

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Ministerpräsident – Staatskanzlei, Landesplanung Vom 04.08.2016</p> <p>Die Stadt Ratzeburg plant im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet „zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße“ einen bestehenden Einzelhandelsstandort umzustrukturieren, um diesen an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und langfristig wettbewerbsfähig zu machen.</p> <p>Derzeit besteht am Standort ein Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzendem Dienstleistungsangebot, ein Lebensmitteldiscounter, ein Textildiscounter, ein Getränkemarkt und eine Ladenzeile für kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Im Rahmen der geplanten Umstrukturierung sollen der Getränkemarkt und die Ladenzeile abgerissen und der Textildiscounter in das Gebäude des Lebensmitteldiscounters verlagert werden. Für den Lebensmitteldiscounter soll ein neues Gebäude unmittelbar an den Lebensmittelvollsortimenter angegliedert errichtet werden.</p> <p>Dazu soll im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 anstelle des bestehenden sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ mit den Teilgebieten TG 1 (SB-Warenhaus mit bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche (VK) inkl. Shop-Flächen) und TG 2 (u.a. Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit 800 m² und bis zu 350 m² VK und Ladenzeile mit bis zu 1.000 m² VK für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art) zukünftig im nördlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ und im südlichen Bereich, der nicht durch Einzelhandelseinrichtungen geprägt ist, eine GE-Fläche ausgewiesen werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem aufgeführten Planungsziel wird zugestimmt.</p> <p>Die Bestandssituation wird in richtiger Form wiedergegeben.</p> <p>Die Planungsinhalte werden in richtiger Form wiedergegeben.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf auf bis zu 4.400 m² Verkaufsfläche:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 2.200 m² VK; ○ Lebensmitteldiscountmarkt mit bis zu 1.200 m² VK; ○ Ergänzende Nutzungen (Lebensmittelhandwerk, Gastronomie, Drogerie, Apotheke, Dienstleistungen Freien Berufe, kleinflächige Einzelhandelsbetrieb, Freizeiteinrichtungen, Büros, Praxen): ○ Textildiscountmarkt mit bis zu 800 m² VK; ○ Temporär, ortsveränderliche Verkaufsflächen auf bis zu 100 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ohne Anrechnung auf die Verkaufsflächen innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen. • <u>GE-Gebiet</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 300 m² VK • Die Sortimente Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck/Optik, die für das Stadtzentrum Ratzeburg von stark zentrentragender Bedeutung sind, sollen im sonstigen Sondergebiet und im GE-Gebiet nur als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden. • Der Textildiscountmarkt mit bis zu 800 m² VK soll nur zeitlich befristet bis zum Ablauf des bestehenden Mietvertrages am 30.11.2033 innerhalb des sonstigen Sondergebietes zugelassen werden. Anschließend soll eine Nutzung der Flächen im Rahmen der definierten, ergänzenden Nutzungen zugelassen werden. • Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sollen Windfänge und Verbindungsbereiche der zulässigen Nutzungen nicht auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche von bis zu 4.400 m² angerechnet werden. 	<p>Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ werden in richtiger Form wiedergegeben.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden in richtiger Form wiedergegeben.</p> <p>Die Begrenzung für die Sortimente Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck/Optik werden in richtiger Form wiedergegeben.</p> <p>Die zeitlich begrenzte Zulässigkeit des Textildiscountmarktes innerhalb des Plangebietes wird in richtiger Form wiedergegeben.</p> <p>Die bislang in den Planungsunterlagen bestehende Festsetzung hinsichtlich der Berechnung der Verkaufsfläche wird in richtiger Form wiedergegeben. Aufgrund der Stellungnahme der Landesplanung sowie des Kreises Herzogtum Lauenburg wird die v.g. textliche Festsetzung redaktionell angepasst. An der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße von 4.400 m² für das sonstige Sondergebiet wird weiterhin festgehalten.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg stellt den Planbereich als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dar.</p> <p>Der Planbereich im westlichen Stadtteil St. Georgsberg liegt im südlichen Teil des Gewerbegebietes Heinrich-Hertz-Straße nahe des Verkehrsknotenpunktes Kreuzung B 207/B 208. Die Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 2005 stuft den Planbereich als Teil des Versorgungsbereiches und Einzelhandelsschwerpunktes im westlichen Stadtgebiet ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein erhöhter Bedarf an der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetrieb über den Bestand hinaus wird nicht gesehen. • Umstrukturierungsprozesse sollen primär auf zentrenverträgliche Sortimente beschränkt werden. • Soweit die Zentrumsfunktion der Innenstadt nicht beeinträchtigt wird, soll der Bereich zur Stärkung und Sicherung der überörtlichen Konkurrenzfähigkeit bedarfsgerecht entwickelt werden. <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie den Regionalplan für den Planungsraum (alt) I (Reg.-Plan I).</p> <p>Das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet.</p>	<p>Die Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes wird in richtiger Form wiedergegeben.</p> <p>Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Ratzeburg wird in richtiger Form wiedergegeben.</p> <p>Die Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen der Stadt Ratzeburg aus dem Jahr 2005 wurden seitens der Stadt Ratzeburg im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 berücksichtigt.</p> <p>Die Inhalte des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein sowie des Regionalplanes für den Planungsraum 1 wurden seitens der Stadt Ratzeburg im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 berücksichtigt.</p> <p>Die genannte Eignung der Stadt Ratzeburg für die geplante Entwicklung im vorgesehenen Rahmen wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg**
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Planbereich im Gewerbegebiet im westlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Ratzeburg entspricht – auch wenn der Standort deutlich abgesetzt von den wohnbaulichen Siedlungsstrukturen liegt – dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.</p> <p>Die Planinhalte werden als geeignet eingeordnet, die Leitlinien der Stadt Ratzeburg für die räumliche und zentrumsverträgliche Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen umzusetzen.</p> <p>Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p><u>Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az: 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. <p>Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob die Windfänge und Verbindungsbereich der zulässigen Nutzungen (vgl. Mall-Fläche) tatsächlich rechtssicher aus der zulässigen Gesamtverkaufsfläche herausgerechnet werden können.</p>	<p>Der Hinweis zur Erfüllung des Integrationsgebotes gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010 wird seitens der Stadt Ratzeburg zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung der Planungsinhalte wird seitens der Stadt Ratzeburg zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Berechnung der Verkaufsfläche mit Berücksichtigung aller für den Kunden zugänglichen Bereiche wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell angepasst. Das geplante Vorhaben kann mit der bislang festgesetzten Verkaufsfläche von 4.400 m² umgesetzt werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell angepasst. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind entsprechend der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Die textlichen Festsetzungen zu dem geplanten sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sollten vor dem Hintergrund der Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (4 CN 03/7 und 04/7) bezüglich der eingegrenzten Möglichkeiten der Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche geprüft und erforderlichenfalls an den Stand der Rechtsprechung angepasst werden (z.B. Ausweisung von räumlich differenzierten Flächenausweisungen). 	<p>Der Hinweis zur Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (4 CN 03/7 und 04/7) wird berücksichtigt. Hier heißt es:</p> <p><i>Die räumliche Trennung der Baufläche 3 von den aneinander grenzenden Bauflächen 1 und 2 ist kein Beleg dafür, dass die Antragsgegnerin in Wahrheit nicht die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einkaufszentrum, sondern für eine Agglomeration von nebeneinander gelegenen Einzelhandelsgroßbetrieben geschaffen hat, für die keine gebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen festgesetzt werden dürfen. Der Senat verlangt für ein Einkaufszentrum nicht zwingend eine bauliche Zusammenfassung der einzelnen Betriebe in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex („unter einem Dach“). Auch wenn dies in der Lebenswirklichkeit dem Regelfall entspricht (Urteil vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 16.87 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 16 = BRS 50 Nr. 67), reicht rechtlich ein enger räumlicher Zusammenhang aus, wenn die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden aufeinander bezogen, durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Entscheidend sind also eine enge räumliche Konzentration sowie ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt (Beschluss vom 15. Februar 1995 - BVerwG 4 B 84.94 - juris Rn. 2).</i></p> <p>Entsprechend der v.g. Ausführungen handelt es sich bei dem Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 um eine Überplanung des bestehenden Sondergebietes „Einkaufszentrum“ im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße. Das geplante Vorhaben sieht eine räumliche Konzentration und Zusammenfassung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie von ergänzenden Nutzungen im westlichen Teil des Grundstückes vor. Der gemeinsame Gebäudekomplex ermöglicht dem künftigen Kundenverkehr einen verbesserten Überblick innerhalb des Plangebietes. Die geplanten Einzelhandelseinrichtungen werden durch das Unternehmen des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters errichtet und im Weiteren an die weiteren Nutzer vermietet. Unter den v.g. Voraussetzungen ist die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 aus Sicht der Stadt Ratzeburg anwendbar. An der getroffenen Festsetzung wird weiterhin festgehalten.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	<p>Der Hinweis zum Umfang der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Lübeck Vom 21.07.2016</p> <p>Gegen den Bebauungsplan 69 (1. Änderung und Ergänzung) der Stadt Ratzeburg bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Ich gehe jedoch davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 208 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das geplante Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 überplant die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße. Die bestehenden sowie künftigen Nutzungen weisen hinsichtlich der westlich des Plangebietes bestehenden Bundesstraße 208 keine immissionsschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen auf, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung festzusetzen sind.</p>
<p>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Vom 26.07.2016</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, Az.: 212-555.811-53-100 vom 21.07.2016 vollinhaltlich berücksichtigt wird.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Die Stellungnahme des Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt meines Hauses begeben ich weiter.</p> <p>Der Ausbau und die Elektrifizierung der Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg ist im Entwurf des aktuellen Bundesverkehrswegeplanes als „potentiellen Bedarfs“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Lübeck vom 21.07.2016:</u> Das geplante Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 überplant die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße. Die bestehenden sowie künftigen Nutzungen weisen hinsichtlich der westlich des Plangebietes bestehenden Bundesstraße 208 keine immissionsschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen auf, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung festzusetzen sind.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
enthalten.	
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Vom 03.08.2016</p> <p>Die Bundeswehr ist berührt, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 Metern über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>
<p>Handwerkskammer Lübeck Vom 05.08.2016</p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenke vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Handwerksbetriebe sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vodafone Kabel Deutschland Vom 18.08.2016</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.07.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Der Hinweis zu den innerhalb des Planbereichs befindlichen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht. Entsprechende Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Lübeck Vom 26.08.2016</p> <p>Zu den mir vorgelegten o.g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken, wenn die folgende Maßnahmenempfehlung des Bereiches Störfallvorsorge entsprechend Berücksichtigung findet: Der hohe Publikumsverkehr durch Nutzer der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter im Umfeld des Betriebsbereiches des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. ATR Ratzeburg stellt eine schutzbedürftige Personengruppe im Sinne Art. 12 Seveso II RL dar. Innerhalb des angemessenen Abstandes sind Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr jedoch nicht auszuschließen. Aus dem Grund wird empfohlen, zum Schutz dieser Personengruppe (Kunden) eine Festsetzung als organisatorische Maßnahmenempfehlung in die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 mit aufzunehmen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage des Plangebietes im Nahbereich des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. ATR Ratzeburg ist der Stadt Ratzeburg bekannt. Für die Festsetzung einer organisatorischen Maßnahmenempfehlung besteht auf Grundlage des Baugesetzbuches keine Rechtsgrundlage. Es wird redaktionell ein ausführlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um über die besondere Lage im Nahbereich des Störfallbetriebes zu informieren. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Es ist das Personal der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter regelmäßig, einmal jährlich über das richtige Verhalten im Falle eines Störfalls (Brand im benachbarten Betriebsbereich) zu informieren, damit schutzbedürftige Personengruppen im Ereignisfall umfänglich informiert werden können. In die Informationskette ist auch der Kundenparkplatz einzubeziehen. Die Information über das richtige Verhalten im Störfall ist der Information gem. § 11 Störfall Verordnung zu entnehmen, die regelmäßig durch den Betreiber des Betriebsbereiches zugestellt wird. Sie ist auch jederzeit beim Betreiber erhältlich.</p> <p>Begründung: Zur Minimierung des Risikos für den Nutzerkreis wird empfohlen, oben aufgeführte Empfehlungen in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen. Zudem ist die Übernahme der Empfehlungen in die Baugenehmigungen der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter zu veranlassen. Durch die Schulung werden die Mitarbeiter im Rahmen der regelmäßigen Schulungen über das richtige Verhalten im Störfall sensibilisiert und können im Ereignisfall die Auswirkungen bei den Kunden minimieren.</p> <p>Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.</p>	<p>Auf Ebene des städtebaulichen Vertrages wird die Stadt Ratzeburg den Vorhabenträger auf die Stellungnahme des LLUR hinweisen, damit das Personal des Einzelhandels in dem erforderlichen Umfang informiert ist.</p> <p>Wie v.g. erläutert wird ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, der auf die Lage im Bereich eines Störfallbetriebes verweist und entsprechend regelmäßige Schulungen des Personals empfiehlt.</p> <p>Eine Änderung der Planungsinhalte im Rahmen, der eine erneute Beteiligung erforderlich macht, ist nicht beabsichtigt. Die Träger öffentlicher Belange werden über die Entscheidung des Abwägungsergebnisses informiert.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Vom 30.08.2016</p> <p>Mit Bericht vom 19.07.2016 übersandten Sie mir im Auftrag der Stadt Ratzeburg den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht (Frau Born, Tel.: 236)</u> Eine Beurteilung, ob die Gemeinde ihren Eigenanteil zu den aus der Planung erwachsenden Belastungen tragen kann, vermag ich nicht abzugeben, da der Plan keine Kostenansätze enthält.</p> <p><u>Fachdienst Bauaufsicht (Herr Scholz, Tel: 626)</u> Zum Textteil B: Ziffer 1.1.5 Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können, bzw. geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken einzusehen sind. Die Festsetzung widerspricht daher der geltenden Rechtsprechung, es wird daher empfohlen, die zulässige Verkaufsfläche ggf. um die genannten Nutzungen zu erweitern.</p> <p>Ziffer 2.1 Die Gültigkeit eines privatrechtlich vereinbarten Mietvertrages lässt sich nicht im Rahmen einer Satzung nach dem öffentlichen Recht regeln. Baugenehmigungen werden gegebenenfalls nicht befristet erteilt, insofern kann</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zum Fachdienst Kommunalaufsicht</u> Die Stadt Ratzeburg wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der u.a. Vereinbarungen über die erforderlichen Kosten des Vorhabens umfasst.</p> <p><u>Zum Fachdienst Bauaufsicht</u></p> <p>Der Hinweis zu Ziffer 1.1.5. des Teil B-Textes sowie zur Berechnung der Verkaufsfläche mit Berücksichtigung aller für den Kunden zugänglichen Bereiche wird zur Kenntnis genommen. Die v.g. textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst. An der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße für das sonstige Sondergebiet wird weiterhin festgehalten. Das geplante Vorhaben kann mit der bislang festgesetzten Verkaufsfläche von 4.400 m² umgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis zur befristeten Zulässigkeit des Textildiscountmarktes innerhalb des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die v.g. textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst sowie eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bestandsschutz gelten. Hier sollte gegebenenfalls eine privatrechtliche Regelung getroffen werden.</p> <p>Ziffer 6 Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße ist so gewählt, dass ein Flurstück ggf. nicht bebaut werden kann, zumal das Gewerbegebiet diese Flächengröße weit unterschreitet und in Ziffer 1.1.6 kleinflächiger Einzelhandel im GE bis 300 m2 zulässig ist.</p> <p>Ziffer 9.9 Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Werbeanlagen können sich gegebenenfalls beeinträchtigen, sofern bestimmte Höhen oder Abstände nicht eingehalten werden (z.B. Fahnenmasten). Hier erscheint eine Eingrenzung sinnvoll.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel.: 326)</u> Zu der o.g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <p>1. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg kennzeichnet das Plangebiet als gewerbliche Baufläche/Bestand, an der Heinrich-Hertz-Straße sind der Erhalt und die Entwicklung der Allee dargestellt. Die Alte Bahnlinie im Westen des Plangebietes ist als Biotop kartiert.</p> <p>Bei der Alten Bahnlinie handelt es sich um einen artenreichen Biotop mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, der westlich an die Bahnböschungen angrenzende Knick ist als gesetzlich geschützter Biotop zu bewerten, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetzes vom 27. Mai 2016 (LNatSchG). Die Allee in der Heinrich-</p>	<p>Vertrag aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis zur Mindestgrundstücksgröße wird zur Kenntnis genommen. Wie richtig angemerkt wurde unterschreitet die Fläche des Gewerbegebietes die getroffene Mindestgrundstücksgröße bei weitem. Die getroffene Festsetzung bezieht sich auf die Grundstücksgröße des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ um eine Splittung des Einzelhandelsstandortes mit separaten Verkaufsflächengrößen zu verhindern, wie die Begründung weiter ausführt. Die getroffene Mindestgrundstücksgröße bezieht sich, wie ersichtlich, nicht auf die Fläche des Gewerbegebietes. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell korrigiert. An der grundsätzlichen Mindestgrundstücksgröße für das sonstige Sondergebiet wird seitens der Stadt Ratzeburg weiterhin festgehalten.</p> <p>Die textliche Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen in der festgesetzten privaten Grünfläche wird redaktionell ergänzt. Die Zulässigkeit wird auf den Bereich „außerhalb des Kronenbereiches der bestehenden Bäume“ konkretisiert.</p> <p><u>Zum Fachdienst Naturschutz</u></p> <p>Die Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes sind der Stadt Ratzeburg bekannt.</p> <p>Der Hinweis zu den innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Biotopen wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Hertz-Straße unterliegt ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten, § 30 Abs. 2 BNatSchG.</p> <p>Um Störungen zu reduzieren, sollten entlang des Gehölzbestandes an der Alten Bahnlinie ein mindestens 2 m breiter Schutzstreifen als Gras- und Krautflur entwickelt und extensiv gepflegt werden. Der Schutzstreifen ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Zur Verbesserung der Standorte der Linden (als Teil der Allee) an der Eiche an der Heinrich-Hertz-Straße sollten durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson außerdem sinnvolle Maßnahmen geprüft werden. Deren Umsetzung ist ggf. mit den Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.</p> <p>2. Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ weise ich hin, die Vorschriften sind zu beachten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die im Geltungsbereich zu erhaltenden Bäume sowie die Gehölzbestände an der nördlichen und an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie westlich angrenzend an das Plangebiet (Alte Bahnlinie) entsprechend fachgerecht zu sichern.</p> <p>3. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollte die Zulässigkeit eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von 56,50 m ü. NHN kritisch geprüft werden.</p>	<p>Der Anregung, einen 2m breiten Schutzstreifen als Gras- und Krautflur im westlichen Bereich des Plangebietes vorzusehen, wird nicht gefolgt. Bei dem Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die eine Neustrukturierung der Baukörper innerhalb des Plangebietes vorsieht. Hierbei weisen die Baukörper den identischen Abstand zu der westlichen Baugrenze auf, wie bislang planungsrechtlich zulässig. Zudem ist das Grundstück bislang in westliche Richtung eingefriedet, wie es auch künftig aus Sicherheitsgründen vorgesehen wird. Eine Beeinträchtigung des an die Bahnböschung angrenzenden Knicks kann seitens der Stadt Ratzeburg somit nicht erkannt werden. Auf die Festsetzung eines Schutzstreifens wird verzichtet, um die künftigen Einzelhandelseinrichtungen nicht einzuschränken.</p> <p>Die innerhalb des Plangebietes entlang der Heinrich-Hertz-Straße bestehenden Linden befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg. Im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden die Bäume zweimal jährlich auf ihren Zustand hin untersucht und soweit erforderlich entsprechende Maßnahmen vorgenommen. Die Stadt Ratzeburg sieht dieses Vorgehen als ausreichend an. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Zulässigkeit eines freistehenden Werbepylons innerhalb der gekennzeichneten Fläche wird zur Kenntnis genommen. Die Höhe des Werbepylons entspricht, wie in der Begründung ausgeführt, in etwa der Höhe des derzeit innerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäudeturms.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die Errichtung eines Werbepylons in der angegeben Höhe seitens der Stadt Ratzeburg nicht erkannt werden.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar beseitigt werden, um das Töten von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren und von Vogelbruten zu vermeiden, §§ 44 Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden im Plangebiet zu vermeiden, ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des Bauvorhabens umfänglich auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen (hier sind auch eventuelle Unterkellerungen im Hinblick auf den möglichen Bestand von Winterquartieren methodisch zu erfassen).</p> <p>Eine Brutvogelkartierung ist bei Abriss, Sanierung oder Umbau im Dach-/Fassadenbereich außerhalb des Zeitraums zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar ebenfalls erforderlich.</p> <p>Aus der Erfassung sind gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Ergebnisse bitte ich mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht:</u> 1. zur Festsetzung 2.1: § 9 (2) Nr. 2 BauGB bietet die Möglichkeit, eine zeitlich begrenzte Festsetzung zu treffen. Im vorliegenden Fall wurde als Endpunkt das Datum des Ablaufs des bestehenden Mietvertrages (30.11.2033) festgesetzt. Nicht möglich ist allerdings – und hier bitte ich die Stellungnahme des Fachdienstes Bauaufsicht zu berücksichtigen – festzusetzen, dass der Mietvertrag darüber hinaus nicht verlängert werden darf. Dies kann im Bebauungsplan lediglich ein Hinweis sein.</p> <p>2. Durch die Vielzahl der gestrichelten Linien ist die Planzeichnung nur schwer lesbar, dies gilt insbesondere auch für den genauen Verlauf der überbaubaren Flächen. Ich empfehle, eine farbige Darstellung zu wählen.</p>	<p>Der begrenzte zeitliche Rahmen in dem die erforderliche Bäume gefällt werden dürfen, ist der Stadt Ratzeburg bekannt und wird seitens des Vorhabenträgers im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.</p> <p>Soweit erforderlich werden die genannten Brutvogelkartierungen im Rahmen der Umbaumaßnahmen durch den Vorhabenträger durchgeführt.</p> <p>Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Umbaumaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p><u>Zum Fachbereich Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Der Hinweis auf die zeitlich begrenzte Zulässigkeit des Textildiscountmarktes wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Hinweis zur Lesbarkeit der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes wird in farbiger Darstellung ausgefertigt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden aus Kostenersparnissen zum Teil verkleinerte Darstellungen in schwarz/weiß verschickt. Der Kreis Herzogtum Lauenburg erhält hierbei die Unterlagen allerdings grundsätzlich in Originalgröße und farbiger Ausfertigung. Falls erforderlich können die Unterlagen zudem in digitaler Form als Pdf nachgefordert werden. Das Satzungsexemplar wird ebenso in farbiger Darstellung</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Ratzeburg
Auslegungszeitraum 26.07. – 26.08.2016**

06.09.2016

	ausgefertigt. An der Darstellung der Planzeichnung wird seitens der Stadt Ratzeburg festgehalten.
3. Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sollte in der Legende der Kreis der Begünstigten genannt werden.	Der Hinweis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung umfasst bereits eine Benennung des Kreises der Begünstigten. Die Legende wird entsprechend redaktionell ergänzt.
4. Unter Punkt 7 „Immissionsschutz“ der Begründung sollte ausgeführt werden, weshalb die Emissionen, die vom festgesetzten Sondergebiet/Gewerbegebiet ausgehen, nicht untersucht wurden (z.B. weil keine schutzwürdigen Nutzungen angrenzen. Gibt es Betriebswohnungen in den umliegenden GE- bzw. SO-Gebieten?).	Der Hinweis zur Begründung bzgl. des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen redaktionell ergänzt.

Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Abfallwirtschaft Südholstein vom 26.07.2016 ➤ Schleswig-Holstein Netz AG vom 04.08.2016 ➤ Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vom 09.08.2016 ➤ Gemeinden Gr. Sarau, Pogeez, Buchholz, Einhaus, Harmsdorf, Giesendorf, Fredeburg, Schmilau, Salem, Ziethen, Mechow, Bäk u. Römnitz vom 12.08.2016 ➤ Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.08.2016 ➤ IHK zu Lübeck vom 24.08.2016 	