeburg im vorliegenden Fall eine legitime Entscheidung. Letztlich wird so im Interesse der Allgemeinheit, besonders im Interesse der Anwohner und Eigentümer eine planungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen, die zudem aus städtebaulichen Gründen, wie oben dargelegt, unbedenklich und vertretbar ist.

Auch wenn planungsrechtlich nicht relevant, sei an dieser Stelle betont, dass die unmittelbar von der Abstandsunterschreitung um knapp 50 cm betroffenen Anlieger ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gekauft haben. Gleichfalls wurden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sehr sorgfältig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Auch sind hier tatsächlich, wie bereits dargestellt, unter Beachtung des Nachbarschutzes entsprechende Gefahren für Sicherheit, Gesundheit oder Belichtung nicht ersichtlich oder im bisherigen Verfahren geltend gemacht worden.

Nach Auffassung der Stadt Ratzeburg wäre es im vorliegenden Fall zudem eine unzumutbare Härte, Teilbereiche der vorhandenen nur wenige Jahre alten Gebäude wegen „fehlender 50 cm“ Abstandsfläche nach LBO im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtlich nicht durch entsprechende überbaubare Flächen abzusichern.

Außerdem dient im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes besonders dem Interesse der Eigentümer und ist deshalb im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB als städtebaulicher Grund für die Festsetzung der geringfügigen abweichenden Maße der Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht gerechtfertigt.

Beim zweiten Fall handelt es sich bei einem der Gebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein ca. 21m langes Nebengebäude mit Abstellräumen zugunsten der einzelnen Wohnungen. Wie die Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg anmerkt, wäre das Abstellgebäude an der Stelle nur zulässig, wenn es nicht länger als 9 m und nicht höher als 2,75 m ist. Die Voraussetzung für eine Gebäudehöhe kleiner als 2,75 m liegt vor, da das Gebäude lediglich ca. 2,50 m hoch ist.

Hier wäre bauordnungsrechtlich in der offenen Bauweise aufgrund der Länge von mehr als 9 m 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. Ein solcher Abstand wird allerdings nicht eingehalten.

Aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrisse¹ wird eine Reduzierung des Abstandes bis auf 3m deshalb für vertretbar gehalten.

Die Stadt Ratzeburg hat sich aber dennoch für eine neue Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 entschieden. Hierdurch soll auch dem offensichtlich vorhandenen Mehrbedarf an Abstellräumen zugunsten der Anwohner entsprochen werden.

So entfallen die ursprünglich festgesetzten Grundflächen (GR) für die zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen AR 1 und AR 2.

Stattdessen wird der 1. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 3 so formuliert, dass neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der Baufenster 4, 5 und 6 auf den Flurstücken 17/2, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) zulässig sind. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m² nicht überschreiten.

Gleichzeitig entfällt der zweite Satz der ursprünglichen Text – Ziffer 4.2.

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.

5.4 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 Wendeplatzes 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

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

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.

5.4.1. 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 entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der vorhandenen und jetzt auch planungsrechtlich gesicherten 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.

5.5. 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.

5.5.1 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 Situation² 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. 850m² 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**.

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

5.5.3 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 Gutachten³ zum Schienenverkehrslärm in Auftrag gegeben, das dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

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

³ 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 einschließlich ergänzender Stellungnahme vom 25.05.2010

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. Wie der ergänzenden Stellungnahme vom 25.05.2010 zu entnehmen ist, gilt dies 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 Landschaft⁴ zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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. 1.700 m², 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.

⁴ 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 stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

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 hat in ihrer Stellungnahme zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die vorhandene Entwässerung zurzeit sowohl grundsätzlich als auch in Hinblick auf die technischen Details nicht den Anforderungen des Wasserrechtes entspricht.

Die Stadt beabsichtigt deshalb eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 31 LWG auf die Nutzungsberechtigten. Eine entsprechende Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Eine rechtlich einwandfreie Regelung der vorhandenen Entwässerung ist unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regeln 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. Der Umweltbericht wurde lediglich redaktionell überarbeitet. Änderungen haben sich hier mit Ausnahme der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung aufgrund der Überarbeitung der Festsetzung zu den Nebenanlagen gegenüber der Fassung des Entwurfes zur 1. öffentlichen Auslegung nicht ergeben.

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 Gondesens 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: 23.06.2010