



STADT RATZEBURG

Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und
des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Gebiet

„östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie“

Stand: 23.06.2016



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

Tel.: 0431 / 6 49 59 - 0
Fax: 0431 / 6 49 59 - 59
e-mail: info@ipp-kiel.de

Zusammenstellung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Empfehlung
Eingereicht am:	Eingereicht von: Bürger	
	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
Eingereicht am: 12.05.2016	Eingereicht von: LLUR – Technischer Umweltschutz	
	<p>zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Nach der Stellungnahme aus Sicht der Störfallvorsorge sind die Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes Nr. 49 Neuvorwerk der Stadt Ratzeburg wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Zukünftige Planungen, deren Nutzung mit erhöhtem Publikumsverkehr innerhalb des angemessenen Abstands verbunden ist, sind nur zulässig, wenn die Ausrichtung der Hauptausgänge vom Betriebsbereich abgewandt ist. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.</p>	<p>.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum einen sind im Bebauungsplan Nutzungen mit einem erhöhten Publikumsverkehr per se ausgeschlossen und zum anderen ist der Begriff „erhöhter Publikumsverkehr“ für eine Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich zu unbestimmt.</p> <p>Die Formulierung wird inhaltlich wie folgt in die Begründung aufgenommen: „Darüber hinaus können Gebäude, deren Nutzung mit erhöhtem Publikumsverkehr innerhalb des angemessenen Abstands verbunden ist, dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Ausrichtung der Hauptausgänge vom Betriebsbereich (Störfallbetrieb) abgewandt ist. Hier können von der Genehmigungsbehörde nach Prüfung des</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Empfehlung
	<p>Gewerbegebiets gemäß § 13 i.V. mit § 12 (1) 3. DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist, da diese Flächen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale liegen.</p>	
	<p>Da die Eingrünung des Gewerbegebietes nur halbjährig einen Sichtschutz bildet und damit durch auffällige Material- und Farbgestaltung der Neubauten keine erhebliche Beeinträchtigung für die Kulturdenkmale entsteht, sollten mindestens in den Teilflächen 3 und 6 gestalterische Festsetzungen für die Fassaden getroffen werden, dahin gehend dass keine stark glänzenden Materialien und nur gedeckte und abgetönte Farben zu verwenden sind.</p> <p>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)</p> <p>Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <p>1. Die Lindenallee an der Bahnhofsallee ist ein nach § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 (1) LNatSchG gesetzlich geschützter Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Allee führen können, sind verboten.</p> <p>Für die Herstellung einer Zufahrt zum Gewerbegebiet ist die Beseitigung einer Linde (Nr. 23 nach dem Plan: Bestand, Grünordnerischer Fachbeitrag) vorgesehen, die Teil der Allee ist. Für die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Alleebaums ist hier nach § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 21 (3) LNatSchG eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG wird in Aussicht gestellt, ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig beim der unteren</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Durch die Abstände des Gewerbegebietes zu den Kulturdenkmälern in Kombination mit den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden (Fasadengliederung, Begrünung der Fassaden selbst, etc.) sowie der Begrünung als solcher, wird ein ausreichender Schutz des Umgebungsbereiches der Kulturdenkmäler gewährleistet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Befreiung zur Fällung des geschützten Alleebaumes Nr. 23 muss zur Baufeldfreimachung des B-Plan Nr. 49 bei der UNB beantragt werden.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Empfehlung
	<p>Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) zu stellen. Als Ausgleich für den Verlust der Winterlinde ist die Anpflanzung von 3 Winterlinden an der Bahnhofsallee vorgesehen, dies wird begrüßt.</p>	
	<p>2. Die ehemalige Tongrube stellt sich als ein Mosaik von Kleingewässern, Schilfröhricht und Weidengebüsch dar und unterliegt als Sumpf insgesamt dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 (2) BNatSchG. Auf die Verbote nach § 30 (2) BNatSchG habe ich hingewiesen.</p> <p>Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Abflussmenge des Regenwassers insgesamt erhöht, durch die gewerbliche Nutzung sind zusätzliche Belastungen des Oberflächenwassers nicht auszuschließen.</p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen soll der Abfluss des Regenwassers in das nördlich der Tongrube geplante Regenklärbecken und in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken erfolgen und von dort voraussichtlich über Rigolen zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist auch ein Notüberlauf in die Tongrube geplant. Da weiterhin nicht bekannt ist, wieviel Wasser gegebenenfalls in die Tongrube gelangen wird und wie und in welchen Bereichen sich die Wasserstände (z.B. Höhe, Zeitraum, Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere) verändern werden, ist eine Einschätzung diesbezüglich nach wie vor nicht abschließend möglich. Im Rahmen</p>	<p>Dem Hinweis wird weitgehend gefolgt : Im Rahmen der weiteren Planung (z.B. Erschließungsplanung) wird untersucht, ob und in wie weit eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser als Notüberlauf in die ehemalige Tongrube möglich ist, ohne dass es zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops kommt.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Empfehlung
	<p>der weiteren Planung ist insofern konkret zu untersuchen, ob und in wie weit eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser als Notüberlauf in die ehemalige Tongrube möglich ist, ohne dass es zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops kommt.</p>	
	<p>In diesem Zusammenhang ist auch zu konkretisieren und zu bewerten, wie sich die großflächigen Versiegelungen und die damit verbundene Abführung des Regenwassers auf die Wasserverhältnisse im Gebiet und auf die ehemalige Tongrube überhaupt auswirken (entsteht ein Defizit). Die Möglichkeit eines naturnahen Überlaufs von gereinigtem Regenwasser in die ehemalige Tongrube ist nach den Ausführungen in der Begründung, falls erforderlich, gegeben, bei Bedarf können weitere punktuelle Zuläufe mit dann zu definierenden Wassermengen geplant werden. Somit kann zunächst davon ausgegangen werden, dass das Gebiet weiterhin wie bisher gespeist werden kann.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist vor dem Hintergrund meiner Ausführungen auch mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig und umfassend abzustimmen.</p> <p>Außerdem ist im Rahmen der Umweltüberwachung nachzuprüfen bzw. dauerhaft sicherzustellen, dass die ehemalige Tongrube als gesetzlich geschütztes Biotop nicht durch Auswirkungen des geplanten angrenzenden Gewerbegebiets erheblich beeinträchtigt wird. Ich bitte um eine entsprechende Ergänzung der Begründung zum B-Plan.</p> <p>3. Die Maßnahme A2 ist Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden und stellt gleichzeitig den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerchen und Wiesen-Schafstelzen gemäß § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG dar.</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt: Die Entwässerungsplanung wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Im Umweltbericht wird ein Hinweis auf ein Monitoring in Bezug auf den Zustand der ehem. Tongrube aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt: Dass das anfallende Mahdgut jeweils abgefahren werden muss, wird aufgenommen. Die Regelungen, dass ein Umbruch der abgeernteten Ackerfläche oder andere Bodenbearbeitungen nicht zulässig sind, dass die Fläche nach der Ernte liegen</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Empfehlung
		<p>gelassen werden muss und eine Einsaat nicht erfolgen soll, gelten nur für die erste Herrichtung der Fläche. Die Pflege als Weidegrünland ist im Rahmen der Nachbeweidung ggf. in Form einer Standweide durchzuführen.</p>
	<p>Ich weise noch einmal darauf hin, dass das anfallende Mahdgut jeweils abgefahren werden muss, eine Mulchmahd ist nicht erlaubt. Die Regelungen, dass ein Umbruch der abgeernteten Ackerfläche oder andere Bodenbearbeitungen nicht zulässig sind, dass die Fläche nach der Ernte liegen gelassen werden muss und eine Einsaat nicht erfolgen soll, gelten nur für die erste Herrichtung der Fläche. Die Pflege als Weidegrünland ist im Rahmen der Nachbeweidung ggf. in Form einer Standweide durchzuführen.</p> <p>Eine Bepflanzung der Ausgleichsfläche A2 soll nur sparsam, zur Abschirmung der Fläche, randlich an der B 207 erfolgen.</p> <p>4. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die geplanten Ausgleichsflächen vor Beginn der Baumaßnahmen komplett mit einem ortsfesten Zaun von den Bauflächen abzugrenzen.</p> <p>5. Die Beachtung und fachgerechte Umsetzung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vertraglich mit dem Vorhabenträger und ggf. mit dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin zu vereinbaren, wenn die Stadt die Maßnahmen nicht selber durchführen kann oder will. Der Vertrag darf nicht später als die Satzung wirksam werden. Ich bitte um Vorlage eines entsprechenden Vertragsentwurfs noch im Aufstellungsverfahren.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Bisher ist aus Landschaftsbildgründen keine randliche Gehölzpflanzung zur B 207 vorgesehen (vgl. GOF)</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt: Die geplanten Ausgleichsflächen werden vor Beginn der Baumaßnahmen komplett mit einem ortsfesten Zaun von den Bauflächen abgegrenzt.</p> <p>Dem Hinweis wurde tlw. bereits gefolgt : Der Erschließungs- und städtebauliche Vertrag wurde Frau Penning am 17.05.2016 per E-Mail durch Herrn Wolf, Stadt Ratzeburg, zugesendet.</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Empfehlung
	<p>Die Beachtung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) gemäß Ziffer 5 des Artenschutzberichtes ist ebenfalls vertraglich mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.</p> <p>Hinsichtlich der Baufeldräumung bitte ich zu beachten, dass eine anschließende Besiedlung des geräumten Baufeldes mit Feldlerchen oder Schafstelzen durch geeignete Maßnahmen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vermieden werden muss. Andernfalls muss auch der Baubeginn außerhalb der Brutzeit liegen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Nach der Baufeldräumung werden geeignete Vergrämnungsmaßnahmen für die Feldlerchen und Schafstelzen mit der UNB abgestimmt.</p>
<p>55. Ä. F-Plan</p>	<p>Mit Bericht vom 27.04.2016 übersandten Sie mir im Auftrag der Stadt Ratzeburg den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Månsdotter, Tel. 474)</p> <p>Die Aussage, dass die denkmalgeschützten Gebäude von Bahnhof und Gutsanlage Neuvorwerk sowie der Park in „... ihrem denkmalschutzrechtlichen Wirken durch die Planung nicht berührt“ sind, ist falsch und zu streichen. Ich hatte in der Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wie folgt auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen im Umgebungsschutzbereich der o. g. Kulturdenkmale aufmerksam gemacht:</p> <p>Im Text – Teil B - sollte darauf hingewiesen werden, dass für alle hochbaulichen Maßnahmen in den Teilflächen 3 und 6 des Gewerbegebiets gemäß § 13 i.V. mit § 12 (1) 3. DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist, da diese Flächen im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale liegen.</p>	<p>Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 49</p>

Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Abwägung/ Empfehlung
	<p>Da die Eingrünung des Gewerbegebietes nur halbjährig einen Sichtschutz bildet und damit durch auffällige Material- und Farbgestaltung der Neubauten keine erhebliche Beeinträchtigung für die Kulturdenkmale entsteht, sollten mindestens in den Teilflächen 3 und 6 gestalterische Festsetzungen für die Fassaden getroffen werden, dahin gehend dass keine stark glänzenden Materialien und nur gedeckte und abgetönte Farben zu verwenden sind.</p> <p>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</p> <p>Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Abflussmenge des Regenwassers insgesamt erhöht, durch die gewerbliche Nutzung sind zusätzliche Belastungen des Oberflächenwassers nicht auszuschließen. Nach den vorgelegten Unterlagen, Ziffer 9.2.1.4, soll der Abfluss des Regenwassers in die nördlich der Tongrube geplanten Regenklär- und Regenrückhaltebecken erfolgen und dort über Rigolen zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Bei dem Bereich der ehemaligen Tongrube handelt es sich um einen nach § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop (u.a. Sumpf, Röhrichte, Kleingewässer). Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der ehemaligen Tongrube im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung (Veränderung der Wasserverhältnisse durch großflächige Versiegelungen im Gebiet, Einleitung von Niederschlagswasser) ist im nachfolgenden Verfahren nachweislich auszuschließen, gegebenenfalls sind für die Entwässerung alternative Lösungen zu prüfen.</p>	<p>Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 49</p>