

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
<b>1.</b>	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
1.1	Ministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abtl. Landesplanung 21.01.2013  Seitens der Abteilung Landesplanung wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg keine Bedenken bestehen, insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.	Sie Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 16.10.2012  Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:  <u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u> Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:  1. Das alte Jugendherbergsgebäude ist vor dem Abriss im Rahmen einer Begehung (Mai/Juni) durch eine entsprechend qualifizierte und erfahrene Fachperson auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Begehung ist mir mitzuteilen, evt. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit mir abzustimmen.  2. Bei meiner Ortsbesichtigung habe ich an dem alten Jugendherbergsgebäude Schwalbennester festgestellt, vermutlich handelt es sich hier um Mehlschwalben. Bei den Nestern handelt es sich um geschützte Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, deren Beseitigung verboten ist. Nach § 44 (5) BNatSchG kann das Eintreten der o. g. Verbotstatbestände durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechende Maßnah-	1. Der Anregung wird gefolgt. Vor Abbruch wird das Gebäude auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen untersucht. Das Ergebnis der Begehung wird der uNB mitgeteilt.  2. Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden von einem Fachgutachter entwickelt und mit der uNB abgestimmt.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>men sind durch einen geeigneten Fachgutachter zu entwickeln und mit mir abzustimmen.</p> <p>3. Die Beseitigung von Gehölzen ist außerhalb der zu schützenden Brutzeit für europäische Vogelarten nach § 39 BNatSchG i. V. m. § 27a LNatSchG, die zwischen dem 15. März und 30. September liegt, durchzuführen, um Tötungen von Tieren und damit das Eintreten des Zugriffsverbots nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>4. Im Hinblick auf die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen in ihren Tagesverstecken die Fällung größerer Gehölze (Eiche, Obstbaum) vorsorglich im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen (alle heimischen Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt).</p> <p>5. Das Plangebiet liegt sehr exponiert am Kuchensee, am Rand des Kurparks. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, ist die maximale Gebäudehöhe bezogen auf NN zu begrenzen. Die neue Bebauung sollte zumindest nicht höher als das nordwestlich angrenzende vorhandene Gebäude werden, möglichst aber eine Abstufung zum Schwimmbad herstellen.</p> <p>Hinsichtlich der besonderen Bedeutung der Gewässerränder für die Erholung sollten Flächen des Kurparks nicht in Anspruch genommen werden.</p>	<p>3. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt außerhalb der zu schützenden Brutzeit für europäische Vogelarten nach § 39 BNatSchG i. V. m. § 27a LNatSchG.</p> <p>4. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Fällung größerer Gehölze (Eiche, Obstbaum) ist kurzfristig bis spätestens Mitte März vorgesehen.</p> <p>5. Eine Höhenbegrenzung bezogen auf NN wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorhandene Gebäudehöhe des nordwestlich angrenzenden Gebäudes Theaterplatz 4 wird hierbei berücksichtigt, wobei das geplante Gebäude durch das jetzt vorgesehene Flachdach sogar ca. 2,30 niedriger ist als das angrenzende Gebäude und damit als Abstufung zum Schwimmbad wirkt.</p> <p>Flächen des Kurparks werden mit Ausnahme einer etwa 60m<sup>2</sup> großen Fläche nicht in Anspruch genommen. Dafür wird allerdings eine etwa 850 m<sup>2</sup> große, bisher von der Jugendherberge genutzte Fläche wieder dem Kurpark zugeschlagen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Außerdem sollte das Maß der Bebauung hier reduziert und die Baugrenzen insbesondere im Südwesten des Plangebiets zurückgenommen werde.</p> <p><u>Fachdienst Abfall, Altlasten und Bodenschutz (Frau Richter, Tel. 528)</u> Gegen die geplante B-Planänderung bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.</p> <p>Allerdings ist auf Grund der ehemaligen Nutzung des Geländes (Lok-Schuppen, Reparaturwerkstatt) bei der Umsetzung des Bauvorhabens der Fachdienst Abfall und Bodenschutz engmaschig zu beteiligen.</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Alseben, Tel. 432)</u> Das Vorhaben befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Burgtheaters (eingetragenes Kulturdenkmal), Beeinträchtigungen sind möglich, daher ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG erforderlich.</p> <p>Bei dem Burgtheater handelt es sich um ein Konglomerat aus barocken Festungsanlagen, spätklassizistischem Wohnhaus – später zur Brauerei umgebaut - und einem 1950 in klassizistischer Formensprache errichteten Kinoanbau. Das Wohnhaus von 1817 und der Kinoanbau sind von hoher architektonischer Qualität. Der gesamte Komplex spiegelt die vielfältige Geschichte Ratzeburgs an städtebaulich wichtiger Stelle wieder. Wertbestimmendes Merkmal ist dabei die Prä-</p>	<p>Gemeint ist hierbei vermutlich der Südosten. Die Baugrenzen die zur öffentlichen Auslegung recht großzügig festgesetzt waren, wurden jetzt im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens nochmals überarbeitet und teilweise etwas zurückgenommen. Dies gilt auch für den südöstlichen Bereich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung für eine engmaschige Beteiligung des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz bei der Umsetzung des Bauvorhabens wird berücksichtigt.</p> <p>Der Abstand der überbaubaren Fläche zugunsten des geplanten Vorhabens zu dem Burgtheater beträgt zwischen 50 und gut 100 m. Beide Gebäude sind aufgrund der Entfernung und der Lage zusammen nicht erlebbar, sondern allenfalls aus großer Entfernung vom gegenüberliegenden Seeufer. Schon deshalb ist nicht erkennbar, dass „eine Gefahr für den Denkmalwert“ im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 3 DSchG überhaupt gegeben ist.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Fernwirkung des Burgtheaters vermag die Stadt aufgrund der Lage und der vorgesehenen Gebäudehöhe nicht zu erkennen. Eine Beeinträchtigung der „Präsenz“ des Burgtheaters im Stadtbild ist nicht erkennbar, zumal die Firsthöhe des Burgtheaters <u>mehr als 8 m</u> über der geplanten Bebauung liegt. Die vorhandene Firsthöhe des südwestlich angrenzenden Gebäudes Theaterplatz 4 wird durch das jetzt vorgesehene Flachdach sogar um ca. 2,30m unterschritten. Andere dichter am Burgtheater</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>senz des Gebäudes im Stadtbild. Neben dem Dom und der Stadtkirche „St. Petri“ stellt das Burgtheater ein markantes Gebäude der südlichen Stadtsilhouette dar. Auf Grund des schon ansteigenden Geländes und der Größe des Baukörpers, tritt es deutlich aus der umgebenden Bebauung hervor.</p> <p>Um diese Fernwirkung des Burgtheaters zu erhalten, muss die seeseitig vorgelagerte Bebauung in der Höhe beschränkt und farblich zurückhaltend gestaltet werden. Das heißt, dass die maximale Gebäudehöhe auf die Firsthöhe der jetzigen Jugendherberge zu beschränken ist und die Farb-Helligkeit von Putzflächen den Helligkeitsbezugswert von Ziegelmauerwerk nicht überschreiten darf. Für eine Bebauung in der Höhe und Farbgebung, wie sie in der Planung vorgesehen ist bzw. ermöglicht wird, wird eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Baukultur, der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Dies bezieht sich auf Kulturdenkmale generell und betrifft nicht nur die eingetragenen Kulturdenkmale.</p> <p>Direkt angrenzend zu dem Vorhaben befindet sich das nach § 1 DSchG als einfaches Kulturdenkmal eingestufte Hallenbad „Aqua Siwa“. Das Hallenbad ist als solitärer Baukörper in abgesetzter Lage und mit einem großzügigen Umfeld konzipiert. Während das Gebäude zum Parkplatz hin eine geschlossene Fassade zeigt, öffnet es sich zum Seeufer und zur Promenade im Kurpark sowie zum Kleinbahndamm hin. Eine offene Brücken- und Treppenanlage schafft eine Verbindung von der Schwimmbeckenebene zur Badestelle am</p>	<p>liegende Gebäude weisen zudem bereits größere Trauf- bzw. Gebäudehöhen auf. Dies gilt z.B. für das Mehrfamilienhaus Fischerstraße 16/18 und auch für die Neubebauung der ehemaligen Meierei an der Fischerstraße mit einer Traufhöhe von 14 m. Hinzu kommt, dass das Burgtheater vom See betrachtet <b>nicht</b> hinter dem Plangebiet liegt, sondern hinter der westlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung. Das bedeutet, dass man nicht von einer seeseitig vorgelagerten Bebauung sprechen kann.</p> <p>Eine farblich zurückhaltende Gestaltung für das neue Gebäude ist vorgesehen. Grell farbige Putzflächen sind nicht geplant. Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wird im Text –Teil B des Bebauungsplanes der Helligkeitsbezugswert für Fassadenfarben auf max. 25% begrenzt. <u>Gleichzeitig wurde nach mehreren Abstimmungsgesprächen am 05.03.2013 eine denkmalrechtliche Genehmigung verbindlich in Aussicht gestellt.</u></p> <p>Dieser Hinweis wird nicht in Frage gestellt. Wie bereits oben dargestellt, ist eine Beeinträchtigung vorhandener Denkmale im vorliegenden Fall aber nicht zu erkennen.</p> <p>Auch eine Beeinträchtigung des „Aqua Siwa“, das als einfaches Kulturdenkmal eingestuft wird, ist nach Auffassung der Stadt nicht gegeben, zumal der neu vorgesehene Freiraum durch eine erweiterte Zuwegung zwischen Schwimmbad und neu geplanter Bebauung dem Solitärcharakter zugute kommt. Die Gebäudehöhe des Aqua Siwa liegt lediglich ca. 2 m unterhalb der Gebäudehöhe des geplanten Wohnprojektes, wobei ein Teilbereich des Aqua Siwa in etwa die Höhe der geplanten Neubebauung aufweist. Die Deckenhöhe des obersten Vollgeschosses entspricht in etwa der</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Küchensee hin.</p> <p>Um ein adäquates Umfeld für die Schwimmhalle zu gewährleisten, sollte die neue Bebauung nicht wesentlich höher als die ehemalige Jugendherberge sein und einen größeren Abstand einhalten. Die nahe der Grundstücksgrenze stehende Eiche sollte erhalten und im südöstlichen Abschnitt des Grundstücks die zum Kurpark gerichtete Baugrenze auf die Grenze der Tiefgarage zurückgenommen werden. Damit würde zugleich auch eine ungünstige räumliche Einengung zwischen den Baukörpern vermieden.</p> <p>Das Plangebiet wird nach der Gestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg in den Bereich IV - Inselrand eingeordnet. Zu Recht wird in diesen Bereichen eine niedrigere und lockerere Bebauung vorgesehen. Nach der Satzung sollen die Fassadenlängen maximal 12 m betragen, bei längeren Neubauten ist eine entsprechende Gliederung erforderlich. Die Traufhöhe soll max. 6,0 m und die Dachneigung 48° betragen. Als Fassadenmaterial sind Ziegel und helle Putzflächen angegeben. Als Grundstückseinfriedigungen sind Sichtmauerwerk und Staketenzäune zugelassen.</p> <p>Die Planung weicht nicht nur hinsichtlich Dachneigung und Einfriedigungen von der Gestaltungssatzung ab. Die Fassaden weisen Längen bis zu 22 m auf. Bei 3 Vollgeschossen nebst Staffelgeschoss entsteht eine Traufhöhe von 11,0 m oder mehr. Die Gebäude werden also doppelt so hoch wie in der Satzung vorgesehen, was eine gravierende Abweichung darstellt.</p>	<p>Höhe des Aqua Siwas. Gestalterisch wird diese Linie aufgenommen.</p> <p>Die vorgesehene Gebäudehöhe liegt etwa 2 m über der Firsthöhe der ehemaligen Jugendherberge. Wie bereits oben erwähnt, wird die Zuwegung zur Liegewiese zwischen Aqua Siwa und der neu geplanten Bebauung gegenüber dem Bestand erweitert. Die festgesetzte Baugrenze bleibt bereits hinter dem Baukörper des Aqua Siwas zurück. Eine Erhaltung der genannten Eiche ist aufgrund des vorgesehenen Bauvolumens nicht vorgesehen und würde zudem die „nicht gewünschte Einengung“ zwischen den Baukörpern eher verstärken.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, wird die Gestaltungssatzung für das geplante Vorhaben nicht in allen Punkten eingehalten. So soll gemäß jüngster Abstimmung mit der Denkmalpflege ausdrücklich ein Flachdach zulässig sein. Dies ist nach Auffassung der Stadt unter ortsgestalterischen und auch denkmalrechtlichen Gesichtspunkten jedoch vertretbar. Auch das nordwestlich angrenzende Gebäude, das nördlich angrenzende Gebäude und die Gebäude der in jüngster Zeit genehmigten Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Meierei weichen deutlich von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ab.</p> <p>Die einzelnen Fassadenabschnitte werden durch die vorgesehene geschossübergreifenden Fensterachsen vertikal gegliedert, so dass der Gestaltungssatzung hier bereits entsprochen wird. Im Bebauungsplan wird in Abstimmung mit der unteren Denkmal-schutzbehörde eine maximale Gebäudehöhe von 18,55 m ü. NN festgeschrieben und ist damit verbindlich.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Auch aus ortsgestalterischen Gründen sollte also das Bauvorhaben noch einmal überdacht werden. Dies betrifft insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude (siehe oben) aber auch die Dachneigungen. Damit die Dachfläche als solche überhaupt in Erscheinung tritt, sollte die Dachneigung an die benachbarten Gebäude Theaterplatz 4 bzw. Fischerstraße 16-18 angeglichen, d.h. eine Dachneigung von mind. 20° vorgesehen werden.</p> <p>Hinweise:                  Die Rechtsgrundlage für Eintragungen ist § 5 Abs. 2 DSchG – ich bitte um Korrektur in der Begründung.                  Der Vollständigkeit halber ist in Kapitel 1.2.5 noch das einfache Kulturdenkmal Wohnhaus/ Villa Fischerstraße 43 aufzuführen.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht:</u>                  Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 überschreitet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO). Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die geplante Überschreitung muss insofern in der Begründung benannt und begründet werden.</p> <p>Ich empfehle, die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4) mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung festzusetzen.</p> <p>Die Planzeichnung enthält eine Vielzahl von Strichen und Darstellungen, die in der Legende nicht erläutert sind und den Plan unübersichtlich machen. Ich empfehle, diese Darstellungen (z.B. das derzeitige Bestandsgebäude) zu streichen und ausschließlich die Zielplanung darzustellen.</p>	<p>Die nebenstehenden Äußerungen sind aufgrund der am 05.03. erzielten Einigung mit der unteren Denkmalschutzbehörde überholt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die in der Begründung genannte Rechtsgrundlage wird berichtigt.</p> <p>Die Begründung wird bezüglich der gerinfügigen Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO ergänzt.</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt. Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen werden in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>An der Darstellung des Bestandsgebäudes wird festgehalten, zumal ansonsten der katastermäßige Bestand unvollständig wäre und nicht bescheinigt werden könnte. Das vorhandene Gebäude wird allerdings als künftig entfallend dargestellt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	
1.3	IHK Lübeck 01.02.2013	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Handwerkskammer 01.02.2013 (per eMail)	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck, 01.02.2013	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. (Anmerkung: Der Plan liegt der Verwaltung vor)</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
<b>2.</b>		<b>Stellungnahmen von Nachbargemeinden</b>	
2.1	Amt Lauenburgische Seen 24.01.2013 (per eMail)	Im Auftrage der Bürgermeister der Nachbargemeinden der Stadt Ratzeburg im Amt Lauenburgische Seen teile ich Ihnen mit, dass gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Stadt Ratzeburg (Aufstellung des vorhabenbez. B-Planes Nr. 10 für das Gebiet der ehem. Jugendherberge – Fischerstraße 20) keine Bedenken bestehen. Anregungen werden ebenfalls nicht vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.