

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
| <b>1.</b>               |  | <b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>   |
| 1.1                     | <p>Kreis Herzogtum Lauenburg<br/>Fachdienst<br/>Regionalentwicklung<br/>und Verkehrsinfrastruktur<br/>23.10.2018</p> | <p>Mit Bericht vom 12.09.2018 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><u>Fachdienst Abwasser</u> (Herr Kock, Tel. 455)</p> <p>Die Niederschlagswasserableitung von den Erschließungsstraßen des B-Plangebietes soll über die vorhandenen Entwässerungsleitungen in Nachbarstraßen führen. Die Einleitung erfolgt in das Gewässer des sogenannten Kleinbahneinschnitts.<br/>Ob diese zusätzlichen Wassermengen erosionsfrei in das Gewässer eingeleitet werden können (ohne Rückhaltungsanlagen), wäre im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.</p> <p>Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll dort zur Versickerung gebracht werden.<br/>Verantwortlich für die Einholung der dafür notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis und den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen ist die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt Ratzeburg.<br/>Für den Erlaubnisantrag ist auch eine Extremfallbetrachtung bzw. ein Überflutungsnachweis für den Fall der Überschreitung des Bemessungsregenereignisses der Versickerungsanlagen zu führen.</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u> (Frau Grüter, Tel. 692)</p> <p>Am 30.01.2015 ist die Neufassung des Denkmalschutzgesetzes in Kraft getreten. Seitdem sind besondere Kulturdenkmale nach § 8 DSchG gesetzlich geschützt und werden nachrichtlich in die Denkmalliste eingetragen. Im Zusammenhang mit einer Nachinventarisierung der Kulturdenkmale hat das Landesamt für Denkmalpflege den Friedhof St. Petri in Ratze-</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>burg als Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“ für die Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen. Das Objekt besteht aus dem Friedhofsgelände mit seinem historischen Baum- und Grabbestand, der Kapelle, den Mausoleen "Memento Mori" und Spehr sowie der Grabstätte Fam. Barlach. Der Friedhof und die Kapelle sind als Einzeldenkmale eingestuft, die Wertigkeit der übrigen Bestandteile muss noch präzisiert werden.</p> <p>Der Status „zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen“ bedeutet nach dem Ipsa-Lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn das formale Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.</p> <p>Der Ipsa Lege geschützte Friedhof liegt unmittelbar nördlich am Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81. Daraus ergibt sich für die Errichtung der Neubauten und der Freiflächengestaltung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans nach § 12 (1) 3. DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die Kulturdenkmale darzustellen und auf die Genehmigungspflichten hinzuweisen.</p> <p>Durch die Ausweisung eines Baugebietes auf der historisch ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht eine Beeinträchtigung für das Kulturdenkmal, weil eine Bebauung den freien Blick auf den denkmalgeschützten Friedhof einschränken und Elemente wie Bäume oder die Kapelle deutlich überragen wird. Problematisch ist hier vor allem das Baufeld „1“, das eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit für einen Kindergarten in gerade einmal 3 m Entfernung zum Kulturdenkmal bietet. Die denkmalrechtliche Genehmigung kann für eine solche Bebauung im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals nicht in Aussicht gestellt werden. Das Baufeld sollte etwa 10 m von der Friedhofsgrenze abgerückt sein und eine max. eingeschossige Bebauung vorsehen, um zu verhindern, dass sich ein Neubau an dieser Stelle wie eine Mauer vor das Kulturdenkmal stellt. Darüber hinaus ist die optische Trennung durch einen Gehölzstreifen oder eine Hecke zu fordern.</p> | <p>Die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde wird beachtet.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde einvernehmlich mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde ein Lösungsvorschlag erarbeitet. Dieser sieht vor, den Abstand zum Friedhofsgelände auf 6m zu erweitern. Für den Fall einer zweigeschossigen Bebauung ist für den zweigeschossigen Gebäudeteil ein Mindestabstand von 9 m einzuhalten.</p> <p>Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet. Einvernehmlich mit der Kirche und der Denkmalschutzbehörde wird zudem an der Südseite des Friedhofes und nicht auf dem Kitagrundstück ein Gehölzstreifen vorgesehen. Da diese Anpflanzung außerhalb des Planungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, wird diese Maßnahme durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Ratzeburg und der Kirchengemeinde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz geregelt.</p> |

| Stellungnahme von / vom            | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|------------------------------------|---|---|
| <p>Nachtrag vom<br/>23.11.2018</p> | <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u> (Frau Penning, Tel. 326)</p> <p>1. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplans der Stadt Ratzeburg ist das Plangebiet im Wesentlichen für eine mögliche Friedhofserweiterung vorgesehen, auf der Fläche soll ein örtlicher Rundwanderweg verlaufen, am nördlichen Rand der Fläche wird in dem Zusammenhang eine Ortsrandgestaltung für erforderlich gehalten. Die zusammenhängenden privaten Gartenflächen (neu geplantes WA3) sollen erhalten und angereichert werden. Eignungsflächen für eine bauliche Entwicklung/Verdichtung werden im Landschaftsplan von der Stadt nur im Süden des Plangebiets gesehen (W11). Für die Allee an der Seedorfer Straße sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Der Friedhof Seedorfer Straße gehört zu den innerstädtischen Grünschwerpunkten, die gemäß Leitbild des Landschaftsplans gesichert werden sollen.</p> <p>Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne zu übernehmen. Abweichungen von den Inhalten der Landschaftsplanung sind insofern zu erläutern. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die Begründung ist jedoch demgemäß zu vervollständigen.</p> <p>2. Weitere Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung und zur Gestaltung des zukünftigen Wohngebiets sowie der Fläche für den Gemeinbedarf, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen, sind zu prüfen und ergänzen.</p> <p>Zudem sollte geprüft werden, ob es möglich und sinnvoll ist, einzelne ältere Laubbäume im Bereich der Privatgärten im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind nach den textlichen Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1, in den Baufenstern 1 bis 10 nur Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig. Insofern wird die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung als positive Maßnahme</p> | <p>1. Die Hinweise auf die Inhalte des Landschaftsplanes werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>2. Im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Überarbeitung der Plangrundlage wurden zusätzliche Festsetzungen zur landschaftsplanerischen Einbindung in Form von zusätzlichen Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Seedorfer Straße aufgenommen.</p> <p>Auf eine Festsetzung einzelner Bäume im Bereich der Privatgärten wird verzichtet, um die Eigentümer nicht im Zusammenhang mit einer möglichen zusätzlichen Bebauung einzuschränken.</p> <p>Der Vorschlag wurde geprüft. Eine Dachbegrünung ist zwar wünschenswert, jedoch wird auf eine entsprechende verbindliche Festsetzung verzichtet. In dem Gebiet sollen bezahlbare Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Zusätzliche Auflagen für eine</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>für das Landschaftsbild empfohlen.</p> <p>3. Um die gewünschte Wirkung zu erreichen, ist die textliche Festsetzung Nr. 9.1 dahingehend zu ergänzen, dass ... mind. ein einheimischer <u>standortgerechter Laubbaum als Hochstamm</u> ... zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.</p> <p>4. Unter Nr. 9.3 ist textlich festzusetzen, dass <u>standortheimische Laubbäume als Hochstamm</u> ... zu pflanzen sind. Heimische Baumarten sind aus naturschutzfachlicher Sicht in der Regel geeigneter, da sie vielfältige Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild übernehmen können und weil fremdländische Gehölze nur bedingt in das Stadtbild passen.</p> <p>5. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) die Bestimmung, dass keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft hier gegeben ist. Insoweit besteht hier zwar kein Raum für eine Ausgleichsermittlung, aber auch im beschleunigten Verfahren muss sich die Stadt auf Grundlage des § 1 Abs. 3, 6, und 7 BauGB und des § 9 BauGB mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sorgfältig und konkret auseinandersetzen.</p> <p>6. Die Seedorfer Straße wird, wie auch im Landschaftsplan der Stadt beschrieben, beidseitig von alten Linden begleitet, die nach meiner Beurteilung als Allee nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Auf die Biotopverordnung sowie die Kartieranleitung und Biotopschlüssel für die Biotopkartierung S-H (2016) verweise ich. Zum geschützten Biotop zählt der Baumbestand einschließlich der hiervon bestehenden Grundfläche des Traufbereichs dieser Bäume gemäß DIN 18920.<br/>Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Die Bäume sind als gesetzlich ge-</p> | <p>Dachbegrünung würde die Baukosten erhöhen und sich letztlich auch auf die Mietpreise auswirken.</p> <p>3. Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 wird überarbeitet.</p> <p>4. Auch dieser Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 9.3 wird angepasst.</p> <p>5. Der nebenstehende Sachverhalt ist bekannt.<br/>Aus diesem Grunde hat sich die Stadt bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sorgfältig und konkret mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auseinandergesetzt.</p> <p>6. Die vorhandenen Linden an der Seedorfer Straße haben vermutlich ein Alter von ca. 50 Jahren. Gleichwohl sind sie schützenswert, auch wenn der Stadt eine Einstufung des Bestandes als Allee nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG nicht bewusst war, bzw. dies so nicht eingeschätzt wurde.<br/><br/>Diese Einstufung wird jedoch grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Aus diesem Grunde fand am 28.11.2018 eine Besprechung mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Hierbei wurde eine Lösung zum besseren Schutz der Alleebäume gefunden, die zu einer erneuten Überarbeitung der Planung geführt hat. So wurden die Baufelder 3, 7 und 9</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>geschützter Biotop entsprechend nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Verbotstatbestände liegen u.a. bei Fällung eines Alleebaumes oder bei Eingriffen in der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Alleebäume vor, die ihr Absterben bewirken können. Das trifft insbesondere für Versiegelungen und andere Einwirkungen im Traufbereich dieser Bäume zu, wie Aufschüttungen, Abgraben, Lagerung von Materialien. Die untere Naturschutzbehörde kann eine Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG erteilen. Die Kompensation wäre, abhängig vom naturschutzfachlichen Wert der betroffenen Bäume, hier im Verhältnis 1 zu 2 erforderlich, (Anpflanzung von Ersatzbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12/14cm, vorrangig in Baumücken bestehender Alleen).</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Wurzelbereiche der Alleebäume [Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50m] als Grünfläche im Bebauungsplan festzusetzen, die Bauflächen bzw. die Fläche für den Gemeinbedarf sind entsprechend zurückzunehmen. Versiegelungen und andere Einwirkungen im Traufbereich dieser Bäume, wie Aufschüttungen, Abgraben, Lagerung von Materialien sind zusätzlich textlich auszuschließen.</p> <p>Die betreffenden Bäume sind jeweils mit ihrem tatsächlich vorhandenen Kronendurchmesser in der Planzeichnung dargestellt. Um Konflikte im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung zu vermeiden, muss außerdem die Baugrenze realistischer Weise einen Abstand von mind. 3,00m zum Wurzelbereich einhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend zu verschieben.</p> <p>Andernfalls können erhebliche Beeinträchtigungen der Alleebäume nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebiets sollen fünf Bäume gefällt werden, drei Linden und eine Platane als Teile der Allee sowie eine Roteiche. (Hinweis: Die Bestandaufnahme der Bäume im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht korrekt und zu überprüfen). Hierzu sind Planungsalternativen zu prüfen und mit mir abzustimmen. Meine Entscheidung über die erforderliche Befreiung von den Verboten</p> | <p>etwas weiter von der Seedorfer Straße abgerückt und die Stellplätze jetzt so angeordnet, dass eine Versiegelung bzw. ein Überfahren der Wurzelbereiche (=Kronentraufe) ausgeschlossen wird. Entsprechend werden die Bereiche unmittelbar an der Seedorfer Straße als Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Es wurde auch besprochen, dass im Zuge der Erschließung des Gebietes die Fällung von zwei Linden jeweils im Einmündungsbereich der Planstraße sowie die Fällung einer Platane vor dem KITA-Grundstück und der amerikanischen Eiche unmittelbar daneben unumgänglich ist. Für die beiden Linden und die Platane als Alleebäume wird einen Befreiungsantrag gestellt. Gleichzeitig werden hierfür 5 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm gepflanzt und werden auch in der Planzeichnung festgesetzt..</p> <p>Seitens der UNB wird im Zusammenhang mit den obendargestellten Veränderungen der Planung auf die freizuhaltenen zusätzlichen 1,50 m zur Kronentraufe verzichtet.</p> <p>Diese Feststellung ist richtig, wobei es sich bei der hier genannte 3. Linde um einen eher kleinen, noch jungen Baum (im Norden der Allee) handelt, der zudem im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht zwingend gefällt werden muss.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG für die Beseitigung der Alleebäume wird bis dahin zurückgestellt.<br/>Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fragen der Abwägung der Gemeinde nicht zugänglich sind.</p> <p>7. Geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte der Linden an der Seedorfer Straße sollten durch eine entsprechende Fachperson außerdem geprüft werden.</p> <p>8. Die Ausführungen zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags unter Ziffer 6.2.1 der Begründung scheinen veraltet und sollten aktualisiert werden.</p> <p>9. Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen des B-Plans 81 in Ratzeburg (Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 22. August 2018):<br/>Die Bewertung der Gärten hinsichtlich ihrer Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse ist nicht nachvollziehbar, das Ergebnis ist zu begründen. In der Regel bieten strukturreiche Gärten sehr gute Nahrungsbedingungen für siedlungsgebundene Fledermausarten. Es ist auch nicht erkennbar, dass die vorhandenen Wohngebäude in der Memeler Straße in diesem Zusammenhang ausreichend untersucht wurden.</p> <p>Um die Auswirkungen der Planung auf Brutvögel überhaupt beurteilen zu können, sind zumindest grobe Größenangaben zu den betroffenen Gilden bzw. für den Haussperling zu nennen. Nur daraus ist abzuleiten, wie viele Ersatzhabitate (Nisthilfen) zu schaffen sind. Ein Ausgleich ist jeweils mindestens im Verhältnis 1 zu 1 nachzuweisen.<br/>Eine Untersuchung der Brutvögel wird, wie bereits im Februar 2018 mit-</p> | <p>7. Im Zuge der Baumaßnahmen und der Neuanpflanzungen werden gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte an der Seedorfer Straße geprüft.</p> <p>8. Die Gesetzeslage und die Maßnahmen sind korrekt wiedergegeben. Es ist von hier aus nicht nachvollziehbar, was hier zu aktualisieren wäre. Aufgrund der Fledermaushinweise (vgl. folgender Punkt) wird eine weitere Maßnahmen ergänzt: Der potenzielle Quartiersverlust wird durch die Anbringung von fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermausspaltenkästen und Fledermaushöhlen) kompensiert.</p> <p>9. Die auf der Abbildung 2 der genannten Stellungnahme dargestellten Fledermausortungen wurden durch das Ultraschallerfassungssystem Batlogger M der Firma Elekon ermittelt. Dabei werden alle festgestellten Rufe in Echtzeit aufgezeichnet und der GPS-Standort (Standort des Batlogger) festgehalten. Die Begehung der privaten Gärten war im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich. Dies erklärt das Fehlen von Ortungen in den Gärten. Die Erfassungsreichweite von Fledermausdetektoren liegt je nach Fledermausart bei ca. 10 – 70 m (abhängig von mehreren Parametern). Detektorbegehungen werden durch Sichtbeobachtungen unterstützt. Bei einer Länge der Gärten von ca. 40m wären hohe Aktivitäten in den Gärten ermittelt worden. Bedeutende Jagdhabitats sind in den Gärten nicht anzunehmen. Gleiches gilt für die Rückseiten der Wohngebäude in der Memeler Straße.</p> <p>Es erfolgte eine Brutvogelpotenzialanalyse anhand einer frühmorgendlichen Begehung am 09.05.2018. Durch Anwendung der Potenzialanalyse ergibt sich, dass der geforderte Ausgleich höher als der tatsächlich wahrscheinlich notwendige Ausgleich ist. Es wurde bezüglich des Haussperlings von einem Besatz von ca. 6 Brutplätzen und von Nischen- und Höhlenbrütern von ca. 5 Brutplätzen ausgegangen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>geteilt, weiterhin für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Gärten werden zukünftig keine so umfängliche Gehölzpflanzungen mehr zulassen wie bisher, es kann insofern nicht davon ausgegangen werden, dass die Verluste durch die „allgemeine Entwicklung“ der Gehölzbestände kompensiert werden. Die Möglichkeit des Ausweichens von Tieren ist in Relation zu den Verlusten zu sehen. Da keine Gehölzstrukturen neu geschaffen werden und davon auszugehen ist, dass vorhandene Reviere von Brutvögeln besetzt sind, wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich angeraten, Ersatzpflanzungen vorzusehen um die Zerstörung von Lebensstätten auszugleichen.</p> <p>Durch die Fällung von Bäumen oder den Abriss von Gebäuden könnten Tagesquartiere einzelner Fledermausindividuen sowie Balzquartiere betroffen sein. Da nicht nachgewiesen ist, dass im Umfeld ausreichend Strukturen vorhanden sind, wird aus fachlicher Sicht dringend empfohlen entsprechend geeignete Fledermausersatzquartiere im Planungsraum anzubringen.</p> <p>Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind unbedingt zu beachten und zeitgerecht umzusetzen, die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger bzw. die Bauherin/der Bauherr ist von der Stadt jeweils entsprechend zu verpflichten</p> | <p>Aus diesem Grunde wird der gutachterlichen Empfehlung gefolgt, im Plangebiet sechs Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten sowie einen Mix aus 10 Nisthöhlen für Nischen- und Höhlenbrüter vorzuhalten. Aus gutachterlicher Sicht ist der potenzielle Verlust von Brutplatzmöglichkeiten hiermit ausreichend kompensiert.</p> <p>Der mögliche Verlust von Brutrevieren von Freibrütern durch die Verringerung von Gehölzpflanzungen in den Gärten kann von den hier vorkommenden, anpassungsfähigen Arten, die in Schleswig-Holstein im Bestand zunehmen oder auf sehr hohem Niveau stabil sind, aufgefangen werden. Die Bestandsentwicklung der meisten Gehölzvögel der Wohnblockzone und der Gartenstadt ist positiv, was darauf hinweist, dass dieser Lebensraumtyp weiterhin zunimmt. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ihr potenzieller Bestand wird sich langfristig nicht verkleinern.</p> <p>Da keine Detektorbegehung zur Balzquartierzeit im Spätsommer/Herbst erfolgen konnte und somit die reale Anzahl an Balzrevieren/-quartieren im Untersuchungsgebiet nicht bekannt ist, wird der Empfehlung aus gutachterlicher Sicht gefolgt. Aus gutachterlicher Sicht wäre der potenzielle Verlust durch die Anbringung von fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermausspaltenkästen und Fledermaushöhlen) ausreichend kompensiert. Die Anbringung muss fachgerecht ortsnah durchgeführt werden. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Durch Anbringung der oben genannten Fledermauskästen würde sich jedoch auch die Anzahl an potenziellen Tagesquartieren im Untersuchungsgebiet nicht verringern.</p> <p>Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden beachtet.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>(Bauzeitenregelungen, dauerhafte Anbringung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse, Ersatzpflanzungen).<br/>Über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren, Ersatzpflanzungen) bitte ich mir (Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Landschaftsplanung und Naturschutz) zu gegebener Zeit umgehend zu berichten, gerne mit einigen aussagekräftigen Fotos.</p> <p>Die erforderlichen Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse sind nach der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 ortsnah und dauerhaft zu installieren. Die vorgesehenen Standorte für die Ersatzquartiere sind noch im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 81 nachzuweisen und rechtlich zu sichern, wenn sich die betreffenden Bäume bzw. Gebäude nicht im Eigentum der Stadt befinden.</p> <p>Auch die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Ersatzpflanzungen sind ggf. durch vertragliche Vereinbarung rechtlich sicherzustellen.</p> <p>10. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans ebenfalls zu beachten.<br/>Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die vorhandenen Bäume während der Bauphase im Baubereich gemäß DIN 18920 durch einen Zaun zu schützen. Ist dies in Ausnahmefällen nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm gepolsterten Bohlenummantelung zu versehen.</p> <p>11. Nach Ziffer 5.2 der Begründung soll das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser dort zurückgehalten und versickert werden. Dabei handelt es sich auch um eine naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme, eine entsprechende textliche Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Baugrundstücken sollte im Text – Teil B ergänzt werden.</p> | <p>Ein entsprechender Bericht an die UNB ist vorgesehen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Entsprechende Standorte werden im weiteren Verfahren nachgewiesen.</p> <p>10. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ werden beachtet.</p> <p>11. Auf eine entsprechende textliche Festsetzung wird verzichtet. Es wird allerdings diesbezüglich eine Empfehlung in die Begründung aufgenommen.</p> |



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>12. Die Beachtung und die vollständige, fachgerechte Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen sind während der Durchführung der Arbeiten durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson zu überwachen (ökologische Baubetreuung).</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken gegen die Planung. Ich bitte um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Baufelder in den rückwärtigen Grundstücken der Memeler Straße über die neu anzulegende Ringstraße erschlossen werden sollen. Ich empfehle, dies im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.</li> <li>2. Für die Fläche für Stellplätze an der neu anzulegenden Ringstraße sind zwei Bereich mit Ein-/bzw. Ausfahrten festgesetzt. Für den Fall, dass damit gleichzeitig ein Ausschluss für weitere Zufahrten gemeint ist, müsste für die übrigen Abschnitte ein Bereich ohne Ein-/und Ausfahrt festgesetzt werden.</li> <li>3. Die Memeler Straße ist geprägt durch rote Klinkerbauten. Aus gestalterischen Gründen empfehle ich, die textliche Festsetzung Nr. 1 (Örtliche Bauvorschriften) für die Gebiete WA 3 und WA 4 so zu ergänzen, dass Außenfassaden nur in Rottönen zulässig sind (ggf. unter Angabe von RAL-Tönen). In Bezug auf Holzhäuser empfehle ich, Häuser in Blockbauweise auszuschließen.</li> <li>4. In der Begründung sollten Aussagen zum Themenfeld „Störfallbetrieb“ und evt. daraus resultierenden Abstandserfordernissen ergänzt werden. Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Ich verweise hierzu auf das Rundschreiben des Kreises zur Berücksichtigung der sog. „Störfallrichtlinie“ (Seveso III-Richtlinie) im Bauleitplanverfahren vom 17.07.2017, das an die Städte, Gemeinden und</li> </ol> | <p>12. Der Hinweis wird beachtet.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Anregung wird gefolgt indem eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen wird. Diese bestimmt, dass die Erschließung der Grundstücke in dem Baugebiet WA 3 ausschließlich über die neue Planstraße erfolgen muss.</li> <li>2. Der Anregung wird gefolgt.</li> <li>3. Der Anregung wird zumindest für das Baugebiet WA 4 (an der Memeler Straße) gefolgt, um hier eine möglichst homogene Gestaltung der Straßenrandbebauung zu gewährleisten. Für die rückwärtigen Grundstücksteile hingegen wird an der vorhandenen Regelung festgehalten, da hier ein unmittelbarer Bezug zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße nicht besteht.</li> <li>4. Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes nicht begründet. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Abstandes von schutzwürdigen Nutzungen zu dem sich im Westen der Stadt befindlichen Störfallbetrieb. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</li> </ol> <p>Wäre ein Störfallbetrieb im Umfeld vorhanden, wäre ohnehin ein Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zulässig.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung | Abwägungsvorschlag  |  |
|-------------------------|--|---|--|
|                         |  | <p>Ämter des Kreises Herzogtum Lauenburg verschickt wurde.<br/>Die Gemeinde sollte sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren. In vielen Fällen wird der kurze Hinweis genügen, dass kein Störfallbetrieb in der Nähe ist bzw. dass durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet wird. Eine Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt sollte aber erkennbar stattgefunden haben.</p> <p>5. Ich gehe davon aus, dass der Plan noch um die Verfahrensvermerke und die Präambel ergänzt wird.</p> <p>6. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich Übersendung des berichtigten Flächennutzungsplans.</p>  | <p>5. Die Annahme ist richtig, denn für die Ausfertigung des Bebauungsplanes werden die Verfahrensvermerke selbstverständlich ergänzt.</p> <p>6. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt eine Übersendung des berichtigten Flächennutzungsplans.</p> |
| 1.2                     | Landesamt für Denkmalpflege Kiel, 29.10.2018 | <p>Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVObI. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“.</p> <p>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte betrifft unmittelbar angrenzend die Umgebung folgender Kulturdenkmale: „Friedhof Seedorfer Straße“, „Mausoleum Memento Mori“, „Mausoleum Spehr“, „Friedhofskapelle Seedorfer Straße“ und „Grabstätte Familie Barlach“. Weiterhin ist auch die Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“, bestehend aus Friedhofsgelände, Kapelle, Mausoleum Memento Mori, Mausoleum Spehr und Grabstätte Familie Barlach, betroffen. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.</p> <p>Der Friedhof grenzt nördlich des Bereiches an, der die Errichtung einer Kindertagesstätte vorsieht. Die Friedhofserweiterungsflächen sollen umgewidmet und umfangreich bebaut werden. Die Planung ist nur dann</p> | Die nebenstehende Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und beachtet.   |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>denkmalverträglich, wenn die Kulturdenkmale und die Sachgesamtheit dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird nicht zuletzt aufgrund der Nähe und der Höhe der baulichen Anlagen, hier insbesondere die Kindertagesstätte, der Eindruck der Kulturdenkmale erheblich beeinträchtigt. Die Gebäude werden sowohl den Denkmalbestand als auch vorhandene Bäume und Grünstrukturen überragen. Die Bebauung der für die Friedhofserweiterung angedachten Flächen führt zu einer Einschränkung des freien Blickes zum Friedhof hin als auch vom Friedhofsgelände selbst hinaus. Hinzu kommt, dass die vorhandene naturräumliche Einbindung entfällt. Durch die geplante Errichtung der Kindertagesstätte, so nah an das Friedhofsgelände angrenzend, wird eine Wand erzeugt, die jeglichen Bezug nach außen verhindert und den Friedhof in seiner weiträumigen Wirkung stark eingeschränkt. Erhebliche denkmalpflegerische Bedenken werden daher sowohl grundsätzlich bezüglich der Nähe des Baufensters 1 zum Friedhof als auch bezüglich der Höhe und des Maßes der baulichen Nutzung für das Baufenster 1 geltend gemacht.</p> <p>Um den erheblichen denkmalpflegerischen Bedenken entgegen zu wirken, muss der Abstand des Baufensters 1 zum Friedhof vergrößert werden. Drei Meter werden als zu gering erachtet. Die Verdreifachung des Abstandes scheint notwendig, um zu verhindern, dass sich der Neubau wie eine Mauer vor die Kulturdenkmale stellt. Darüber hinaus wäre es seitens der Landesdenkmalpflege vorstellbar, den geplanten Baukörper der Kindertagesstätte mit einer Staffelung zu entwickeln, der sich vom Friedhof aus mit einem Vollgeschoss Richtung anschließender Wohnbebauung zu einem zweiten (Staffel-)Geschoss erhöht. Um darüber hinaus eine verbesserte Abgrenzung zu den Kulturdenkmalen zu erreichen und den Bruch vom freiräumlich gestalteten Friedhof hin zur stark bebauten Fläche abzumildern, sollte an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Abpflanzung erfolgen und ein Gehölzstreifen entlang geführt werden.</p> | <p>Zwischenzeitlich wurde einvernehmlich mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde ein Lösungsvorschlag erarbeitet. Dieser sieht vor, den Abstand zum Friedhofsgelände auf 6 m zu erweitern. Für den Fall einer zweigeschossigen Bebauung ist für den zweigeschossigen Gebäudeteil ein Mindestabstand von 9 m einzuhalten.</p> <p>Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet. Einvernehmlich mit der Kirche wird zudem an der Südseite des Friedhofes ein Gehölzstreifen in Form einer Hecke angelegt. Da diese Anpflanzung außerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, wird hierzu zwischen der Stadt Ratzeburg und der Kirchengemeinde eine Vereinbarung getroffen.</p> |
| 1.3                     | <p>AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH<br/>Elmenhorst/Lanken</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unter Position 5.2 „Ver- und Entsorgung“ die folgenden Angaben:<br/>Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich im Rahmen einer Straßensandentsorgung. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass</p>  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>   |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
| 21.09.2018              | <p>Grundstücke, die über einen Stichweg erschlossen sind, nicht direkt angefahren werden; in diesen Fällen sind die Abfallbehälter in den Mündungsbereich des Stichweges auf die durchgehende Erschließungsstraße am Abfuhrtag bereit zu stellen. Dieses gilt insbesondere für die in der Planung mit „G-F-L“ bezeichneten Stichwege sowie für das im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegene Ende der Ringstraße. Ich bitte in den Mündungsbereichen der mit „Geh-Fahr- und Leitungsrechten“ belegten Stichwege entsprechende Sammelplätze für Abfallbehälter vor zu sehen. Die Fläche dieser Sammelplätze richtet sich nach der Anzahl der Abfallbehälter für die jeweils angeschlossenen Personenanzahl.</p>   | <p>In der Planzeichnung werden Sammelplätze für Müllbehälter als Darstellung ohne Normcharakter vorgesehen.</p> |
| 1.4                     | <p>Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH<br/>23909 Ratzeburg<br/>BauGB)<br/>01.10.2018</p> <p>die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat folgende Hinweise zum oben genannten Bauleitverfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH benötigt für die Versorgung des B-Gebietes einen Trafostandort (Anlage). Die Transformatorstation benötigt eine Stellfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> (PKW Stellfläche) und im Umkreis von 10 m keinerlei Anpflanzung von Bäumen.</li> <li>• Das B-Gebiet kann von der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH mit Gas-, Wasser-, Strom- und Breitband (LWL) erschlossen werden.</li> <li>• Nach dem Brandschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein ist die Gemeinde Träger des Feuerlöschwesens. Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann in der Regel derzeit im o.g. Straßenbereich unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig maximal 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden bereitstellen. Diese Angabe basiert auf der aktuellen Rohrnetzrechnung und bezieht sich auf störungsfreie, nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Wasserversorgungsanlagen. Dient diese Anfrage der Abschätzung einer Löschwasserversorgung gilt dies für die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht auf mehrere gleichzeitig auftretende Großbrände.</li> </ul> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>      |

Stadt Ratzeburg Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Gebiet: "Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Weg und nördlich Königsberger Straße" (gemäß § 13a BauGB) Eingegangene Stellungnahmen während der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen Stand: 07.02.2019

| Stellungnahme von / vom   | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag                            |
|---|--|---|
| 1.5<br>Handwerkskammer<br>Lübeck<br>11.10.2018  | Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.<br>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.6<br>Landeskriminalamt /<br>Abt. 3, Dez. 33,<br>Sachgebiet 331<br>Kampfmittelräum-<br>dienst<br>24242 Felde<br>12.10.2018 | Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.<br>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.<br>Die Gemeinde/Stadt Ratzeburg liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.<br>Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.<br>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)<br>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.                  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.7<br>IHK, Lübeck<br>18.10.2018  | Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.8<br>Deutsche Telekom<br>Technik GmbH<br>Lübeck<br>19.09.2018   | 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.<br>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:<br>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:<br>Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag                            |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =&gt;50 MB zu ermöglichen,</li> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,</li> <li>• dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</li> </ul> <p>PTI 12, Fackenburger Allee 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (04 51) 4 88-4720,</p> |   |
| 1.9                     | <p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein<br/>13.09.2018</p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p>   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung                                   | Abwägungsvorschlag  |  |
|-------------------------|--|---|--|
|                         |  | <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.<br/>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> |  |
| 1.10                    | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Lübeck<br>18.10.2018 | <p>Zu den mir vorgelegten o.g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.<br/>Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.<br/>Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.</p>   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| 1.11                    | NABU Mölln auch im Namen des NABU Schleswig Holstein, 20.10.2018               | <p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Mölln, nimmt zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Mölln und den NABU Schleswig-Holstein.<br/>Im Bereich „Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Straße und nördlich Königsberger Straße“ in Ratzeburg soll ein Bauvorhaben auf einem 40.410 m<sup>2</sup> großen Areal realisiert werden. Zur Erarbeitung einer Stellungnahme liegen mir vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Ratzeburg – Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81, Begründung, Entwurf für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, ohne Datum, nachstehend als ‚Begründung 81‘ bezeichnet</li> <li>• Anlage 1 zur Begründung – 81. Änderung des Flächennutzungsplans</li> </ul>   | Die sehr ausführliche Stellungnahme des NABU Mölln wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Änderungen für die Planung ergeben sich daraus nicht. |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>durch Berichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage 2 – Städtebauliches Konzept der Architekten Kienast und Kienast aus Mölln, Stand: 20.07.2018</li> <li>• Anlage 3 zur Begründung 81 - Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme des Dipl. Biol. B. Leupolt vom 22.08.2018</li> <li>• Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 81, Entwurf für die Beteiligung gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB der Planwerkstatt Nord, Güster, Stand 03.09.2018</li> </ul> <p>Bericht zur Begehung<br/>Vornehmlich bezieht sich dieser Bericht auf die Fläche der geplanten Baumaßnahme südlich des Friedhofs mit einer Fläche</p>  <p>Abb. 1: Panoramafoto von der Friedhofsgrenze nach Süden.</p> <p>von 16.160 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine bis vor kurzer Zeit noch als Acker genutzte Fläche. Der Boden entspricht der hier verbreiteten Glazialmorphologie mit einem hohen Sandanteil sehr unterschiedlicher Korngröße, vielen Bruchstücken von Feuerstein (Silex) sowie kantengerundeten Steinen unterschiedlichster Größe, aber auch vereinzelt Kieseln, also (möglicherweise verlagertes) Wassererosion.</p> <p>Beginnend an der Nordwest-Ecke steht eine imposante Amerikanische Eiche (Quercus rubra). Der gesunde Baum (in der Planzeichnung wird er fälschlich als ‚Linde‘ bezeichnet; s.u.) hat einen Stammdurchmesser von etwas über einem Meter.</p> | <p>Die Bezeichnung der vorhandenen Bäume in der Plangrundlage wird berichtigt. In der Abbildung 12 Biotop- und Nutzungstypen wurde der Baum fälschlicherweise als „Weide“ bezeichnet. Dies wird ebenfalls berichtigt.</p> |



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <div data-bbox="441 363 1046 818" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1059 371 1308 807" data-label="Caption"> <p>Abb. 2: Nordwest-Ecke des Projektgeländes mit der Amerikanischen Eiche im Hintergrund und einer Platane im Vordergrund (vgl. Text). Beide Bäume sind im Rahmen des Kita-Baus zur Rodung vorgesehen. Zwischen beiden Bäumen liegt ein ca. 1 m breiter Findling.</p> </div> <p data-bbox="441 852 1308 1313">                     Die derzeitige Vegetation ist, insbesondere auch im Vergleich mit den benachbarten Gebieten im Plangebiet (bebauter Bereich an der Königsberger und der Memeler Straße) und auf dem benachbarten Friedhof, als relativ ärmlich zu bezeichnen (siehe Artenliste im Anhang). In beiden letztgenannten Bereichen besteht eine ungleich höhere Vielfalt der Vegetation (von kleinen Rabatten über Ziergartenstücke und Obstgehölze und die vielfältige Friedhofsbepflanzung bis hin zu einigen hohen Bäumen). Außerdem repräsentieren die hier festgestellten Taxa bereits eine deutliche Invasion von vormals nicht auf dem Acker anzutreffenden Arten. Man wird also Zeuge einer Zunahme der Diversität.<br/>                     Wenige Meter daneben steht eine ebenfalls gesunde und gut gewachsene Platane (in der Planzeichnung fälschlich als ‚Ahorn‘ bezeichnet). Von hier an südlich beginnt mit Erreichen der Straßenflucht eine mehrfach von Lücken und an einer Stelle von einer großen, doppelstämmigen Birke unterbrochene Lindenallee.                 </p> | <p data-bbox="1328 1166 2159 1257">                     Die Bezeichnung in der Plangrundlage wird berichtigt. Der Baum ist in der in der Abbildung 12 Biotop- und Nutzungstypen korrekt als Platane bezeichnet.                 </p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         |  <p>Zum Bebauungsplan Nr. 81 / Begründung<br/>Die Ausgangssituation der hier zu entwickelnden Stellungnahme betrifft zwar auch den Ist-Zustand, also die Frage nach möglicherweise vorhandenen, besonders schützenswerten Pflanzen oder Tieren. In erheblichem Maße ist sie aber auch eine Frage nach den Entwicklungsmöglichkeiten einer lebenswerten, naturnahen Stadtlandschaft. Es ist bedauerlich, wie die Planer in der gesamten Begründung 81 der von ihnen vorgesehenen baulichen Nutzung (Nr. 4.2.) immer wieder von ‚zulässig‘ oder ‚vertretbar‘ oder ‚maximal zulässig‘ schreiben, aber nie von stadtplanerischen Chancen. Visionen von lebenswerter oder naturnaher Zukunft in der Stadt kommen nicht vor. Es lässt sich zeigen, dass sich eine diesbezüglich kluge Umsetzung auch in im späteren Wert der gebauten Immobilien sehr positiv bemerkbar machen kann und stadtplanerisch von bedeutsamer Nachhaltigkeit ist.</p> <p>Zu S. 7 Nr. 3.1 Ziel und Zweck der Planung<br/>Danach sollen „etwa 140 – 145 Wohnungen entstehen. Hiervor sollen mindestens ein Drittel mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden“. In einem mir vorliegenden, früheren Entwurf, der vermutlich der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit entstammt und der bezeichnet wird als „Anlage 2.1, Vorschlag C, Städtebauliche Werte“, waren in diesem Kerngebiet (also außerhalb der sogenannten zweiten Reihe der Memeler Straße) noch 70 – 75 Wohneinheiten geplant. Nach der nun aktuellen Planung sind nun doppelt so viele vorgesehen. Zwei Drittel dieser Wohneinheiten sollen nun nicht Sozialwohnungen werden, wo doch die Bebauung vornehmlich mit dem Bedarf „gerade auch für den sozialen Wohnungsbau“ (S. 7, Abs. 5) begründet wird.</p> | <p>Die Hinweise zur Begründung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt sieht sehr wohl eine Chance, das Plangebiet zugunsten des Wohnungsbaus zu entwickeln und hier insbesondere auch verdichteten Wohnungsbau zuzulassen. Dies gilt insbesondere im Interesse einer Vermeidung von Baumaßnahmen auf der grünen Wiese im Außenbereich und zur Verbesserung des Angebotes von bezahlbaren insbesondere auch sozial geförderten Wohnungen.</p> <p>Das ist richtig. Bei den hier erwähnten Konzepten handelt es sich um erste Überlegungen für eine mögliche Bebauung des Areals ohne die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung im Detail geprüft zu haben. Außerdem lagen den Überlegungen überwiegend größere Wohnungen mit ca. 70 - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugrunde. Planung ist immer ein Prozess. So sind jetzt zum Teil auch kleinere Wohnungen vorgesehen. Der genaue Anteil der mit öffentlichen Mitteln geforderten Wohnungen steht zur Zeit noch nicht fest. Ein Mehr an Wohnungen ermöglicht</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>Zu S. 9 Nr. 4.2 Abs. 2<br/>                     Hier findet man eine Passage zum geplanten Bauvolumen, wonach „der konkret geplante Baukörper“ im aktuellen Bebauungsplan um „...bis zu 20 % größer als ... im Konzept“ ist. Lapidar wird erwähnt, dass dies „noch deutlich unterhalb der zulässigen Werte“ gemäß § 17 BauNVO sei. Eine weiterreichende Sinngebung wird nicht angedacht.</p> <p>Man könnte meinen, dass diese Aspekte den NABU nicht angingen. Dies ist nur zum Teil richtig. Denn es ist häufig anzutreffende Praxis, dass zunächst kleiner konzipiert und später größer realisiert wird. Aber hiermit gehen zwangsläufig die Verkleinerung von Grünräumen und Naturflächen einher (s.u.). Einzig aus diesem Grund ist eine Stellungnahme des NABU auch zu solchen Einzelheiten der Planung angezeigt und notwendig.</p> <p>Zu S. 9 Nr. 4.2 Abs. 6<br/>                     Die zulässigen Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 2 BauGB werden entgegen dem erwähnten früheren Konzept maximal ausgeschöpft. Für die natürliche Umgebung bedeutet dies neben einem höheren Geräuschpegel, dass mit der Anhebung der Geschoszahl beziehungsweise jener der Wohneinheiten mehr Stellplätze (s.u.), mehr Plätze für Müllcontainer usw. nötig werden.</p> <p>Zu S. 10 Nr. 4.3 Abs. 1<br/>                     In Nr. 4 von Teil B der Planzeichnung wird festgeschrieben, dass nach § 9 BauGB und nach § 23 BauNVO eine offene Bauweise gegeben ist, so dass nach der Begründung 81 „Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig“ sind. Die Baufenster (2) und (9) würden nach der vorgelegten Planung mit jeweils ca. 44 m Länge fast 90 % des zulässigen Maximalwertes erreichen. Hier hätte der ca. 60 m lange Riegel am Süden des Gebietes, der laut Planung nun ja auch zum Abriss vorgesehen ist, als abschreckendes Beispiel dienen können, zumal nun gleich zwei ähnlich lange Blöcke angestrebt werden. Es wären die längsten Häuser des Viertels</p> | <p>auch ein kostengünstigeres Bauen zugunsten günstigerer Mieten.</p> <p>Hier liegt ein Missverständnis vor, denn nicht die konkret geplanten Baukörper sind größer, sondern die festgesetzten überbaubaren Flächen in der Planzeichnung. Dies dient einzig und allein dazu, kleinere Verschiebungen im Rahmen der Realisierung der einzelnen Gebäude nicht von vornherein auszuschließen. Im jetzt vorliegenden überarbeiteten Entwurf wurden die bisher festgesetzten Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der sich weiter konkretisierenden Bebauung deutlich zurückgenommen.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die teilweise Erhöhung um ein weiteres Vollgeschoss bzw. Staffelgeschoss führt nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung der überbauten Grundfläche und reduziert deshalb nicht unbedingt den Freiflächenanteil.</p> <p>Der nebenstehende Absatz ist unverständlich, denn der genannte Absatz in der Begründung bezieht sich auf die Gebäudehöhen in der Memeler Straße. Auch § 9 Abs. 2 BauGB macht in diesem Zusammenhang keinen Sinn.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen zu Gebäudelängen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>und, wegen der beantragten, maximalen Bauhöhe, auch die größten Gebäude des Viertels.</p> <p>Zu S. 10 Nr. 4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude<br/>                     Unter diesem Punkt wird nur auf die Baufläche WA3 und WA 4 eingegangen sowie auf die Baufenster (11) bis (13). Die in dieser Planung neu vorgesehene maximale Geschosshöhe in den Baufenstern (2), (4), (5) und (6) sowie (9) und (10) wird hier übergangen. Dies betrifft die hier zu behandelnden Gesichtspunkte des NABU insofern, als eine vergrößerte Wohndichte zwangsläufig Einschränkungen für die „Natur vor Ort“ herbeiführen würde. Mit nicht ganz so hypertropher Planung wäre der „Restnatur“ und damit der Lebensqualität der Bewohner in erheblichem Maße gedient.</p> <p>Zu S. 10 Nr. 4.5 Grünordnerische Festsetzungen<br/>                     Zu Abs. 1 sei lediglich angemerkt, dass Kinderspielplätze nur landschaftsarchitektonisch als Grünflächen kategorisiert werden. Sie können so gut wie nie als naturnaher städtischer Raum bezeichnet werden. Dies müssen in der Regel andere Anteile der Planung leisten. Das neu zu erschließende Areal umfasst 16'160 m<sup>2</sup>, was 27 zu pflanzende und zu erhaltende Bäume bedingt. Dies sieht die Planzeichnung nicht exakt aber fast korrekt vor (dort werden 25 Bäume als vorgeschrieben eingezeichnet). Dass man sich hier an der vorgeschriebenen Minimalzahl orientiert, verwundert bei der nun geplanten Bebauungsdichte nicht. Es wäre wirklich wünschenswert, wenn die Stadtplaner bei der Planung der Menge von Grün in der Stadt auch auf die Idee kämen, ein wenig mehr als das vorgeschriebene Minimum mindestens zu erwägen.</p> <p>Ziffer 9.2 nennt „überwiegend (&gt; 50 %) landschaftsgerechte Laubgehölze“. Hier möchte diese Stellungnahme des NABU folgende Anregungen geben. Oft werden schnellwüchsige Arten bevorzugt, während die hier besonders landschaftsgerechte Eiche bei der Auswahl oft verworfen wird. Es wäre zu begrüßen, wenn gegen den Trend auch die Stieleiche gerade im städtischen Bereich Berücksichtigung fände. Da es an der Seedorfer Straße Linden gibt, sind insbesondere Bienen und Hummeln zur Blütezeit dort gut versorgt. Aber ein Lückenschluss durch Neuanpflanzung in der</p> | <p>Kapitel 4.4 der Begründung zur Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird ergänzt.</p> <p>Dieser konstruierte Zusammenhang ist nur teilweise richtig, denn eine dichtere (mehrgeschossige) Bebauung trägt gleichzeitig auch zu einer Reduzierung des Freiflächenverbrauchs bei. Hinzu kommt, dass die hier für eine Bebauung vorgesehenen Freiflächen wie im Kapitel 6.2 der Begründung beschrieben naturschutzrechtlich nur bedingt wertvoll sind, da sie fast vollständig vegetationsarm sind (überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche).</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Flächengröße und der zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume ist der Stadt nicht bekannt.</p> <p>Im übrigen hat die Stadt in der überarbeiteten Planung die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen an der Seedorfer Straße vorgesehen, um hier vorhandene Lücken zu schließen.</p> <p>Wie bereits oben erwähnt, ist eine Lückenschließung der Baumstandorte an der Seedorfer Straße mit zusätzlichen Linden (<i>Tilia cordata</i> Greenspire) vorgesehen und in der überarbeiteten Planzeichnung auch festgesetzt.</p> <p>Die Anregung zu den anzupflanzenden Baumarten entlang der ge-</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>Allee würde sich im Zuge des Baugeschehens unbedingt anbieten. Neben wenigen Eichen an ausgewählten Standorten wären also an der Ringstraße früher im Jahr blühende, dekorative Bäume günstig, z.B. Ahorn.</p> <p>Zu S. 11 Nr. 4.6. Gestalterische Festsetzungen...<br/>           Hier heißt es u.a., „dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 pro Wohnung ein Stellplatz vorzuhalten ist“. Da die Größe der Stellflächen nirgendwo in der Begründung 81 erscheint, wurden die Flächen am stark vergrößerten Schirmbild ausgemessen und überschlägig berechnet und summiert. Einschließlich jener für die Kita beanspruchten Stellplätze, wurde eine Gesamtfläche von ganz grob ca. 3900 m<sup>2</sup> ermittelt. Dies entspricht ziemlich genau einem Viertel der Fläche der gesamten beantragten Baumaßnahme und übrigens auch ca. 55 % der Fläche eines UEFA-Fußballfeldes. Bei einem langjährigen Durchschnitt der Jahresniederschläge von etwa 740 mm für Ratzeburg bedeutet dies, dass pro Jahr rund 2,9 Millionen Liter Regenwasser allein auf die Stellplätze fallen (im niederschlagsreichen Jahr 2017 wären es rund 5 Millionen Liter gewesen). Dies verbietet überzeugend eine Versiegelung dieser Flächen, so dass Rasengittersteine hier das Mittel der Wahl sind. Die Flächen um die Häuser müssen ohnehin gemäht werden, was mit einem Mähtrecker schnell geht. Auch Aspekte der Wohnqualität sprechen hierfür (Schlagwort „Rasen schluckt Lärm“).</p> <p>Trotzdem sehen die Planer offenbar immer noch weiteren Bedarf. Auf der neu anzulegenden Ringstraße sieht die Begründung 81 „etwa 15“ weitere Stellplätze vor (S.12 Abs. 3). Nach der Planzeichnung sind die Plätze ca. 2,1 m breit. In der als „sehr schmal“ bezeichneten Memeler Straße wird das dortige Parken als „nicht möglich“ bezeichnet (S. 11 unten), zugleich sind aber die Memeler und die geplante Ringstraße der Planzeichnung nach gleich breit.</p> <p>Dem Rat der Stadt Ratzeburg kann also auch hiernach nur empfohlen werden, klug auf eine Maximalplanung mit ärgerlichem Umfeld zu verzichten (Stichworte: Mieterfluktuation, Entwertung der Wohnumwelt), um gleichzeitig – neben einer ökologischen Verbesserung – den oben erwähnten Gewinn eines lebenswerten und begehrten Wohnviertels zu</p> | <p>planten Ringstraße wird zur Kenntnis genommen und deren Umsetzung im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.</p> <p>Die Anmerkungen zur geplanten Zahl der Stellplätze werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hält es für unbedingt sinnvoll, im Bereich der Ringstraße zusätzlich öffentliche Parkplätze (nicht Stellplätze) vorzuhalten. Bei der nebenstehenden Betrachtung wird allerdings nicht berücksichtigt, dass die Memeler Straße im Vergleich zur geplanten Ringstraße <u>keine</u> Einbahnstraße ist.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg betrachtet die vorliegende Planung nicht als Maximalplanung, sondern hält sie auch aufgrund der vorhandenen großzügigen Abstände zu der vorhandenen umliegenden Bebauung für städtebaulich gut vertretbar und sinnvoll.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>erzielen. Auch eine ganze Anzahl von technischen Problemen entfielen. Bei zweigeschössiger Verdichtung der Wohnbebauung wäre die gesamte infrastrukturelle Versorgung einfacher zu planen und zu realisieren.</p> <p>Zu S. 18. Nr. 6.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes</p> <p>Nr. 6.2.1 Landschaftsplanerische Erfordernisse: Nach kurzer Darlegung rechtlicher Grundlagen bezieht sich dieser Abschnitt zur Gänze auf das vorgelegte Gutachten (Anlage 3 zur Begründung 81). Deshalb ist es sinnvoll, sich auf das Original und nicht auf den darauf basierenden Report zu beziehen.</p> <p>Das Gutachten nennt drei Ziele des Auftrags:<br/> Einschätzung des Brutvogelpotenzials<br/> Bestandserfassung der Gruppe der Fledermäuse<br/> Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages.</p> <p>Fledermäuse: Die in diesem Gutachten erhobenen Befunde brauchen hier nicht wiederholt zu werden. Im Anhang 6 liegt ein großes (graues) Areal der Gärten hinter der Königsberger und der Memeler Straße vor, das praktisch leer ist. Dies scheint ein Artefakt der Art der Detektorbegehung sein. Möglicherweise hätte eine andere oder erweiterte Begehung das Ergebnis auch nicht wesentlich verändert. Doch wäre es wünschenswert gewesen, wenn dies einen Niederschlag gefunden hätte, zumal zu der nur nah der Memeler Straße registrierten Rauhhautfledermaus (eigentlich eine Wälder bewohnende Art) eine Ergänzung in dem Gebiet der Obstgärten sinnvoll gewesen wäre. Jedenfalls wurde die Anwesenheit von sechs Arten festgestellt, von denen zwei auf der Vorwarnliste von Schleswig-Holstein befinden und drei hier als gefährdet eingestuft werden. Der Gutachter erkennt hier eine mittlere Bedeutung.</p> <p>Seine Schlussfolgerungen hinsichtlich möglicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG und eventuell erforderlicher Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG sind korrekt, so dass hiernach die geplante Bebauung erfolgen könnte.</p> <p>Eine fortschrittliche Stadtplanung, die ökologische Aspekte der Entwicklung einbezieht, könnte aber auch für eine Reihe von Fledermausarten hier attraktive, bisher nicht gegebene Bedingungen schaffen. Dieser Aspekt fehlt und verdient unbedingt Beachtung. Andererseits wäre eine</p> | <p>Die nebenstehende Einschätzung zu Kapitel 6.2 der Begründung wird zur Kenntnis genommen erfordert, jedoch aus Sicht der Stadt keiner Überarbeitung der Begründung.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen zur korrekten Abarbeitung der Artenschutzaspekte werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Maximierung der Wohndichte nicht nur für die Wohnqualität der Menschen nachträglich, sondern eben auch für die lebende Wohnumwelt.</p> <p>Brutvögel und die hierfür nötige Vegetation: Hier sind in Übereinstimmung mit der Einschätzung des Gutachters nur die Gebietsränder und das Gehölz des ehemaligen Feuerlöschteichs aus mehrfach geköpften Ahornbäumen, Haselnuss, Hartriegel und einem Brombeergestrüpp für einige Vogelarten attraktiv. Dies gilt auch für die, den Bereich an der Südwestecke des Friedhofs optisch prägende, gesunde Eiche. Sie dürfte mindestens 60 Jahre alt sein, wäre also erst in über einem halben Jahrhundert zu ersetzen. Die Eiche steht etwas über 10 m von der Grenze des geplanten Kitagebäudes entfernt, so dass eine Entfernung auch ohne eine Änderung der Bauplanung nicht zwingend notwendig wäre. Sie bliebe eine Zierde nicht nur des neuen Kitageländes. Die benachbarte Platane steht über 14 m vom Gebäude entfernt, so dass man sich fragen muss, warum hier eine Fällung überhaupt angedacht wurde. Licht gibt es in dem ganzen Bereich wirklich genug.</p> <p>Ansonsten ist das neu zu erschließende Bauland für die Avifauna als ökologisch arm zu bezeichnen. Bei der kurzen Begehung wurden auf der Ackerfläche bereits einige Pionierarten von Blütenpflanzen gefunden, die in der kurzen Periode der Brache eine zukünftige Zunahme der Vegetationsvielfalt ankündigen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p><b>Abb. 4</b> (links): Das zur Rodung vorgesehene, unmittelbar östlich der Lindenallee befindliche Gebiet des ehemaligen Löschwasserteiches mit</p> | <p>Zu dem Baumbestand auf dem Grundstück der KITA: Die Stadt weist darauf hin, dass ein nicht zur Erhaltung festgesetzter Baum nicht automatisch eine Fällung bedeutet.</p> <p>Die genannten Bäume wurden lediglich nicht festgesetzt, weil noch nicht überblickt werden kann, ob dies im Zuge der Erschließung des Grundstückes überhaupt möglich ist. Außerdem werden für die Kita auch Stellplätze für das Personal benötigt.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Ahorngehölz (vorn und hinten mit Herbstlaub), Hartriegelgebüsch (weitgehend im vorderen Schattenbereich) und, linkseitig dahinter, niedrigem Brombeergestrüpp. – <b>Abb. 5</b> (rechts): Gut 1 m dicker Kopfhorn in der NO-Ecke dieses Areals.</p> <p>Entfallende Nistmöglichkeiten durch den Abriss des einen langen Hauses sind unter dem Gesichtspunkt des zu schaffenden Ersatzes unproblematisch. Neu anzubringende, bisher nicht vorhandene Nistmöglichkeiten im Planungsgebiet können im Rahmen einer Gesamtplanung eine deutlich diversere Vogelwelt ermöglichen.</p> <p>Diesbezüglich gilt das Gleiche wie für die Fledermäuse. Unter den erwähnten Maßgaben kann hier ein Habitat auch für eine sehr diverse Fledermausfauna entstehen. Baumbewohnende Käferarten: Dieser Zwischentitel besagt bereits, dass unter dem Stichwort des Natur- und des Artenschutzes neben Fledermäusen und Vögeln nur zwei Tierarten einer Betrachtung unterzogen werden. Laut dem hier einleitenden Absatz besiedelt der Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>) „eine in heutigen Wäldern sehr selten gewordene Struktur“, die „Baumhöhlen mit ausreichendem Mulmvorrat“ voraussetzt, „wobei „Eichen ab einem Alter von 150-200 Jahren“ als „besiedlungsfähig“ erachtet werden. Das Gutachten erläutert damit selbst, warum man sich eine Suche nach dieser Spezies hätte sparen können.</p> <p>Das Gleiche gilt für den Großen Eichenbock. Das Areal weist nur eine Amerikanische Eiche auf; alle als Habitatbäume aufgeführten Baumarten sind im gesamten Bereich nicht vorhanden. Beide Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind also nicht zu erwarten.</p> <p>Fazit<br/>Der NABU hat keine prinzipiellen Einwände gegen eine Bebauung des betreffenden Gebietes.<br/>Bezüglich der Aspekte des Artenschutzes der Fledermäuse und der Brutvögel schließt sich der NABU dem vorliegenden Gutachten an.<br/>Das in dieser Bauplanung neu vorgesehene Baumvolumen ist mit der Anhebung der Wohn- und Verkehrsdichte nicht akzeptabel. Es würde nach der oben beschriebenen Herleitung die Chancen einer modernen, naturnahen Planung der Stadtlandschaft negieren und aus diesem Grund</p> | <p>Die nebenstehenden Anmerkungen zur korrekten Abarbeitung der Artenschutzaspekte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen zur korrekten Abarbeitung der Artenschutzaspekte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt nimmt das Fazit des NABU zur Kenntnis, teilt die Auffassung allerdings nicht. Hierzu verweist sie auch auf die Abwägung zu einzelnen Punkten der Stellungnahme.</p> |



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>auch die Wohnqualität in diesem Teil Ratzeburgs unnötig beeinträchtigen. Andererseits kann das Plangebiet bei weniger dichter – aber immer noch erheblich über der umliegenden Wohndichte liegenden – Bebauung zu einem der begehrtesten Wohnbereiche Ratzeburgs werden.<br/>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor.<br/>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>(Diesem Schreiben beigefügt ist noch ein ausführlicher Bericht über eine Begehung mit detaillierter Bestimmung von Flora und Fauna)</p> | <p>Gleichwohl wurde die vorgelegte Planung in einzelnen Punkten überarbeitet und wurde inzwischen erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Anmerkung im Anhang, dass für eine fundierte ökologische Bewertung des Gebietes eine vollständigere Erhebung unverzichtbar wäre, wird zurückgewiesen.<br/>Die bestehenden Biotop sind fachgerecht und vollständig kartiert und beschrieben worden. Der Status der vorhandenen Linden an der Seedorfer Straße als geschütztes Biotop (Allee) hat sich erst nachträglich herausgestellt und wird ergänzt.<br/>Auch alle artenschutzrechtlich relevanten Arten sind fachgerecht kartiert worden und die artenschutzrechtliche Bewertung nach § 44 BNatSchG ist korrekt erfolgt.<br/>Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nach §13a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist; somit sind darüber hinausgehende Kartierungen nicht geboten und fachlich nicht begründbar</p> |
| 2.                      | <b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung</b>  |  |
| 2.1                     | <p>Einwender 1<br/>25.09.2018</p> <p>Unser Grundstück befindet sich in der Königsberger Straße 1.<br/>Lt. Planung ist die „Fläche für Entsorgung - Recyclingplatz RC" direkt neben unserem Grundstück vorgesehen - dagegen erheben wir Einspruch.<br/>Die Vermüllung nimmt stetig zu - es werden Flaschen, Hausmüll sowie alte Fahrzeuge abgestellt, und bei windigem Wetter fliegt das Papier überall umher und sammelt sich in den Hecken und Bepflanzungen der Anwohner (siehe beiliegende dokumentierte FotoCD).<br/>Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen bzw.</p>                            |  |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>neu entstehender Wohnungen die Abfallentsorgung der Mieter mit zunehmendem Schmutz verbunden sein wird.</p> <p>Daher sollte sich für diese sechs großen Container unbedingt ein anderer Platz finden lassen, so dass dieser „Schandfleck“ verschwindet; in der näheren Umgebung gibt es genug Beispiele für Containerstandorte außerhalb einer reinen Wohngegend, zumal diese Container hauptsächlich von Autofahrern genutzt werden.</p>   | <p>Die Stadt geht nicht davon aus, dass es durch die im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen zu einer Vermüllung des Standortes kommt.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg wird an dem Containerstandort festhalten, wird sich aber dafür einsetzen, hier eine unterirdische Recyclingstation einzurichten.</p>  |
| 2.2                     | <p>Einwender 2<br/>28.09.2018</p> <p>Wir sind Eigentümer des Flurstücks 9/58. Gemäß ihrer Planung wird unsere Grenze auch die Grenze des geplanten Kinderspielplatzes sein. Bitte teilen sie uns mit, in welcher Form sie dafür Sorge tragen wollen, das es zu keinen Beschädigungen unseres Holzzaunes durch Benutzer des Spielplatzes kommt. Dieser Zaun wurde von uns auf unsere Kosten erstellt und dient der Absperrung zum Feld hin. Natürlich dient er auch dem Sichtschutz. Dieser Zaun steht auf unserem Grundstück und jede Beschädigung geht zu ihren Lasten. Bitte teilen sie uns mit, wie sie zu handeln gedenken.</p> <p>Weiter darf ich ihnen mitteilen, das ich schwer behindert bin mit 80% und ich bin nicht mehr in der Lage, größere Strecken zu bewältigen. Ich bin daher darauf angewiesen, meine Ruhe auf unserem Grundstück zu finden.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist, das in dem Dreieck Friedhof-Friedhof sich häufig Jugendliche aufhalten, um zu feiern. Dieser Platz ist kaum einsehbar, und als meine Frau darum bat, diese Feiern auf dem Friedhofsgelände zu unterlassen, musste mein Treibhaus per Steinwürfen darunter leiden. Wir dürfen auf eine Auskunft ihrerseits hoffen, in welcher Form. Sie dem begegnen wollen.</p> <p>Wir legen einige Fotos bei, die natürlich bereits einige Jahre alt sind, aber sicherlich anschaulich genug.</p> | <p>Die Stadt versteht die Sorgen der Anlieger, geht aber nicht automatisch von einer Beeinträchtigung für die Anlieger aus. Außerdem ist anzunehmen, dass in dem genannten Bereich Anpflanzungen vorgesehen sind. Somit grenzt die eigentliche Spielfläche nicht unmittelbar an das genannte Flurstück.</p> <p>Die Stadt bittet hierbei zu berücksichtigen, dass der Abstand zwischen Wohnhaus und dem geplanten Spielplatz etwa 50 m beträgt. Sicherlich sind spielende Kinder nicht immer leise, aber dennoch geht die Stadt nicht von einer unzumutbaren Geräuschkulisse aus.</p> <p>Hier ist nicht eindeutig klar, welche Fläche genau gemeint ist.</p> <p>Diese Stellungnahme wird an die Kirchenverwaltung weitergeleitet, da die Stadt hier keine Verfügungsgewalt hat.</p> |
| 2.3                     | <p>Einwender 3<br/>03.10.2018</p> <p>Zum o.g. Bauvorhaben möchten wir Folgendes anmerken, bzw. um Überprüfung bitten.</p>  |  |

| Stellungnahme von / vom                  | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|---|
| <p>einschließlich 27 Unterzeichnende</p> | <p>Bereits vor zwei Jahren wurden den Bewohnerinnen und Bewohnern der anliegenden Straßen Bebauungspläne vorgestellt. Hier wurde von Seiten der Planer deutlich gemacht, dass die Bauhöhe nicht eine 2 ½ geschossige Höhe übersteigen sollte. Vor allem auch deshalb nicht, weil es sich bei den angrenzenden Gebäuden fast ausschließlich um Einfamilienhäuser handelt.</p> <p>Nun legen Sie in Ihrem Bebauungsplan eine Bauhöhe von 10-12 Metern vor, was eine 3- 4 geschossige Bauhöhe bedeutet. Diese Massierung ist nicht nachvollziehbar und auch nicht akzeptabel. Offensichtlich sollen hier Versäumnisse der Stadt, den Sozialen Wohnungsbau betreffend, mit einem Schlag nachgeholt werden in dem quasi „aufgestockt" wird.</p> <p>In dem zu bebauenden Feld würden auf einen Schlag mehr Menschen leben als in der gesamten Seedorfer Straße und der angrenzenden Memeler Straße zusammen. Wie soll somit ein Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integriert werden? Was verstehen Sie unter Quartiersplanung?</p> <p>Durch die Massierung schafft die Stadt offensichtlich sehenden Auges neue Brennpunkte, wie sie z.B. teilweise auf dem Georgsberg in den alten Neubaublöcken bestehen. Andere gelungene Wohnprojekte wie z.B. von Conplan (alte Meierei oder ehemalige Jugendherberge) sollten aus unserer Sicht eher ein Vorbild sein.</p> <p>Die Aussage Ihres Architekten, man würde ja schließlich sehr hochwertig bauen, halten wir für irrelevant. Schließlich sollte eine qualitativ hochwertige Bauweise Grundvoraussetzung sein um einen frühzeitigen Verfall der Bausubstanz und dadurch entstehenden hohen Folgekosten vorzubeugen.</p> | <p>Bei den hier angesprochenen "Bebauungsplänen" handelte es sich um erste Ideen und Konzepte. Dafür gab es noch keinen Investor und auch keine Wirtschaftlichkeitsberechnung.</p> <p>Planung ist immer ein Prozess und entwickelt sich weiter. Die Planung wurde zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet.</p> <p>Nach der inzwischen aktuell überarbeiteten Planung wird es insgesamt 4 Gebäude mit einer Höhe von max. 11,60 m geben. Alle übrigen Gebäude sind zwischen 6 m und max. 8,80 m hoch.</p> <p>Die Stadt geht nicht davon aus „dass hier ein "sozialer Brennpunkt" entsteht. Dies wird wie folgt begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das hier geplante neue Quartier ist nicht vergleichbar mit der hier erwähnten Situation im Stadtteil St. Georgsberg in den 1990er Jahren.</li> <li>• Hier entsteht kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für eine Bevölkerungsschicht.</li> <li>• Vorgesehen ist ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten.</li> <li>• Vorgesehen sind außerdem Ruheflächen und qualitätsvolle Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.</li> <li>• Es werden sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien entstehen.</li> <li>• Geplant sind ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Wohnungen.</li> </ul> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>Des Weiteren ist der geplante Spielplatz für dieses neue Wohngebiet aus unserer Sicht viel zu klein konzipiert -sollen doch hier zukünftig auch Familien mit Kindern leben. Diese brauchen Bewegung und Freiräume, Familien benötigen Stätten zur Begegnung. Mit 780 qm ist dies komplett unterdimensioniert (der nächste größere Spielplatz befindet sich mehrere Hauptstraßen entfernt auf dem Röpersberg).</p> <p>Die Einbeziehung der Kirchengemeinde St. Petri, die ja ursprünglich ein Begegnungszentrum dort bauen wollte erschließt sich uns ebenfalls nicht. Benötigen die Stadt und die Menschen die hier leben keine Orte der Begegnung und Möglichkeiten der Integration?</p> <p>Die zum neuen Wohngebiet geplanten Parkplätze sind aus unserer Sicht ebenfalls unterdimensioniert. Schon jetzt ist die Parksituation in der Seedorfer Straße, insbesondere bei Beerdigungen auf dem angrenzenden Friedhof äußerst angespannt (Gehwege und Standstreifen werden zugeparkt). Die Aussage ihres Architekten, dass die Menschen, welche in Bezug von Sozialleistungen stehen ohnehin kein Auto hätten, finden wir unangemessen und diskriminierend.</p> <p>Wir bitten Sie darüber hinaus die Verkehrssituation in der Seedorfer Straße in Ihre Planungen mit einzubeziehen. Hier müsste aus unserer Sicht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km eingeführt werden um</p> | <p>tige Mietwohnungen, jedoch keine Luxuswohnungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplanten Höhen der neuen Wohngebäude überragen den umliegenden Bestand zum Teil nur um maximal 2-3 Meter.</li> <li>• Die geplanten Gebäudehöhen werden zudem sehr gut abgedeckt durch den großen bestehenden Abstand zu den Bestandsgebäuden. Dieser beträgt nach Westen zur vorhandenen Bebauung an der Seedorfer Straße zwischen 25 und 35 m und zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße sogar zwischen 60 und 70 Metern.</li> <li>• Außerdem tragen die im Mittel 13 bis gut 15m hohen Bäume an der Seedorfer Straße zur optischen Abschirmung bei.</li> </ul> <p>Durch Wegfall der ursprünglich hier vorgesehenen Stellplätze wurde der Spielplatz um knapp 100 m<sup>2</sup> auf ca. 875 m<sup>2</sup> vergrößert. Zusätzlich sind im Blockinnenbereich vielseitig nutzbare Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen, die auch zum Spielen geeignet sind.</p> <p>Ein Begegnungszentrum war hier nie vorgesehen, sondern ein Pastorat. Die Stadt vermag nicht zu erkennen, weshalb menschliche Begegnungen nur in einem Begegnungszentrum möglich sein sollen.</p> <p>Für die Gebiete WA 1 und WA 2 ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens einem Stellplatz pro Wohnung vorgesehen. Dies sind deutlich mehr Stellplätze, als nach der Landesbauordnung erforderlich.</p> <p>Diese Aussage ist so nicht gefallen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass Menschen, die zu 100 % auf Sozialhilfe angewiesen sind, bzw. z.T. aus der Obdachlosigkeit kommen, in der Regel kein eigenes Auto haben.</p> <p>Bei der Seedorfer Straße handelt es sich nicht um eine Wohnstraße sondern um eine Landesstraße mit ortsverbindendem Charakter, die alle Verkehre aufnehmen muss.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Gefahrensituationen einzudämmen und den Geräuschpegel zu senken (auf der Seedorfer Straße werden aktuell schon Geschwindigkeiten weit über 50 km/h gefahren da das Ortsausgangsschild nicht mehr weit ist). Zudem wäre ein Zebrastreifen zur Straßenquerung auf Höhe der neu geplanten Kita wünschenswert und sinnvoll.</p> <p>Schon jetzt wird der dem Baufeld gegenüberliegende Gustav-Peters-Platz zur kurzen Straßenquerung zwischen Seedorfer und Schmilauer Straße genutzt obwohl der Gustav-Peters-Platz eine Anliegerstraße ist. Wir befürchten eine Zunahme der Nichtachtung der Verkehrsausschilderung. In diesem Zusammenhang sollte der Gustav-Peters-Platz als Spielstraße ausgewiesen werden um eine solche Missachtung zu vermeiden.</p> <p>Abschließend möchten wir betonen, dass es nicht darum geht das Bauvorhaben zu boykottieren, Sozialer Wohnungsbau ist notwendig und sinnvoll. Jedoch ist die von Ihnen geplante Massierung, die Höhe der Bebauung und Teile Ihrer Planung aus unserer Sicht inakzeptabel, bzw. führt sehenden Auges in neue soziale, gesellschaftliche und politische Probleme, die für die Stadt zukünftig dauerhaft hohe Kosten verursachen werden, aber im Vorfeld vermieden werden könnten.</p> | <p>Dem Einbau von verkehrsberuhigenden Elementen geht eine eingehende Verkehrszählung voraus, die die (künftigen) tatsächlichen Verkehre beinhalten muss.</p> <p>Die Errichtung von Zebrastreifen und lichtsignalisierten Fußgängerfurten setzt eine verkehrsrechtliche Anordnung voraus, die auf tatsächlichen Zahlen des Längs- und Querverkehrs basiert. Diese sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Eine zusätzliche Belastung der Feldstraße wird nicht erwartet, da das Einbiegen von der Feldstraße in die Schmilauer Straße (Einbahnstraße, Ausbildung der Einmündung) zeitaufwendig und unübersichtlich ist.</p> <p>Der Gustav-Peters-Platz ist nach StVO nur für Anlieger benutzbar. Das grundlose Durchfahren des Straßenzuges ist verkehrsrechtlich nicht zulässig. Eine Umwandlung des Straßenzuges in eine verkehrsberuhigte Zone muss verkehrsrechtlich angeordnet werden und bedarf eines Umbaus der Straße.</p> <p>Die dargestellte Auffassung der Einwender wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Zudem wurden die bisher festgesetzten Gebäudehöhen überarbeitet. Soziale, gesellschaftliche oder politische Probleme werden hier sicher nicht erwartet. Wie bereits weiter oben dargestellt, ist dabei auch zu beachten, dass der Abstand zur Bebauung an der Seedorfer Straße im Mittel mindestens 25m bis 35 m beträgt. Der Abstand zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße ist mit Abständen von 60m bis gut 70 m sogar noch größer.</p> |
| 2.4                     | <p>Einwender 4<br/>14.10.2018</p> <p>Hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan für die Seedorfer Str. ein.</p> <p>Begründung:<br/>Bereits im Rahmen der Vorstellung der ersten Planungsideen zu dem Bauvorhaben vor knapp zwei Jahren haben zahlreiche Bürgerinnen und Bürger (darunter auch wir) deutlich gemacht, dass die daraus resultierende Massierung von Menschen in diesem Gebiet nicht akzeptabel ist.</p>   |  |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Hierzu steht die aktuell vorliegende Bebauungsplanung, denn sie sieht eine deutlich höhere und verdichtete Planung vor, als im damaligen I. Aufriss vorgesehen war. BürgerInnen zu informieren und nach ihrer Meinung und ihren Ideen zu fragen ist aus unserer Sicht dann ein gutes Vorgehen, wenn die Stimmen auch gehört und ernsthaft aufgenommen werden. Das ist bei diesem Punkt der Planung nicht geschehen; im Gegenteil, es wurden ohne weitere Bürgerbeteiligung im Sinne einer erneuten Vorstellung der veränderten Planung gegenüber den Bürgern des Stadtteils höhere Gebäude, mehr Wohnungen und eine größere Verdichtung geplant.</p> <p>Seit mehr als drei Jahren ist bekannt, dass mehr Wohnraum benötigt wird. Trotzdem wurden in anderen Baugebieten der Stadt Ratzeburg keine Vielfamilienhäuser geplant, mit Ausnahme der Wohnprojekte am Kuchensee, die jedoch so hochwertig sind, dass Menschen mit weniger Einkommen dort aufgrund der Kosten/qm keinen Platz finden. Der gesamte Stadtteil rund um das neue Baugebiet in der Seedorfer Strasse besteht vorwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser, die es schon jetzt gibt, fügen sich gut in den Stadtteil ein. Es kommt zu wenigen „sozial-brenzigen“ Zwischenfällen, wenn, dann vermehrt jedoch eher in den Vielfamilienhäusern. Am Georgsberg im Bereich Matthias-Claudius Str./ Tarnowweg und Friedrich-Ebert-Strasse bis zum Bahnhof kam und kommt es zu massiven und vor allem massierten sozialen Problemen, welche die Einrichtung von Jugendprojekten und von Angeboten für Spätaussiedler notwendig mach(t)en, um der Gewalt und dem Vandalismus verspätet zu begegnen, da man die Fragen des sozialen Zusammenlebens nicht mitbedacht und mitgeplant hatte. Eine solche Situation darf hier nicht entstehen. Deshalb müssen hier Flächen und Räume für ein Miteinander und für nachbarschaftliche Unterstützung geplant werden. Allein das Zubauen einer Fläche mit vielen Wohnungen auf engem Raum erfüllt nicht die Kriterien einer innovativen, lebenswerten, naturnahen Gestaltung städtischer Räume für junge, mittelalte und ältere Menschen aus unterschiedlichen Kulturen und unterschiedlichen sozialen Zusammenhängen. Dieser Stadtteil ist diesbezüglich nicht entwickelt. Dieses wird aber spätestens mit einem deutlichen Mehr an Menschen notwendig.</p> | <p>Planung ist immer ein Prozess, der sich weiterentwickelt.</p> <p>Die Stimmen der Bürger wurden gehört und auch ernsthaft aufgenommen, konnten allerdings nicht dazu führen, die Planung grundlegend zu ändern. Die Belange, privat oder öffentlich sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Planunterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden mehrfach in öffentlicher Sitzung vorgestellt.</p> <p>In der Stadt Ratzeburg gibt es zurzeit keine sonstigen geeigneten Flächen für den Geschosswohnungsbau.</p> <p>"Sozial-brenzelige" Zwischenfälle werden in dem Plangebiet nicht erwartet. Dies wird wie folgt begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das geplante neue Quartier ist nicht vergleichbar mit der hier erwähnten Situation im Stadtteil St. Georgsberg in den 1990er Jahren.</li> <li>• Hier entsteht kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für eine Bevölkerungsschicht.</li> <li>• Vorgesehen ist ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten.</li> <li>• Vorgesehen sind außerdem Ruheflächen und qualitätsvolle Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.</li> <li>• Es werden sowohl kleine Wohnungen als auch größere Wohnungen für Familien entstehen.</li> <li>• Geplant sind ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Mietwohnungen, jedoch keine Luxuswohnungen.</li> <li>• Die geplanten Höhen der neuen Wohngebäude überragen den umliegenden Bestand zum Teil nur um maximal 2-3 Meter.</li> </ul> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>Deshalb fordern wir den Einstieg in eine aktive und kreative Planungsphase unter echter Bürgerbeteiligung unter der Fragestellung: Wie wollen die Menschen dieses Stadtteils künftig zusammen leben, damit nicht nur bei Ikea die Frage beantwortet werden kann „wohnst du noch oder lebst du schon?“, sondern auch in diesem neuen Baugebiet in Ratzeburg.</p> <p>Ein massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit der Anstieg der Lärmbelastung sowie ein Mangel an Parkplätzen sind mit diesem Bauvorhaben gesetzt. Die Anzahl der Parkplätze ist zu gering, denn die Annahme pro Wohnung durchschnittlich weniger als einen Parkplatz zu planen entspricht nicht dem, was tatsächlich an Parkplätzen notwendig sein wird, da die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht den Anforderungen von berufstätigen Erwachsenen von körperlich oder alters- bzw. behinderungsbedingt beeinträchtigten Menschen aber auch von Elternteilen mit kleinen Kindern entspricht. Parkmöglichkeiten in Tiefgaragen statt auf den kostbaren Flächen neben/zwischen den Häusern, bzw. in den umliegenden Straßen sind da dringend zu planen. Ferner bedarf es verkehrsberuhigender Maßnahmen für die bereits vorhandenen Anwohner. Im jetzt ausliegenden Bebauungsplan steht ausdrücklich, dass in der Seedorfer Strasse eine über der Grenze liegende Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht, weswegen bei den zu errichtenden Neubauten Lärmschutzmaßnahmen geplant sind; dieses wird aber nicht für die jetzigen Anwohner erwähnt; insofern erscheint hier die Planung dringend nachbesserungsbedürftig und so nicht korrekt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplanten Gebäudehöhen werden zudem abgedeckt durch den bestehenden Abstand zu den Bestandsgebäuden. Dieser beträgt nach Westen zur vorhandenen Bebauung an der Seedorfer Straße zwischen 25 und 35 m und zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße sogar zwischen 60 und 70 Metern.</li> <li>Außerdem tragen die im Mittel 13 bis gut 15m hohen Bäume an der Seedorfer Straße zur Abschirmung bei.</li> </ul> <p>Bei der vorliegenden Planung kann nicht die Rede sein von einem "Zubauen einer Fläche mit vielen Wohnungen auf engem Raum", auch weil die vorgesehene Baudichte deutlich hinter den zulässigen Werten der BauNVO zurückbleibt.</p> <p>Auch wenn der Verkehr sicherlich zunehmen wird, ist von einem massiven Anstieg des Verkehrsaufkommen nicht auszugehen.</p> <p>In dem Plangebiet wird mindestens ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen und auch planungsrechtlich festgeschrieben. Tiefgaragen wären zwar wünschenswert, würden die Mietpreise aber deutlich in die Höhe treiben.</p> <p>Die nebenstehende Aussage ist so nicht richtig. Fakt ist, dass es sich bei der Seedorfer Straße um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine überörtliche Verbindungsstraße (Landesstraße) handelt und für die bebauten Grundstücke zweifelsohne eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm besteht. Diese ist aber bereits vorhanden. Sie wird sich durch die hier geplanten Wohnungen zwar geringfügig erhöhen, aber nicht zu unzumutbaren Belastungen führen. So werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Dort, wo sie nicht eingehalten werden, sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vor.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |  |
|-------------------------|--|---|--|
|                         | <p>Begegnungs- /Nachbarschaft- /Spiel- und Ruheflächen sind für Menschen jeder Altersgruppe gar nicht eingeplant, obwohl in diesem gesamten Bereich mit den umliegenden Straßen ca. 600 Menschen leben (würden). Für Kinder ist nur ein randständiger, viel zu kleiner Bereich von ca. 700qm als Spielplatz geplant. Die geplante Kita muss laut Planung vollständig auf Außenfreiflächen verzichten und erscheint schon jetzt als zu klein geplant. Das ist nicht akzeptabel, da dieses nicht an die Lebensbedürfnisse der Menschen anknüpft und an modernen Wohnkonzepten komplett vorbei geht.</p> <p>Naturnaher Lebensraum ist ein wesentlicher Qualitätsfaktor in kleinstädtischen/ ländlichen Gebieten. Die aktuelle Planung sieht nur die allernotwendigste Ausstattung mit Grünflächen, attraktiven Gartenflächen, guten Bedingungen für Insekten, Vögel und Kleintiere vor. Auch hier sollte die Planung dringend überarbeitet werden.</p> <p>In diesem Sinne sind wir gespannt auf gute Veränderungen bei den Planungen.</p> | <p>Die nebenstehenden Feststellungen sind so nicht richtig. Neben dem Spielplatz, der in den überarbeiteten Plangrundlagen von ca. 770 m<sup>2</sup> (nicht 700 m<sup>2</sup>) auf ca. 875 m<sup>2</sup> vergrößert wurde sind zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die auch als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>Das KITA-Grundstück ist so bemessen, dass hier selbstverständlich auch Außenfreiflächen möglich sind. Die überbaubare Fläche wurde allerdings großzügig bemessen, um hier einen ausreichenden Spielraum in Bezug auf die Lage des Gebäudes zu haben. Ausnutzbar sind nun lediglich maximal 1.000 m<sup>2</sup>, die bei einer grundsätzlich möglichen Zweigeschossigkeit gar nicht benötigt werden, so dass ausreichend Platz für Außenfreiflächen verbleibt.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt, zumal das Maß der baulichen Nutzung hinter einer nach der Baunutzungsverordnung zulässigen höheren Ausnutzung deutlich zurückbleibt.</p> |  |
| 2.5                     | Einwender 5<br>18.10.2018  | <p>1. Der Friedhof ist in unserem Sinne ein Ort der Ruhe, dieser passt nach unserer Vorstellung nicht zusammen mit einem Spielplatz.</p> <p>2. Da sich der Spielplatz am Rande des Wohngebiet befindet, könnte dieser Ort ein Treffpunkt für Jugendliche werden, wo es dann auch in den späten Abendstunden etwas lauter und so zu Ruhestörungen führen</p>   | <p>1. Grundsätzlich wird dem ersten Teil der nebenstehenden Aussage zugestimmt. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die einzelnen Grabstätten weiter nördlich liegen. Zudem wurde der gesamte Friedhof gerade als Kulturdenkmal eingestuft, so dass hier ohnehin nur mit einem größeren Abstand zum Friedhof ein Gebäude errichtet werden könnte. Die Nutzung dieser Fläche als Spielplatz ist eine vertretbare Entscheidung. Außerdem kann der Spielplatz aufgrund der Lage sehr gut von der benachbarten KITA mitgenutzt werden.</p> <p>2. Die Stadt hätte es auch vorgezogen den Spielplatz unmittelbar im Wohngebiet anzusiedeln. Nach dem Vergleich verschiedener Standorte stellte sich das aber unter Berücksichtigung der Rahmenbedingun-</p> |



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>könnte.</p> <p>3. In vielen Neubaugebieten mit Mehrfamilienhäuser wird der Spielplatz zentral im Wohngebiet errichtet. So dass die Bewohner Ihre Kinder auf dem Spielplatz sehen könnten.</p> <p>4. Es gab die Variante Pastorat, da war der Spielplatz nach unserer Information auch zentral angelegt. Gibt es nicht die Möglichkeit, auf der geplanten Spielplatzfläche ein Einfamilienhaus zu errichten und den Spielplatz in das Zentrum der Wohnanlage zu integrieren.</p> <p>5. Wurde bei der Planung des Spielplatzes, auch die Gefahr für die Kinder auf dem Weg zum Spielplatz durch PKW, Mofafahrer und Fahrradfahrer verletzt zu werden berücksichtigt?</p>   | <p>gen nicht als vorteilhaft für eine wirtschaftliche Nutzung der einzelnen Flächen zugunsten des Wohnungsbaus dar.</p> <p>3. Neben diesem öffentlichen Spielplatz sind zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>4. Grundsätzlich gäbe es diese Möglichkeit, aber die Stadt möchte lieber, dass in dem Gebiet vorrangig Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Stadt folgt diesem Vorschlag deshalb nicht.</p> <p>5. Aufgrund des vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbaus der Planstraße sollte sich die Gefahr für die Kinder reduzieren. Achtsamkeit und Vorsicht sind natürlich dennoch geboten.</p> |
| 2.6                     | <p>Einwender 6<br/>22.10.2018</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Nur dann, wenn eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung ist, wäre sie zulässig (vgl. BVerwGE 34, 301 (305); BVerwGE, 45, 309 (312)). Das bedeutet, dass die Gemeinde nur dann planungsbefugt ist, wenn der Bebauungsplan auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG Münster, BauR 2006, 1696). An einer Planungsbefugnis fehlt es aber dann, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur deshalb erfolgt, um den Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen etwa den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen (vgl. BVerwGE 34, 301 (305); BVerwG, ZfBR 1994, 100), der Bebauungsplan also gleichsam im privaten Interesse des Grundstückseigentümers aufgestellt wird. Das gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan eine Festsetzung trifft, die dem Grundstückseigentümer die größtmögliche Ausnutzung seines Grundstücks ermöglichen soll. Eine derartige Interessentenplanung wäre von vornherein unzulässig, weil nicht erforderlich, und führte daher zur Unwirksamkeit oder gar Nichtigkeit des Bebauungsplanes.</p> | <p>Das hier genannte Urteil greift im vorliegenden Planungsfall nicht. Insbesondere kann hier nicht von einer sog. "Interessentenplanung" gesprochen werden.</p> <p>Denn der hier vorliegenden Planung liegt ein besonderes öffentliches Interesse zugrunde und zwar in dem Plangebiet bezahlbaren Wohnraum zugunsten der Allgemeinheit und auch sozial schwächerer Bevölkerungsschichten zu schaffen.</p>  |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Hier gibt es eine Reihe von Anhaltspunkten, die dafür sprechen, dass die Stadt Ratzeburg eine Interessentenplanung verfolgt.</p> <p>Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2016 den Bewohnerinnen und Bewohner anliegender Straßen, Planungen vorgestellt wurden, aus denen sich ergab, dass die geplante Bebauung lediglich 2 Vollgeschosse aufweisen sollte. Hintergrund war, dass es sich bei den benachbarten bebauten Grundstücken um solche handelte, die allesamt mit Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut sind. Nunmehr schickt sich der Satzungsgeber an, eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. etwaigem Staffelgeschoss zu ermöglichen. Begrenzt wird die damit verbundene Höhenentwicklung der Gebäude allein durch die Festsetzung eines durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe, die je nach Baufeld zwischen 10 m und 12,50 m betragen soll. Für die Bestandsgebäude entlang der Memeler Straße und der Königsberger Straße sind hingegen Gebäudehöhen von lediglich 8,50 m vorgesehen.</p> <p>Daraus wird deutlich, dass dem Eigentümer bzw. künftigen Eigentümer der Baufelder 2 bis 10 eine Bevorzugung zuteil werden lassen, die sich nicht rechtfertigen lässt und auch mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht im Einklang steht.</p> <p>2. Die Festsetzungen zugunsten der Bebauung auf den Baufeldern 2 bis 10 lassen jedweden Bezug zur umgebenden Bebauung vermissen.</p> <p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung stellt der Bebauungsplan nicht sicher, dass sich das großräumige Baugebiet organisch weiterentwickelt. Dabei ist dem Satzungsgeber sehr wohl bewusst, dass die Umgebung der Baufelder 2 bis 10 kleinteilig bebaut ist. Dies hat er in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend dokumentiert. Bereits deshalb hätte es nahe gelegen, der im Wesentlichen einheitlichen</p> | <p>Bei den hier genannten Planungen handelte es sich um erste Konzepte für eine mögliche Bebauung des Areals. Auch damals waren zunächst zweigeschossige Baukörper zum Teil auch mit zusätzlichen Staffelgeschossen vorgesehen.</p> <p>Nach der inzwischen aktuell überarbeiteten Planung wird es insgesamt 4 Gebäude mit einer Höhe von max. 11,60 m geben. Alle übrigen Gebäude sind zwischen 6 m und max. 8,80 m hoch. Somit werden lediglich für Teilbereiche vorhandene Gebäudehöhen um 2- max. 3 m übertroffen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die große Fläche an der Seedorfer Straße bisher nicht bebaut ist und aufgrund der großen Abstände zur Bebauung an der Memeler Straße zwischen 60 - 70 m sowie zur Bebauung an der Seedorfer Straße von immerhin ca. 25- 35 m eine Beeinträchtigung für die Besonnung und Belichtung bestehende Gebäude nicht erkennbar ist.</p> <p>Bei der Festlegung der Gebäudehöhen an der Königsberger Straße bzw. an der Memeler Straße wurden hingegen die dort vorhandenen Gebäudehöhen berücksichtigt. Hiermit soll der vorhandenen Bauungsstruktur Rechnung getragen werden.</p> <p>2. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Situation auf der Freifläche an der Seedorfer Straße aber völlig anders zu bewerten. Aus diesem Grunde sind die Planungsziele und Absichten der Stadt Ratzeburg sehr wohl auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet.</p> <p>Die hier geäußerte Schlussfolgerung wird ganz und gar nicht geteilt. Nach Auffassung der Stadt sprechen sowohl aus städtebaulicher, aber auch aus ökologischer Sicht viele Argumente dafür, an diesem sehr gut erschlossenen und integrierten Standort eine kleinteilige Be-</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>Bebauung entlang der Königsberger Straße und der Memeler Straße sowie östlich der Seedorfer Straße auf den neu zu schaffenden bebaubaren Flächen fortzuentwickeln und es bei einer Kleinteiligkeit zu belassen.</p> <p>Soweit nun eingewandt werden wird, dass mit der geplanten Bebauung die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ beabsichtigt sei, ist dem Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung nicht zu entnehmen, dass in Ratzeburg im Allgemeinen und in dem hier in Rede stehenden Quartier im Besonderen ein Bedarf an bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau existiert. Eine entsprechende Nachfragesituation oder eine entsprechende Bedarfsanalyse: ist der Begründung des Bebauungsplanes nicht zu entnehmen. Auch insoweit bestehen Zweifel an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung.</p> <p>Es darf in diesem Zusammenhang in Erinnerung gerufen werden, dass Bebauungsvorschläge unterbreitet und in der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, die von der möglichen Zahl von Wohneinheiten von 70 bis 75 ausgingen wurde. Nunmehr erfolgt eine Verdoppelung dieser Wohneinheitenzahl, mit den sich daraus ergebenden städtebaulichen Konsequenzen.</p> <p>Der Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes lässt sich anschaulich entnehmen, dass die geplante Bebauung auf den Baufeldern 2 bis 10 (und allein diese ist interessanterweise zeichnerisch hervorgehoben worden) zu einer massiven Verdichtung der Bebauung führt.</p> <p>Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren dazugehörigen Maßfestsetzungen führen dazu, dass Gebäude entstehen, die von ihrer Kubatur und Baumasse her nach dem Maßstab des § 34</p> | <p>bauung wie in der Memeler Straße und der Königsberger Straße hier <b>nicht</b> flächendeckend weiter zu entwickeln!</p> <p>Auch diese Einschätzung wird nicht geteilt, denn wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, hat die Stadt Ratzeburg bereits im Jahre 2014 ein Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ratzeburg und Umland durch die GEWOS<sup>1</sup> ausarbeiten lassen, um den Wohnungsmarkt zu untersuchen und Strategien aufzuzeigen, wie dem nachgewiesenen erheblichen Wohnungsbedarf, gerade auch für den sozialen Wohnungsbau, begegnet werden kann. Letztlich trägt auch dieser Bebauungsplan dazu bei, der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen. Auch die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg (1. Fortschreibung, März 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass für die Stadt Ratzeburg ein erheblicher Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten besteht.</p> <p>Bei den hier erwähnten Vorschlägen handelt es sich um erste konzeptionelle Überlegungen für eine mögliche Bebauung des Areals ohne die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung im Detail geprüft zu haben. Außerdem lagen den Überlegungen überwiegend größere Wohnungen mit ca. 70 - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugrunde. Planung ist immer ein Prozess. So sind jetzt zum Teil auch kleinere Wohnungen vorgesehen. Der genaue Anteil der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen steht zur Zeit noch nicht fest. Ein Mehr an Wohnungen ermöglicht auch ein kostengünstigeres Bauen zugunsten bezahlbarer Mieten.</p> <p>Die hier angesprochene bauliche Verdichtung, die aber nach Auffassung der Stadt nicht als "massiv" zu bewerten ist, ist hier ausdrücklich gewollt.</p> <p>Die nebenstehende Ableitung des Einwenders ist zutreffend, denn mit diesem Bebauungsplan verfolgt die Stadt natürlich Ziele, die über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgehen.</p> |

<sup>1</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Bericht Hamburg März 2014

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>BauGB keinesfalls als einfügsam angesehen werden können. Dies mag natürlich zugleich als Begründung dafür herhalten, dass die Notwendigkeit besteht, einen Bebauungsplan aufzustellen. Es darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes Rücksicht auf vorhandene, das Bebauungsplangebiet umgebende Struktur nehmen muss. Denn insbesondere sollen Bauleitpläne ja eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Vor allem müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dafür, dass der Satzungsgeber sich dessen bewusst war, bietet der ausliegende Entwurf des Bebauungsplanes allerdings keine Anhaltspunkte.</p> <p>3. So lässt der Entwurf und die dazugehörige Begründung Erwägungen dazu vermissen, wie sich die hochgradig verdichtete Bebauung und die damit einhergehende Zahl von Pkw, die das Baugebiet anfahren und wieder verlassen werden, auf die Immissionsbelastung benachbarter Wohngebäude auswirkt.</p> <p>4. Das Gleiche gilt für verkehrliche Belange, die durch die in Rede stehende Planung berührt werden. Insoweit ist nicht erkennbar, dass sich der Satzungsgeber mit diesen Aspekten im Hinblick auf die benachbarte Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches beschäftigt hätte oder zu beschäftigen gedenkt. Hierzu wäre es erforderlich gewesen, eine Verkehrsuntersuchung anzustellen, die insbesondere auch die angrenzenden Straßen in den Blick zu nehmen gehabt hätte.</p> <p>Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Quellverkehr aus dem neuen Baugebiet über die Feldstraße abfließen wird, um zur Schmilauer Straße zu gelangen. Das liegt deshalb auf der Hand, weil die Feldstraße verkehrsrechtlich derzeit als Einbahnstraße ausgewiesen ist, die nur einen Einrichtungsverkehr in Richtung Westen (Schmilauer Straße) zulässt.</p> | <p>Allerdings wäre im vorliegenden Fall eine Bebauung ohne die Aufstellung eines B-Planes schon deshalb nicht möglich, weil die Fläche im F-Plan der Stadt als "Friedhofserweiterungsfläche" ausgewiesen ist. Der Vorwurf, dass bei der vorliegende Planung keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB gesichert werden, entbehrt jeglicher Grundlage. Es sei in diesem Zusammenhang nur darauf hingewiesen, dass das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung deutlich hinter den Höchstwerten des § 17 BauNVO zurückbleibt und unzumutbare Beeinträchtigungen für die Bestandbebauung nicht entstehen.</p> <p>3. Zunächst kann von einer "hochgradig verdichteten Bebauung" nach Auffassung der Stadt nicht die Rede sein. Dennoch kommt es zwangsläufig zu einer Zunahme des Verkehrs auf der Seedorfer Straße. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Landesstraße um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine überörtliche Verbindungsstraße handelt und nicht um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, so dass der zusätzliche Verkehr für vertretbar gehalten wird.</p> <p>4. Aufgrund der gut ausgebauten Seedorfer Straße kann die Landesstraße den zusätzlichen Verkehr durch die vorliegende Planung problemlos aufnehmen. Im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Belastung von gut 4.000 Fahrzeugen pro Tag (Stand 2015) wird die zusätzliche Belastung eher überschaubar sein und nach Einschätzungen der Stadt nicht zu unzumutbaren Belastungen führen. Dies bestätigt auch die vorliegende Lärmuntersuchung, obwohl hierbei ein Prognosezuschlag von 25% berücksichtigt wurde.</p> <p>Erfahrungsgemäß ist nicht davon auszugehen, dass der Quellverkehr aus dem neuen Baugebiet über die Feldstraße abfließen wird, um zur Schmilauer Straße zu gelangen. Die Feldstraße mag von einigen Anliegern aus dem neuen Baugebiet genutzt werden, aber aufgrund der sehr unübersichtlichen Einmündungssituation in der Schmilauer Straße wird eine zusätzliche Belastung nicht erwartet.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner des Neubaugebietes zunächst über die Seedorfer Straße zum Knotenpunkt Seedorfer Straße/Schmilauer Straße fährt, um dann wieder in Richtung Süden/Südwesten auf der Schmilauer Straße zu fahren. Insoweit wird durch geeignete Maßnahmen insbesondere verkehrsrechtlicher Art dafür Sorge zu tragen sein, dass der Quellverkehr aus dem Baugebiet nur nach Süden oder Norden, aber nicht unmittelbar nach Westen abfließen kann. Hierzu werden entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen sein, die ggf. durch bauliche Maßnahmen im Neubaugebiet unterstützt werden können.</p> <p>Darüber hinaus ist anzuregen, in der Feldstraße ein Parken auf der Fahrbahn oder teilweise auf der Fahrbahn/teilweise auf dem Gehweg zuzulassen, um so den Verkehrswiderstand der Feldstraße zu erhöhen. Denkbar ist beispielsweise ein versetzt wechselseitiges Parken auf der rechten und linken Fahrbahnseite. Dies würde zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit führen und die Durchfahrt für den Quellverkehr aus dem Neubaugebiet unattraktiver gestalten.</p> <p>Denkbar ist es auch, die südliche Ein- und Ausfahrt zum Neubaugebiet weiter nach Norden zu verlegen etwa zwischen die Baufelder 5 und 7 und so, dass vermeintlich attraktive Überqueren des Salemer Weges in Richtung Feldstraße unattraktiver zu machen bzw. zu erschweren.</p> <p>Dafür, dass eine Ermittlung zusätzlicher Verkehrsimmissionen, die auf das Grundstück unseres Mandanten einwirken, stattgefunden hätte, bietet der ausliegende Planentwurf keine Anhaltspunkte. Insoweit liegt hinsichtlich der beiden zuletzt genannten Aspekte offenkundig ein Ermittlungsdefizit i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB vor. Der Satzungsgeber hat bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die unterbliebene oder fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials muss zwangsläufig in einen Abwägungsfehler münden, der zur Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt.</p> | <p>Diese Einschätzung wird für den abfließenden Verkehr in Richtung Süden/Südwesten geteilt.</p> <p>Ggfs. müssen nach Realisierung der Maßnahme die sich dann tatsächlich ergebenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen in den angrenzenden Straßen ermittelt werden, um je nach tatsächlicher Belastung verkehrslenkende Maßnahmen vorzusehen. Aktuell sieht die Stadt Ratzeburg jedoch kein unmittelbares Erfordernis für verkehrslenkende Maßnahmen in den umliegenden Straßen. Sie bedankt sich aber für die in der Stellungnahme vorgebrachten konstruktiven Vorschläge und Ideen, die allerdings verkehrsrechtlich erst nach Feststellung einer veränderten Verkehrssituation in Erwägung gezogen werden können.</p> <p>Dem Vorschlag wird von der Stadt nicht gefolgt, nicht zuletzt, weil hierdurch zwei Linden an der Seestraße fallen müssten. Außerdem wäre dadurch die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Königsberger und Memeler Straße schwieriger. Einen Zusammenhang mit einem "Überqueren des Salemer Weges" vermag die Stadt hier nicht zu erkennen.</p> <p>Dies ist nicht richtig, denn zur möglichen Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsimmissionen auf die bestehende Bebauung wird in der Begründung in Kapitel 6.1 und in Kapitel 8.2 der vorliegenden Lärmuntersuchung eingegangen. Hier wird nachgewiesen, dass die WA-Orientierungswerte von 55/45 dB(A) Tags/nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts zwar überschritten werden, die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts dagegen überall deutlich unterschritten werden. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>5. Unser Mandant hat Zweifel, dass in Ansehung der nach dem jetzigen Stand der Bauleitplanung möglicherweise zulässigen zusätzlichen 145 Wohneinheiten auf den Baufeldern 2 bis 10 eine ausreichende Zahl von Stellplätzen geschaffen wird. Nach dem Dafürhalten unserer Mandanten mussten mindestens 145 Stellplätze, eher mehr, geschaffen werden. Bei einer Zahl von 145 Stellplätzen bedürfte es einer Stellplatzanlage mit einer Grundfläche von mindestens 3.625 qm, da pro Pkw-Stellplatz von einer notwendigen Größe von 25 qm inkl. anteiliger Fahrgasse auszugehen ist.</p> <p>Diesseits bestehen Zweifel, dass die erforderlichen Stellplatzflächen im Baugebiet geschaffen werden können .</p> <p>Soweit auf die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anlegung von Stellplätzen verwiesen wird, ist darauf hinzuweisen, dass die Anordnung und Lage dieser Stellplatzflächen Anlass dazu gibt, die Frage aufzuwerfen, warum die Stellplätze nicht unterirdisch angeordnet werden, um so größere Freiräume, die von einer Bebauung freigehalten sind, zu schaffen.</p> <p>6. Parallel zur Seedorfer Straße sollen mit den Baufeldern 2, 5 und 9 drei Baufelder festgesetzt werden, auf denen eine dreigeschossige Bebauung</p> | <p>gewahrt.<br/>Die durch den B-Plan verursachten Pegelerhöhungen liegen zwischen 0,2 und max. 0,9 dB(A) (im Mittel bei 0,6 dB(A) und damit noch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Hinsichtlich der Schwelle der Erheblichkeit kann auch die Regelung gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm (gültig für Anlagen und Gewerbebetriebe) herangezogen werden. Demnach sind Erhöhung erst dann relevant, wenn sie den vorhandenen Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Im vorliegenden Fall ist diese Schwelle deutlich unterschritten, womit der durch den B-Plan induzierte Verkehrslärm als unerheblich einzustufen ist.<br/>Damit kann der durch den B-Plan verursachte zusätzliche Verkehrslärm der Nachbarschaft zugemutet werden.</p> <p>5. Diese Zweifel werden nicht geteilt, denn wie bereits den Unterlagen und auch der Begründung zu entnehmen ist, wird mit Ausnahme des Baufensters Nr. 8 für jedes Gebäude mindestens ein Stellplatz pro Wohnung bereitgestellt. Dies ist auch planungsrechtlich unter Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschrift so vorgegeben und im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Dies sind allerdings für die Baufenster 1 - 10 nicht 145 Stellplätze, sondern voraussichtlich etwa 135 Stellplätze.</p> <p>Diese Zweifel sind unberechtigt.</p> <p>Sicherlich wäre es wünschenswert, zumindest einen Teil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Hiervon wurde allerdings Abstand genommen, weil dies die Baukosten erheblich erhöhen würde und zu deutlich höheren Mieten führen würde. Gerade dies ist aber nicht gewollt, denn hier sollen bezahlbare Mietwohnungen z.T. auch für sozial schwächer gestellte Einwohner geschaffen werden.</p> <p>6. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden nochmals angepasst, so dass die Höhen der Gebäude in den Baufeldern jetzt auf</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m geschaffen werden kann. Da überdies durch die Anordnung der Baufenster eine regelartige Bebauung entsteht, die in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden ist und die Gebäudehöhen, die durch die künftige Bebauung erreicht werden können, diejenige übersteigt, die westlich der Seedorfer Straße realisiert wurde, regen wir an, die höheren Baukörper „mittig“ anzuordnen, also etwa im Hinblick auf das Baufeld 3 und das Baufeld 8 und stattdessen auch für die Baufelder 2, 5 und 9 lediglich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Höhenentwicklung von maximal 10 m vorzusehen. Dies würde die ohnehin eintretende Dominanz der neuen Bebauung gegenüber der vorhandenen etwas abmildern und damit allerdings der städtebaulich nachvollziehbaren Forderung der organischen Weiterentwicklung vorhandener Strukturen Genüge zu tun.</p> <p>7. Schlussendlich wird sich die Stadt Ratzeburg mit den privaten Belangen unseres Mandanten auseinandersetzen müssen. Die privaten Belange sind grundsätzlich im Abwägungsvorgang von wesentlicher Bedeutung. Nur eine zutreffende Gewichtung vermag zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu führen.</p> <p>Der Begriff des privaten Belanges ist dabei sehr weit zu fassen. Es gehören zu ihm nicht nur alle Interessen, die sich aus dem Eigentum ergeben. Er ist umfassender als das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition (vgl. BVerwG, BauR 1971, 100 ff). Die privaten Belange umfassen insbesondere das nicht im Eigentum wurzelnde Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Verkehrslage ergeben. Die privaten Interessen werden darin gesehen, nach Möglichkeit nichts von den Nutzungswert ihrer Grundstücke bestimmen den Vorteilen preiszugeben, die sich aus der bisherigen Lage und dem bisherigen Baugebietscharakter ergeben (vgl. VGH Baden-Württemberg, BRS 20 Nr. 4). Dies wird sich die Stadt Ratzeburg im weiteren Verfahrensgang zu vergegenwärtigen haben.</p> | <p>maximal 11,60 m reduziert wurden.</p> <p>Die hier kritisierte riegelartige Bebauung wurde bewusst gewählt, nicht zuletzt, weil die vorgesehenen höheren Gebäude an dieser Stelle auch dazu beitragen, Straßenverkehrslärm von der Seedorfer Straße zugunsten der dahinterliegenden Bebauung abzusichern.</p> <p>Die Stadt ist nach wie vor der Ansicht, dass das hier vorgesehene Bauvolumen vertretbar ist und gleichzeitig einen städtebaulichen Akzent setzt.</p> <p>Wie bereits weiter oben angemerkt, wurden die Gebäudehöhen auf max. 11,60 m reduziert, die damit von den im Mittel bis zu etwa gut 15 m hohen Linden an der Seedorfer Straße sogar deutlich überragt werden.</p> <p>7. Selbstverständlich werden neben den öffentlichen Belangen auch die privaten Belange der Anlieger geprüft und gegeneinander abgewogen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
| <b>1.</b>               | <b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 2. öffentlichen Auslegung</b>   |  |
| 1.1                     | <p>Kreis Herzogtum Lauenburg<br/>Fachdienst<br/>Regionalentwicklung<br/>und Verkehrsinfrastruktur<br/>31.01.2019</p> <p>Mit Bericht vom 13.12.2018 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><u>Fachdienst Bauaufsicht (Herr Scholz, Tel. 626)</u></p> <p>Zur Planzeichnung:<br/>Die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf weichen in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung voneinander ab.</p> <p>Zum Textteil B, Ziffer 3.1:<br/>Die GR ist ohne die in § 19(4) genannten Anlagen definiert und gilt ausschließlich für die Hauptanlage.<br/>Es wird empfohlen, die zulässige Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze ebenfalls festzulegen, um auch diese Flächengrößen zu regeln. Gegebenenfalls sind ansonsten § 17 und/oder §19(4) der BauNVO regulierend anzuwenden.</p> <p><u>Fachdienst Abfall, Altlasten und Bodenschutz (Frau Richter, Tel. 528)</u></p> <p>Gegen den B-Plan bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.<br/>Hinweis:<br/>Die Verfüllung des ehemaligen Löschteiches ist einer Untersuchung zu unterziehen bzgl. des eingebrachten Materials und dessen Gefährdungspotentials.</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Grüter, Tel. 692)</u></p> <p>Der Friedhof St. Petri wurde als Kulturdenkmal erkannt und ist nach DSchG §2 u. §8 als Kulturdenkmal mit besonderem Wert (geschichtliche, städtebauliche und künstlerische Gründe) zur Aufnahme in die Denkmal-</p> | <p>Die Darstellung wird überarbeitet.</p> <p>Das ist richtig. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1 wird gleichzeitig bestimmt, dass die Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GR nicht angerechnet werden. Eine Regelung dieser Flächengrößen wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten. Insofern wird der Empfehlung nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsträger übermittelt.</p> |



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>liste des Landes Schleswig-Holstein vorgesehen. Der Status „zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen“ bedeutet nach dem Ipsa-Lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn das formale Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.</p> <p>Die Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“ besteht aus dem Friedhofsgelände mit seinem historischen Baum- und Grabbestand, der Kapelle, den Mausoleen "Memento Mori" und Spehr sowie der Grabstätte Fam. Barlach. Sämtliche Bestandteile sind als Einzeldenkmale eingestuft.</p> <p>Der Ipsa Lege geschützte Friedhof befindet sich nördlich an das Plangebiet angrenzend. Daraus ergibt sich für die Errichtung der Neubauten und der Freiflächengestaltung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.</p> <p><u>Im Bebauungsplan sind die Kulturdenkmale darzustellen und auf die Genehmigungspflichten hinzuweisen.</u></p> <p>Vorschlag:<br/> <i>„Der nördlich gelegene Bereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Friedhofs. Sämtliche geplanten Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.“</i></p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u></p> <p>Zu der o. g. Planung hat die untere Naturschutzbehörde folgendes mitzuteilen:</p> <p>1. Ziffer 4.5 der Begründung, Planzeichnung<br/>                 Die Seedorfer Straße wird beidseitig von alten Linden begleitet, die als Allee nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Auf die Biotopverordnung sowie die Kartieranleitung und Biotopschlüssel für die Biotopkartierung S-H (2016) wird verwiesen. Zum ge-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag wird gefolgt.</p> <p>1. Siehe Absätze unten.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>schützten Biotop zählt der Baumbestand einschließlich der hiervon bestandenen Grundfläche des Traufbereichs dieser Bäume gemäß DIN 18920.</p> <p>Um Missverständnisse zu vermeiden, ist jeder einzelne der Alleebäume als gesetzlich geschütztes Biotop entsprechend eindeutig nachvollziehbar im Bauungsplan zu kennzeichnen.</p> <p>Nach dem Ergebnis des Abstimmungsgesprächs (Stadt Ratzeburg, Planwerkstatt Nord, Architekturbüro Kienast, Landschaftsplanungsbüro TGP, Fachdienst Regionalentwicklung des Kreises), am 28.11.2018, sollten die westlichen Baufenster (Baufenster 2, 5, 7, 9 und 10) zu Gunsten einer durchgehenden <u>Grünfläche im Kronentraufbereich</u> der Alleebäume von der Seedorfer Straße teilweise abgerückt und nach Osten verschoben werden, um Beeinträchtigungen der geschützten Lindenallee zu vermeiden.</p> <p>Die Fläche der Traufbereiche der Bäume sollte in einer Breite von mind. 6 m entlang der Seedorfer Straße durchgehend (bis auf die Zufahrten) als Grünfläche festgesetzt werden. Versiegelungen und andere Einwirkungen im Traufbereich dieser Bäume, wie Aufschüttungen, Abgraben, Lagerung von Geräten und Materialien sind auszuschließen. Geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte der Linden an der Seedorfer Straße sind durch eine entsprechende Fachperson zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Darauf wurde bereits in der vorherigen Stellungnahme hingewiesen. Im Bereich der geplanten Neupflanzungen kann der Grünstreifen schmaler sein, in den betreffenden Bereichen sind ggf. Wurzelbrücken einzubauen. In der Planzeichnung ist die Grünfläche im Bereich der Neuanpflanzungen in einer Breite von 2,5m festgesetzt, da es sich um die Anpflanzung von naturschutzrechtlichen Ersatzbäumen handelt, wird einer geringeren Breite auch nicht zugestimmt.</p> <p>Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Es ist nach meiner Bewertung weiterhin davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände eintreten (Eingriffe in der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Alleebäume vor, die ihr Absterben bewirken können). Die erforderliche Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Alle Alleebäume werden als Biotop gekennzeichnet.</p> <p>Dies ist auch so geschehen.</p> <p>Die geschützten Bäume stehen tatsächlich etwa 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt und nicht innerhalb der Grünfläche. Somit ist bereits ein Traufbereich von 6 m vorhanden. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde die Grünfläche jetzt auf eine Breite von 5,50 m verbreitert, so dass tatsächlich ein Traufbereich von gut 6 m bis 7 m freigehalten wird. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der hier geplanten Stellplätze werden gleichzeitig geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Standorte der Linden an der Seedorfer Straße durch eine entsprechende Fachperson geprüft und falls erforderlich umgesetzt.</p> <p>Aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes ist aus städtischer Sicht in Abstimmung mit dem beauftragten Büro für Landschaftsplanung <u>nicht</u> davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände eintreten (Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Alleebäume, die ihr Absterben bewirken können). Außerdem werden wie in der gemeinsamen Besprechung am 28.11.2018 vereinbart, erforderliche Ersatzpflanzun-</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>BNatSchG i V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG wird diesbezüglich auf Grundlage der vorliegenden Planung noch nicht in Aussicht gestellt. Das Ergebnis des genannten Gesprächs hinsichtlich der Festsetzung und Beachtung einer Grünfläche im gesamten Kronentraufbereich der Alleebäume ist in dem Bebauungsplan Nr. 81 umzusetzen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Baumaßnahme müssen vier Alleebäume entfallen (eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 0,2m, zwei Linden mit Stammdurchmessern von jeweils ca. 0,5m, eine Platane mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,6m). Die Kompensation wird, wie besprochen, im Verhältnis 1 zu 1 bzw. 1 zu 2 erforderlich und durch die Anpflanzung von fünf Ersatzbäumen (gleicher Art) mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18cm in Baumrücken der bestehenden Alleen erbracht. Die textliche Festsetzung Nr. 9.4 ist entsprechend eindeutig zu formulieren. Die erforderliche Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG für die Fällung der Alleebäume wird auf Grundlage der vorliegenden Planung in Aussicht gestellt.</p> <p>2. Um Konflikte im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung zu vermeiden, sollte außerdem im Bereich der Linden an der Königsberger Straße die Baugrenze realistischer Weise einen Abstand von mind. 3,00m zur Kronentraufe einhalten. Eine Verschiebung der Baugrenzen ist entsprechend erneut zu prüfen.</p> <p>3. Im Hinblick auf eine langfristige Entwicklungsperspektive sollte bei Baumpflanzungen die offene Vegetationsschicht möglichst groß sein und entsprechend verbindlich festgesetzt werden, textliche Festsetzung Nr. 9.3.</p> <p>4. Die Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie die artenschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen des B-Plans 81 in Ratzeburg (Dipl.- Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 22. August 2018) wurde nicht erneut vorgelegt, meine Anmerkungen gelten insofern weiterhin. Die not-</p> | <p>gen an der Seedorfer Straße vorgenommen. Somit geht die Stadt davon aus, dass der erforderlichen Befreiung unter § 30 Abs. 2 BNatSchG i V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG nichts mehr entgegensteht.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 9.4 wird wie folgt präzisiert:<br/>         "An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind jeweils Linden (<i>Tilia cordata</i> "Greenspire") mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den vorgegebenen Standorten kann <u>jeweils bis zu 5 m</u> unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingung und der Erschließungssituation abgewichen werden".</p> <p>2. Der Anregung wird nicht gefolgt, zumal das festgesetzte Baufeld 10 deutlich außerhalb der Kronenbereiche liegt.</p> <p>3. Nach den Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/ Landschaftsbau e. V.) sollte für Baumpflanzungen die offene Baumscheibe mindestens 6m<sup>2</sup> betragen, was in der Festsetzung 9.3 durch die Empfehlung von mindestens 10 m<sup>2</sup> berücksichtigt ist.</p> <p>4. Die Beachtung der Artenschutzmaßnahmen ist über die „Hinweise 1 und 2 zum Artenschutz“ (s. Planzeichnung) gesichert.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>wendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Hinweis im Text – Teil B) sind zwingend zu beachten, zeitgerecht umzusetzen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Vorhabenträgerin/ der Vorhabenträger bzw. die Bauherrin/der Bauherr sind von der Stadt jeweils entsprechend zu verpflichten, wenn die Stadt die Maßnahmen nicht selbst übernehmen kann oder möchte. Über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse) bitte ich mir (Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Landschaftsplanung und Naturschutz) zu gegebener Zeit umgehend zu berichten, gerne mit einigen aussagekräftigen Fotos. Die erforderlichen Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse sind nach der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 ortsnah und dauerhaft zu installieren. Dabei muss absehbar sein, dass die Maßnahmen auf Vorhabenebene auch tatsächlich und fachlich qualifiziert realisiert werden können. Die Unterlagen sind zu konkretisieren (Standorte für Ersatzquartiere an Gebäuden und an Gehölzen).</p> <p>5. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten. Zum Schutz vor Schäden sind die vorhandenen Bäume an der Seedorfer Straße (gesetzlich geschützte Allee) sowie an der Königsberger Straße während der Bauphase im Baubereich gemäß DIN 18920 durch einen 2m hohen ortsfesten Zaun zu schützen, der den gesamten Kronenraumbereich umfasst.</p> <p>6. Die Beachtung und die vollständige, fachgerechte Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen sind während der Durchführung der Arbeiten durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson zu überwachen (ökologische Baubetreuung).</p> | <p>Über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse) wird dem Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Landschaftsplanung und Naturschutz zu gegebener Zeit von der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt berichtet.</p> <p>5. Der Baumschutz wird in der Bauphase berücksichtigt.</p> <p>6. Für die Einhaltung der Bedingungen zum Abriss von Gebäuden und von Gehölzrodungen, zu Maßnahmen des bauseitigen Baumschutzes und des Anbringens von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse als artenschutzrechtliche Maßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung herangezogen.</p> |
| 1.2                     | Landesamt für Denkmalpflege Kiel, 17.01.2019   | Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte betrifft unmittelbar angrenzend   |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>die Umgebung folgender Kulturdenkmale:<br/>„Friedhof Seedorfer Straße“, „Mausoleum Memento Mori“, „Mausoleum Spehr“, „Friedhofskapelle Seedorfer Straße“ und „Grabstätte Familie Barlach“. Weiterhin ist auch die Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“, bestehend aus Friedhofsgelände, Kapelle, Mausoleum Memento Mori, Mausoleum Spehr und Grabstätte Familie Barlach, betroffen. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.</p> <p>Aufgrund der umfassenden Übernahme der Hinweise und Ergänzungen der denkmalpflegerischen Stellungnahme vom 29.10.2018 bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken bezüglich der Aufstellung.</p> <p>Nachrichtlich ist in den Planunterlagen auf die Genehmigungspflicht gemäß § 12 (1) Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz) hinzuweisen.</p>  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung und in den Hinweisen auf der Planzeichnung wird auf die Genehmigungspflicht gemäß § 12 (1) Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz) hingewiesen.</p> |
| 1.3                     | <p>Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH<br/>23909 Ratzeburg<br/>BauGB)<br/>17.12.2018</p> <p>Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat folgende Hinweise zum oben genannten Bauleitverfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH benötigt für die Versorgung des B-Gebietes einen Trafostandort (Anlage). Die Transformatorstation benötigt eine Stellfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> (PKW Stellfläche) und im Umkreis von 10 m keinerlei Anpflanzung von Bäumen.</li> <li>• Das B-Gebiet kann von der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH mit Gas-, Wasser-, Strom- und Breitband (LWL) erschlossen werden.</li> <li>• Nach dem Brandschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein ist die Gemeinde Träger des Feuerlöschwesens. Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann in der Regel derzeit im o.g. Straßenbereich unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig maximal 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden bereitstellen. Diese Angabe basiert auf der aktuellen Rohrnetzrechnung und bezieht sich auf störungsfreie, nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Wasserversorgungsanlagen.</li> </ul> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>   |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         |  | Dient diese Anfrage der Abschätzung einer Löschwasserversorgung gilt dies für die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht auf mehrere gleichzeitig auftretende Großbrände.   |
| 1.4                     | Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Lübeck, 03.01.2019   | <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Ratzeburg bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zur Landesstraße 203 ist im weiteren Verfahren frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, abzustimmen.</p> <p>2. Die Einmündungen der Planstraßen und die baulichen Gestaltungen des unmittelbaren Einmündungsbereiches in die Landesstraße 203 sind mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, abzustimmen.<br/>Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>3. An den Einmündungen der Planstraßen in die Landesstraße 203 sind Sichtfelder für die Anfahrtsicht gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) Ausgabe 2012, Ziffer 6.6.3, im Bebauungsplan auszuweisen.<br/>Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.</p> <p>4. Für die im Rahmen der Anbindung der Planstraßen an die Landesstraße 203 ist dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, ein Verkehrsgutachten zur Prüfung vorzulegen ggf. ist die Herstellung einer Linksabbiegespur erforderlich.</p> |
|                         | <p>1. Der Landesbetrieb wurde rechtzeitig an der Planung beteiligt. Eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist im September 2018 nicht eingegangen, so dass die Stadt davon ausgegangen ist, dass Belange des Landesbetriebes nicht betroffen sind.</p> <p>2. Die Einmündungen der Planstraßen und die baulichen Gestaltungen des unmittelbaren Einmündungsbereiches in die Landesstraße 203 wird mit dem Landesbetrieb im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.</p> <p>3. Aufgrund des Abstandes des Baugebietes von 5 m zur Fahrbahnkante der L203 wird die freizuhaltende Anfahrtsicht durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.<br/>Eine Darstellung der freizuhaltenden Sichtfelder erübrigt sich deshalb, weil diese ausschließlich innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen.</p> <p>4. Die Stadt hat die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur durch ein Fachbüro überprüfen lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bauliche Anpassungen an der L 203 nicht erforderlich werden, da die Verkehrsqualität an dem nördlichen Knotenpunkt als sehr gut einzustufen ist und die Wartezeiten für Linksabbieger in das</p> |   |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>5. Der Straßenquerschnitt der Landesstraße 203 ist im Bebauungsplan nachrichtlich (ohne Normcharakter) darzustellen.</p> <p>Im Übrigen weise ich darauf hin, die erforderliche Verkehrsfläche der Landesstraße 203 in der Planzeichnung entsprechend auszuweisen und den Plangeltungsbereich diesbezüglich zu erweitern.</p> <p>6. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann von den Baulasträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.</p>  | <p>Plangebiet mit etwa 4,9 Sekunden sehr gering sind. Auch eine Signalisierung der Knotenpunkte ist nicht erforderlich</p> <p>5. Der Anregung wird nicht gefolgt, zumal der Querschnitt der Landesstraße nicht verändert wird. Die Notwendigkeit für die geforderte Darstellung des Straßenquerschnittes vermag die Stadt nicht zu erkennen.</p> <p>Auch für eine Einbeziehung der kompletten Straßenverkehrsfläche der L 203 in den Plangeltungsbereich besteht kein Planerfordernis. Deshalb wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>6. Die Annahme ist richtig. Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen wurde geprüft.</p> |
| 1.11                    | <p>NABU Mölln auch im Namen des NABU Schleswig Holstein, 22.01.2018</p> <p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Mölln, nimmt zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Mölln und den NABU Schleswig-Holstein.</p> <p>Im Bereich „Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Straße und nördlich Königsberger Straße“ in Ratzeburg soll ein Bauvorhaben auf einem 40.410 m<sup>2</sup> großen Areal realisiert werden. In Ergänzung der Unterlagen vom Oktober 2018 liegen mir für die Erarbeitung dieser neuerlichen Stellungnahme nun zusätzlich vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Ratzeburg – Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81, überarbeiteter Entwurf für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, nicht gebilligter Beschluss der Stadtverwaltung vom Dez. 2018</li> <li>• Planzeichnung hierzu, überarbeiteter Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB der Planwerkstatt Nord, Güster, Stand 10.12.2018</li> <li>• Stadt Ratzeburg, 11. Februar 2016, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 - Vor-</li> </ul> | <p>Die sehr ausführliche Stellungnahme des NABU Mölln wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Änderungen für die Planung ergeben sich daraus nicht.</p>  |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>stellung städtebaulicher Konzepte<br/><b>Zum überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 81 / Begründung:</b></p> <p>Zu S. 2 – 1.3.3 Landschaftsplan<br/>Der NABU begrüßt, dass unser Vorschlag der letzten Stellungnahme gem. § 1 LNatSchG aufgegriffen wurde und nunmehr die Allee an der Seedorfer Straße für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen ist und auch, dass der Friedhof (als) innerstädtischer Grünschwerpunkt gesichert werden soll.</p> <p>Zu S. 3 – 1.5. Denkmalschutz<br/>In diesem Zusammenhang wird der Aspekt des Naturschutzes durch jenen des Denkmalschutzes verstärkt, da zusätzlich festgestellt wird, dass „der gesamte Friedhof als Kulturdenkmal geschützt ist“.</p> <p>Zu S. 4 – 2.1 Geltungsbereich...<br/>Hier wird konstatiert: „Der vorhandene Lindenbestand an der Seedorfer Straße ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.“<br/>Diese Formulierung ist hinsichtlich der Bezeichnung des Bestandes unrichtig. Es handelt sich nämlich nicht um eine reine Lindenallee, sondern um eine geschützte Allee mit gemischtem Baumbestand, in der sich neben Linden auch eine (doppelstämmige) Birke, eine Platane und eine besonders erhaltenswerte Amerikanische Eiche befinden. Der Fahrstreifen knickt von der Seedorfer Straße her nach Norden in die Straße längs des Friedhofs ab (weiße Balken in Abb. 1) und mit ihm die Allee. Die dort befindliche Platane und Amerikanische Eiche (Pfeile) ist nur deshalb außerhalb der Allee zu erklären, weil sie nicht, beziehungsweise nicht ganz in der Flucht der Seedorfer Straße stehen, ist irrelevant, denn die Allee folgt weiterhin dem Rand der Fahrstraße, und nur dieser Umstand ist maßgeblich. Er ist auch den Planern bewusst, denn auf S. 13 schreiben sie unter Punkt 4.5. Grünordnerische Festsetzungen von der „als Biotop geschützten Allee an der Seedorfer und Königsberger Straße“, wo die Allee der Abbiegung in die Königsberger Straße folgt. Die Platane und die Eiche sind demgemäß Teil der geschützten Allee.</p> | <p>Die nebenstehenden Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bezeichnung des Bestandes wird in der Begründung präzisiert.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt, denn die amerikanische Eiche gehört nicht zu den geschützten Alleebäumen.</p> |



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|--|--------------------|
|-------------------------|--|--------------------|



**Abb. 1** Die Allee entlang der Seedorfer Straße folgt am Nordende des Planungsgebietes der Fahrstraße entlang der Friedhofsgrenze. Die weißen Balken folgen dem Verlauf der angrenzenden Fahrbahn; die beiden Pfeile zeigen auf die Platane (unten) und die Amerikanische Eiche (oben).

Abgleich der Punkte 3.1 Ziel und Zweck der Planung und 4.4 zulässige Wohnungen pro Wohngebäude  
 Die Stadt Ratzeburg benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau. Für den Bebauungsplan Nr. 81 gilt es einen Kompromiss zu finden, denn das Maß der baulichen Verdichtung hat unvermeidlich einen Einfluss auf Eingriffe in die Natur und in die Entwicklungsmöglichkeiten einer grünen Umwelt und damit auch auf die Wohn- und Lebensqualität. Verschiedene Passagen des vorliegenden Entwurfes liefern hier unterschiedliche Angaben über das Ausmaß der vorgesehenen Bebauung.

Die nebenstehenden Hinweise mit teilweise nicht ganz korrekten Zita-

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Nach Punkt 3.1. Ziel und Zweck... (S. 7f) gilt nach der aktuellen Begründung:</p> <p>An der Seedorfer Straße „sollen ... insgesamt etwa <b>140 – 145 Wohnungen</b> entstehen“: 110 davon auf der Erweiterungsfläche des Friedhofes, plus 12 an der Seedorfer Str. 25-33; „gleichzeitig“ sind westlich der Memeler und nördlich der Königsberger Straße 21 Wohneinheiten „eingesplant“, in Summe 143 Wohnungen.</p> <p>Nach Punkt 4.4 – Bei der Abhandlung der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude werden auch absolute Zahlen genannt. Danach gilt:</p> <p>WA 1: Hier werden „voraussichtlich bis zu maximal 110 Wohnungen entstehen“.</p> <p>WA 2: Hier werden „insgesamt voraussichtlich 32 Wohnungen geschaffen“.</p> <p>WA 3 und 4: Es könnten „auf ca. 20 Baugrundstücken Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern entstehen, einschließlich der Doppelhäuser, also ganz grob ca. 25 Wohnungen. Dieser Abschnitt ist unmissverständlich so formuliert (z. B. „werden voraussichtlich entstehen“), dass es sich hier weniger um theoretische, zulässige Zahlen handelt, sondern um eine tatsächlich beabsichtigte Planung.</p> <p>Danach würden sich hier <math>110 + 32 + \text{ca. } 25 = \text{ca. } 167 \text{ Wohnungen}</math> ergeben, also 22 bis 27 Wohnungen mehr als in dem selben Text nach Punkt 3.1.</p> <p>Der Unterschied zwischen beiden Angaben ist so groß, dass man ihn nicht einfach übergehen kann.</p> <p>Hier muss die Stadt Ratzeburg den Verfahrensbeteiligten zur Ermöglichung einer konstruktiven Diskussion reale, in sich stimmige Angaben machen.</p> <p>Zu S. 9 bis S. 12 – Punkte 4.2 und 4.3<br/>Abb. 9 auf Seite 10 weist aus, dass die Gebäudehöhen vom Okt. 2018 zum aktuellen Entwurf im Dez. 2018 abgesenkt wurden. Außer der KITA, wo Vorgaben des Denkmalschutzes griffen, wird nach dem überarbeite-</p> | <p>ten der Begründung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um hier mehr Klarheit zu schaffen werden die Aussagen zum Umfang der vorgesehenen Bebauung und zur Anzahl, der hier realisierbaren Wohnungszahl überarbeitet und aktualisiert.</p> <p>Der guten Ordnung halber sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan für die Gebiete WA1 und WA 2 keine Vorgaben zur Zahl der Wohnungen macht. Insofern kann es hier in der weiteren Konkretisierung der Planung auch noch Änderungen geben, so dass letztlich die in der Begründung bisher angegebenen Wohnungszahlen nicht absolut zu werten sind. So steht das Verhältnis zwischen kleineren und größeren Wohnungen noch nicht fest.</p> <p>Die nebenstehenden Schlussfolgerungen werden zur Kenntnis genommen. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass hier gleichzeitig 20 bereits vorhandene Wohnungen im Gebiet WA2 entfallen.</p> <p>Wie bereits oben angegeben, wird die Begründung deshalb diesbezüglich überarbeitet</p> <p>Diese Feststellung ist richtig.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>ten Entwurf nur das Baufenster 8 erheblich, nämlich um 4 m, niedriger geplant als zuvor. Alle übrigen acht Gebäude in Abb. 9 (Baufenster 2-7, 9 und 10) werden im Entwurf nun ebenfalls niedriger angegeben als zuvor, nämlich entweder um 1,2 m oder um 90 cm niedriger.</p> <p>Letzteres vermittelt eher den Anschein <i>kosmetischer</i> Zugeständnisse und verwundert umso mehr, als bei dem verminderten Bauvolumen mindestens gleich viele oder mehr Wohneinheiten geplant sind als zuvor. Hier sollte die Stadt Ratzeburg im Sinne auch des Natur- und Landschaftschutzes dazu stehen, dass eine notwendig erscheinende Verdichtung auch ein Bauen in die Höhe unausweichlich macht. Das Bauen in die Höhe vermindert die Zersiedlung und ist ein Beitrag zum Naturerhalt. Dies wird unter 4.3. auf S. 12, Abs. 2 auch erwähnt.</p> <p>Ein eher gestuftes Bild unter Hinnahme eines oder zweier etwas höherer Gebäude könnte eine Lösung darstellen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Stadt zugunsten der Verdichtung an anderen Orten auf flächenintensive Bebauung tatsächlich verzichtet, wenn also die hier geplante Maßnahme zum Erhalt natürlicher Flächen auch wirklich beiträgt. Sonst könnte der auf S. 12 beschworene „sparsame Umgang mit Grund und Boden zugunsten des Geschossbaus“ kein Argument für den hier geplanten Geschossbau liefern.</p> <p>Eine vergrößerte Wohndichte hat zwangsläufig Auswirkungen auf die „Natur vor Ort“. Es bedarf einer intensiven, fachgerechten Planung und Ausführung, die verbliebene „Restnatur“ zu einem diversen, erneut naturnahen Stadtraum zu elaborieren, die nicht zuletzt in der aktuellen Planzeichnung sind 25 Bäume – ausschließlich entlang der Planstraße – als Neuanpflanzung eingezeichnet. Das neu zu erschließende Areal umfasst 16.160 m<sup>2</sup>, was mindestens 27 zu pflanzende und zu erhaltende Bäume vorschreibt. 5 weitere neu zu pflanzende Bäume komplettieren die Allee oder stellen eine Ersatzanpflanzung eines zu fällenden Baumes dar. Sich bezüglich eines lebenswerten Wohnviertels allein nach dem vorgeschriebenen Minimum zu richten, ist auch stadtplanerisch von gestern. Wie Fehler aus der Vergangenheit eindrucksvoll belegen, hängt der Wohnwert bzw. das Wohnklima in einem Viertel zu einem guten Teil eben auch von der diversen, naturnahen Optik der jeweiligen Stadtland-</p> | <p>Die nebenstehenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorliegende Planung richtet sich nicht nach einem vorgeschriebenem Minimum. Hier ist unklar, was der Verfasser damit meint. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung findet (s.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|--|--------------------|
|-------------------------|--|--------------------|

schaft ab.  
Mit Bedauern nimmt der NABU zur Kenntnis, dass dem Vorschlag in unserer Stellungnahme vom Oktober, **nicht ausschließlich** Winterlinden zu pflanzen, gefolgt wurde. Zur Schaffung von mehr Diversität und zur zeitlichen Spreizung der Blühzeit der vorhandenen Bäume wären auch andere Arten, z. B. Stieleiche oder Ahorn sehr günstig.

**Abb. 2 links:** Ausschnitt aus Vorschlag C **Abb. 3 rechts:** Ausschnitt aus dem aktuellen Plott. Feb. 2016 (siehe Text). Man beachte die orangefarbene und die weiße Linie.




In Abb. 2 sind links (westlich) von der eingezeichneten orangefarbenen Linie, also für die Baubereiche der KITA und der Gebiete WA1 und WA2, in diesem Entwurf für die Bürgerinformation 109 Bäume eingezeichnet. Hierbei handelt es sich zwar nicht um eine konkrete Planung, doch soll der Entwurf offenbar ein grünes, schönes neues Viertel mit reichem Baumbestand suggerieren. Tatsächlich sieht die aktuelle Planung für diesen Bereich (Abb. 3) nicht 109, sondern insgesamt nur 39 Bäume vor (25 neu angepflanzte Bäume + 17 Alleebäume sowie 3 geplante Fällungen).

Kapitel 1.1 der Begründung

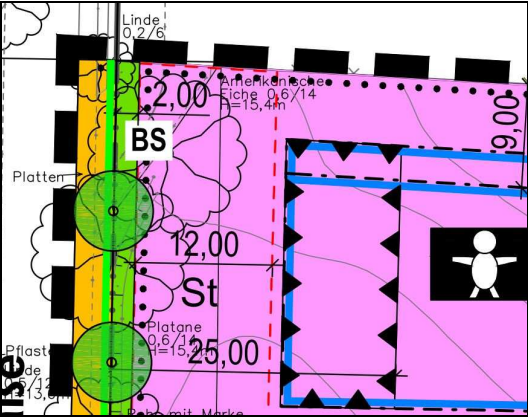

Die Aussage ist nicht richtig. In der Festsetzung 9.4 sind Linden festgesetzt, in den Festsetzungen 9.1 bis 9.3 werden standortheimische Laubgehölze festgesetzt.

Es ist schon bemerkenswert, wie hier eine erste Planungsidee mit der jetzt konkret vorliegenden Planung verglichen wird und Bäume gezählt werden.

Im übrigen werden auch in den Baugebieten WA 1 und WA 2 tatsächlich mehr Bäume gepflanzt werden, als in der in der Planzeichnung festgesetzt, zumal nicht nur die Stadt, sondern auch der Bauträger ein Interesse daran hat, für eine gute Durchgrünung des Gebietes zu sorgen, die letztlich der Aufenthaltsqualität in dem Gebiet zu Gute kommt. So wurde bereits frühzeitig ein Fachplanungsbüro für die Ges-

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>Für das gesamte, noch unbebaute Plangebiet WA3 sind in den Gärten zwischen der orangefarbenen und der weißen Linie in Abb. 3 nach der aktuellen Planzeichnung acht sehr unterschiedlich große Baufenster vorgesehen (die blauen Rahmen in Abb. 3; das nördlichste Baufenster liegt außerhalb des Bildes). Schon ein erster Blick auf Abb. 4 zeigt, dass hier ein reich strukturiertes Grüngelände betroffen ist, dass nach dem derzeitigen Plott (Abb. ) den Neubauten zum Opfer fallen wird. Abb. 3 dokumentiert, dass die Planer bisher dort zur Kompensation nicht viele und auch nicht wenige Bäume oder Büsche, sondern <b>keine</b> Neuanpflanzungen vorschlagen. Es sollten unbedingt Neupflanzungen mit festgesetzt werden.</p>  <p><b>Abb. 4:</b> Luftbild des Plangebietes. Man beachte die vielen Bäume bzw. Büsche in den Gärten hinter den Häusern der Memeler Straße, entsprechend dem Bereich zwischen der orangefarbenen und der weißen Linie in Abb. 3.</p> | <p>taltung und Durchgrünung des Plangebietes und insbesondere der Innenhöfe eingebunden.</p> <p>Die Grundstücke in den Gebieten WA3 und WA4 sind alle in privater Hand, so dass jeder Eigentümer entscheiden kann, ob er bei einer Bebauung einzelne Grünstrukturen erhält oder nicht. So ist es nicht korrekt zu behaupten, dass die vorhandenen Grünstrukturen einer Neubebauung zum Opfer fallen. Es wäre unverhältnismäßig, den Eigentümern hier Neuanpflanzungen an bestimmten Stellen ihrer Grundstücke vorzuschreiben.</p> <p>Es ist auch nicht richtig, dass hier keine Neuanpflanzungen vorgesehen sind, denn die textliche Festsetzung Nr. 9.1 bestimmt, dass pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen ist. Dies gilt auch für die Gebiete WA1 und WA2. Diese zu pflanzenden Bäume sind aus nachvollziehbaren Gründen nicht standortbezogen in der Planzeichnung festzusetzen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|--|--------------------|
|-------------------------|--|--------------------|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Zu Seite 13 Abs. 6 Der vorhandene Baumbestand<br/>         Nach der Feststellung, dass die Allee erhalten bleiben muss, heißt es:<br/>         „Ausgenommen hiervon sind lediglich die Bäume im Bereich der Einmündungsbereiche der Planstraße, die nicht erhalten werden können.<br/>         Auch auf eine zwingende Erhaltung des Baumbestandes vor der Gemeindebedarfsfläche zugunsten der KITA wurde verzichtet, da die Erhaltung im Zuge der Erschließung des Grundstückes und der hier geplanten und erforderlichen Stellplätze nicht möglich wäre“.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 45%; padding-left: 10px;"> <p><b>Abb. 5:</b> Ausschnitt aus der aktuellen Planzeichnung (Text siehe nächste Seite).</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;">  </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p><b>Abb. 6:</b> Foto dieses Areals von Norden her gesehen.</p> </div> | <p>Das ist so richtig und wurde auch im Vorwege mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die notwendigen Verluste von Alleebäumen werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch Neupflanzungen ersetzt.</p> |
|--|--|---|

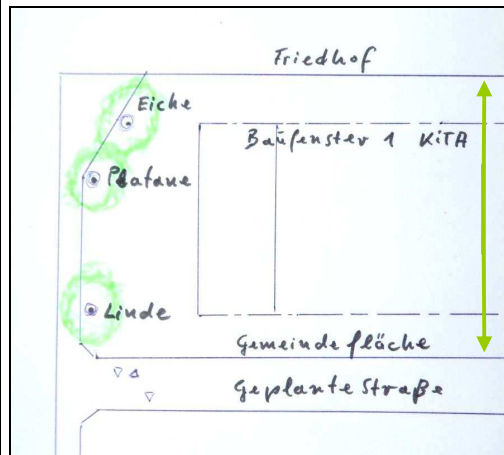
| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>Stellfläche würde erfordern, die gesamte Parkstraße zu verlegen und ein Entfernen der im Vordergrund abgebildeten beiden kleinen Linden zu folgern.</p> <p>Diese für den Unterzeichner nicht nachvollziehbare Planung geschah möglicherweise, weil u. a. vormals eingeplante Stellplätze am Spielplatzbereich der KITA gestrichen wurden. Auch wurde die Grundfläche <b>GR</b> der KITA in der Planung von Okt. 2018 zum Dez. 2018 von 900 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Da hier also offenbar noch ‚Planungsmasse‘ vorhanden ist, schlägt der NABU vor, dass man die westliche (linke) Parkreihe verkürzt und eine Einbiegung zur längeren Parkreihe (entlang dem KITA-Gebäude) zur Erhaltung der Parkstraße und unter damit einhergehender Schonung der Eiche und der beiden kleinen Linden bestehen lässt sowie die anderen im letzten halben Jahr neu eingeplanten Änderungen überdenkt.</p> <p>Es bleibt nun noch die Passage in der Begründung, dass „die Erhaltung“ der dortigen Alleebäume auch „im Zuge der Erschließung des Grundstückes .... nicht möglich wäre“. Dieser zweite Aspekt ist schlichtweg unzutreffend. Das Gemeindegrundstück ist vom Friedhof bis zur geplanten Straße ca. 35,5 m breit (blauer Pfeil in Abb. 8). Der Abstand der Baumstämme der Linde zur Platane beträgt 15,85 m (grüne Pfeile). Die Größe der Baumwipfel wurde anhand des herausvergrößerten Luftbildes skizziert.</p> <p>Während jene von Linde und Platane ineinander ragen, lassen die Platane und die Linde über 6 m freien Abstand (man beachte die große Lücke zwischen beiden Bäumen in Abb. 1). Hier passt der dickste Kran, Bulldozer oder Kies-Lkw problemlos durch. Es kann eine folienunterlegte, temporäre Trasse zum Schutz des Gehwegs mit breiter Einfahrt von der Seedorfer Straße angelegt werden. Anhand vieler Beispiele ließe sich belegen, dass auch für die Anlieferungen großer Maschinen und großer Baustoffmengen und deren Abtransport überhaupt kein verkehrstechnisches Problem besteht. Hier wäre es nicht einmal nötig, einen einzigen Ast von einem der beiden Bäume zu kürzen.</p> <p>Der Stammdurchmesser der Eiche wird im Plan mit 0,6 m angegeben (Abb. 5). Die Nachmessung ergab jedoch 70 cm, was bei dem anzuset-</p> | <p>Die Einschätzung des NABU wird zur Kenntnis genommen, allerdings nicht geteilt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, zumal sich die Zahl der möglichen ohnehin bereits knapp bemessenen Stellplätze für die KITA bei einer Erhaltung der beiden Bäume hier deutlich verringern würde.</p> <p>Zur Erschließung gehört auch die Unterbringung von Stellplätzen (s.o.). Bei der Erhaltung der Bäume in diesem Bereich könnte hier lediglich eine deutlich geringere Anzahl Stellplätzen entstehen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------|--|--------------------|
|-------------------------|--|--------------------|

zenden Zuwachs durch Jahresringe bedeutet, dass sie ca. 10 Jahre älter ist, als die Planzeichnung vermuten lässt. Außerdem sei hier noch einmal daran erinnert, dass die Eiche, wie oben ausführlich begründet, ohnehin Teil der abknickenden geschützten Allee ist.



**Abb. 7:** Die beiden Bäume entlang des KITA-Geländes entlang der Seedorfer Straße.



**Abb.8** Skizze des westlichen Teils des geplanten KITA-Geländes.



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>Sollte man die Linde an der Straßeneinmündung wirklich nicht erhalten können, wäre immer noch genug Platz zur Platane hin, so dass man sie leicht durch eine Neuanpflanzung ersetzen könnte.</p> <p>Zu S. 16 Schmutzwasser und Oberflächenwasser<br/>Der NABU begrüßt, dass unser Vorschlag statt einer Totalversiegelung wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, aufgegriffen wurde. Es ist jedoch aus enttäuschenden Erfahrungen heraus zu bemängeln, dass dies nur als Empfehlung formuliert wurde, die ohne jegliche Rückfrage später einfach übergangen werden kann. Da die Stellplätze weiterhin annähernd 4.000 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen, sollten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Gittersteine o.ä.), wie bereits ausführlich begründet wurde, nicht empfohlen, sondern festgeschrieben werden.</p> <p>Einige bereits in der Stellungnahme vom 18.10.2018 behandelte Aspekte werden hier nicht erneut aufgegriffen. Sie sind aber gleichwohl weiterhin gültig.</p> <p><b>Fazit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der NABU hat weiterhin keine prinzipiellen Einwände gegen eine Bebauung des betreffenden Gebietes.</li> <li>• Die in der Begründung zur aktuellen Planung enthaltenen Zahlen zum vorgesehenen Baumvolumen sind nicht konsistent. Hinsichtlich der Wohn- und Verkehrsdichte wird eine abschließende Stellungnahme erst möglich sein, wenn bewertbare Zahlen vorliegen. In jedem Fall negiert auch der neue Plan die Chancen einer modernen, naturnahen Planung der Stadtlandschaft. Die Wohnqualität in diesem Teil Ratzeburgs würde unnötig beeinträchtigt.</li> <li>• Andererseits kann das Plangebiet trotz erheblich über der umliegenden Wohndichte liegenden Bebauung bei naturnaher Planung zu einem der begehrtesten Wohnbereiche Ratzeburgs werden. Eine diesbezüglich kluge Umsetzung kann sich auch in einem späteren Wert der gebauten Immobilien positiv bemerkbar machen und sich günstig auch auf soziale Aspekte des Wohnklimas auswirken.</li> <li>• Die weitere Planung sollte eine Totalversiegelung der Stellplätze ausschließen und wasserdurchlässige Beläge festsetzen.</li> </ul> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist dennoch zu gewährleisten. Hierfür gibt es verschiedene technische Möglichkeiten wie z.B. Rigolen, Verrieselung oder Regenwasserrückhaltung.</p> <p>Die bereits formulierten Abwägungen der Stadt zu den Stellungnahmen vom 18.10.2018 gelten weiterhin.</p> <p>Die Stadt nimmt das Fazit des NABU zur Kenntnis.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bezüglich der Aspekte des Umweltschutzes einschließlich des Artenschutzes – und hier besonders dem der Fledermäuse und der Brutvögel – schließt sich der NABU dem bereits vorliegenden Gutachten an und erinnert an die mittlere Bedeutung der auf der Vorwarnstufe stehenden und insbesondere jene der drei gefährdeten Arten.</li> </ul> <p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor.<br/>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>  | <p>Der NABU wird nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung über das Abwägungsergebnis informiert.</p>   |
| 1.12                    | <p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Lübeck<br/>23.01.2019</p> <p>Zu den mir vorgelegten o.g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.<br/>Die Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.<br/>Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>   |
| 1.13                    | <p>Ratzeburg-Möllner Verkehrsbetriebe GmbH, 18.12.2018</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen für das Neubaugebiet "Seedorfer Straße" in Ratzeburg. Zunächst einmal haben wir als Verkehrsbetriebe nichts gegen die Ansiedlung einzuwenden. Wir haben dennoch einige Unklarheiten und müssen einige Ihrer getroffenen Annahmen ergänzen bzw. korrigieren.<br/>Uns ist nicht ganz ersichtlich, wie viele Personen in den 120 zusätzlichen Wohnungen in dem Neubaugebiet wohnen werden. Bei drei Personen pro Wohnung wären das 360 Personen. Bezüglich dieser Zahl richtet sich auch die verkehrliche Bedeutung des Neubaugebietes und eventuelle Anbindungen durch den Busverkehr.<br/>Nicht konform gehen wir mit dem Thema ÖPNV- Anbindung des Neubaugebietes. Sie schreiben in der Einleitung, das Gebiet sei an den ÖPNV angebunden. Im weiteren Text stellen Sie aber nur fest, dass eine Bushaltestelle vorhanden ist. Sie gehen nicht auf die Linien ein und nicht auf die Taktung. Die vermeintlich ÖPNV-Anbindung basiert also nur auf dem Vorhandensein einer Bushaltestelle. Diese Haltestelle mit Namen "Seedorfer Straße" wird derzeit von der Grundnetz-Buslinie 8790 (Ratzeburg - Salem - Sterley - Zarrentin) bedient. Bei der Linie handelt es sich um eine Kleinbuslinie, die alle zwei Stunden verkehrt und das nur mon-</p> | <p>Die genaue Anzahl der zukünftigen Bewohner/innen kann noch nicht benannt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auch in der Königsberger und Memeler Straße einige zusätzliche Wohnungen entstehen werden.</p> <p>Die Aussagen zum ÖPNV werden aufgrund der Angaben der RMVB-GmbH ergänzt.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>tags bis freitags. Die dort eingesetzten Fahrzeuge können maximal 20 Personen befördern. Doch die 20 Fahrgastplätze können nicht nur von den Bewohnern des Neubaugebietes genutzt werden, denn auch die Nutzer Richtung Salem / Sterley / Zarrentin wollen fahren. Der Einsatz eines größeren Fahrzeugs auf der Linie 8790 Richtung Zarrentin ist aufgrund von Straßenbeschränkungen nicht möglich.</p> <p>Zu der Grundnetz-Buslinie kommen noch die Linien des Ergänzungsnetzes 8792 (zwei Fahrten morgen zu den Ratzeburger Schulen, fünf zurück; an Ferientagen eine Fahrt morgens nach RZ und zwei mittags/nachmittags zurück) hinzu sowie die rein dem Schulbusverkehr dienende Linie 8793 (zwei Fahrten morgen zu den Ratzeburger Schulen, fünf zurück; an Ferientagen keine Fahrten).</p> <p>Interessant wäre es für uns, wie die Anbindung ans Stadtbusnetz erfolgen sollte. Die Linien 8501 (Bf. Ratzeburg - Vorstadt und zurück) und 8750 (Bf. Ratzeburg - Ravenskamp - DRK - SWR - Mölln und zurück) haben aufgrund von Anschlüssen keine Möglichkeit, eine Schleifenfahrt zu drehen, bei der auch noch eine Kehrmöglichkeit im Bereich der Seedorfer Straße fehlen würde.</p> <p>Die Anbindung wäre nur über die Linie 8502 (Bf. Ratzeburg - DRK - SWR und zurück) möglich. Diese könnte noch eine Schleife bei der Hinfahrt zum SWR über Seedorfer Straße - Danziger Straße drehen. Dem spricht entgegen, dass die Danziger Straße nicht für dauerhaften Busverkehr ausgelegt ist, da sie nicht ausreichend befestigt ist.</p> <p>In der Gegenrichtung kann der Weg nicht eingeschlagen werden, weil ein Abbiegen aus der Schmilauer Straße rechts in die Danziger Straße aufgrund der erhöhten Fahrbahn für die eingesetzten Niederflerbusse nicht möglich ist. Außerdem verkehrt auch diese Linie nur montags bis freitags.</p> <p>Die nächstgelegenen Haltestellen, die an allen Wochentagen über eine ausreichende Verkehrsbedienung verfügen sind die Haltestellen "Gartenstraße (Friedhof)" im Zuge der Gartenstraße (Fußweg ca. 300 - 350 m) und "Eichenweg" im Zuge der Schmilauer Straße (Fußweg ca. 350 - 400m).</p> <p>Bei Rückfragen - gerne fragen!</p> | <p>Die Stadt wird sich diesbezüglich mit den Ratzeburg-Möllner Verkehrsbetrieben in Verbindung setzen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung                                  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
| <b>2.</b>               | <b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung</b> |   |
| 2.1                     | <p>Einwender 1<br/>10.01.2019</p>   | <p>Zum o.g. Bauvohaben möchte ich folgendes anmerken, bzw. um Überprüfung bitten.</p> <p>Bereits vor zwei Jahren wurden den Bewohnern der anliegenden Straße Bebauungspläne vorgestellt. Hier wurde von Seiten der Planer deutlich gemacht, dass die Bauhöhe nicht eine 2 1/2 geschossige Höhe übersteigen solle. Vor allem auch deshalb nicht, weil es sich bei den angrenzenden Gebäude fast ausschließlich um Einfamilienhäuser handelt.</p> <p>Nun legen Sie in Ihrem Bebauungsplan eine Bauhöhe von 10-12 Meter vor, was eine 3-4 geschossige Bauhöhe bedeutet. Diese Massierung ist nicht nachvollziehbar und auch nicht akzeptabel. Offensichtlich sollen hier Versäumnisse der Stadt, den Sozialen Wohnungsbau betreffend, mit einem Schlag nachgeholt werden in dem quasi „aufgestockt“ wird. In dem zu bebauenden Feld würden auf einen Schlag mehr Menschen leben als in der gesamten Seedorfer Str. und der angrenzenden Memeler str. zusammen. Wie soll somit ein Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integriert werden? Was verstehen sie unter Quartierplanung?</p> <p>Durch die Massierung schafft die Stadt offensichtlich sehenden Auges neue Brennpunkte, wie sie z.B. teilweise auf dem Georgsberg in den alten Neubaublöcken bestehen. Andere gelungene Wohnprojekte wie z.B. von Conplan (alte Meierei oder ehemalige Jugendherberge) sollten aus unserer Sicht eher ein Vorbild sein.</p> <p>Die Aussage Ihres Architekten, man würde ja schließlich sehr hochwertig bauen, halte ich für irrelevant. Schließlich sollte eine qualitativ hochwertige Bauweise Grundvoraussetzung sein um einen frühzeitigen Verfall der Bausubstanz und dadurch entstehende hohe Folgekosten vorzubeugen.</p> <p>Bei den hier erwähnten Vorschlägen handelte es sich um erste konzeptionelle Überlegungen für eine mögliche Bebauung des Areals ohne die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung im Detail geprüft zu haben. Anfangs ist man in der Tat von einer etwas niedrigeren Bebauung ausgegangen, aber Planung ist immer ein Prozess. Letztlich hat man sich besonders auch vor dem Hintergrund möglichst viele Wohnungen zu schaffen zugunsten einer etwas stärker verdichteten Bebauung entschieden, die hier an dieser Stelle nach Auffassung der Stadt auch gut vertretbar ist, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es eine Verschwendung von Ressourcen wäre, auf diesem bisher unbebauten gut erschlossenen Areal eine Planung mit niedrigerer Baudichte und daraus resultierender geringeren Anzahl von Wohnungen vorzusehen.</li> <li>• nur durch eine höhere bauliche Verdichtung mit einer entsprechenden höheren Wohnungszahl ermöglicht werden kann, bezahlbare und sozialverträgliche Wohnungen vorzuhalten.</li> <li>• die geplante Anzahl von bis zu etwa 120 zusätzlichen Wohnungen im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 für verträglich gehalten wird. Dies gilt insbesondere, weil hier kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für eine Bevölkerungsschicht entsteht.</li> <li>• hier ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten geplant ist.</li> <li>• sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien vorgesehen sind.</li> <li>• ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Mietwohnungen entstehen.</li> </ul> <p>Nicht nur aus den oben aufgeführten Gründen ist der Vorwurf, dass</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>Des Weiteren ist der geplante Spielplatz für dieses Wohngebiet aus meiner Sicht zu klein - sollen doch hier zukünftig Familien mit Kindern leben. Die Lage und unmittelbar in der Nähe vom Friedhof ist völlig unpassend.</p> <p>Die zum Wohngebiet geplanten Parkplätze sind aus unserer Sicht ebenfalls zu wenig. Schon jetzt ist die Parksituation in der Seedorferstr. Insbesondere bei Beerdigungen auf dem angrenzenden Friedhof äußerst angespannt. Die Aussage das Menschen welche in Bezug von Sozialleistung stehen ohnehin kein Auto hätten, stimmt so nicht. Was passiert wenn sie Sozialleistungen nicht mehr in Anspruch nehmen?</p> <p>Wir bitten Sie darüber die Verkehrssituation in der Seedorferstr. in Ihre Planung mit einzubeziehen. Hier müsste aus unserer Sicht einen Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km eingeführt werden. Zudem wäre ein Zebrastreifen zur Straßenüberquerung auf Höhe des Kindergartens wünschenswert und sinnvoll.</p> <p>Abschließend möchte ich betonen, dass es nicht darum geht das Bauvorhaben zu boykottieren, Wohnraum ist notwendig und sinnvoll. Jedoch ist die von Ihnen geplante Massierung, die Höhe der Bebauung und Teile Ihrer Planung aus meiner Sicht inakzeptabel, bzw. führt sehenden Auges in neue soziale, gesellschaftliche und politische Probleme die für die Stadt zukünftig dauerhafte Kosten verursachen werden, aber im Vorfeld vermeiden werden könnte.</p> | <p>hier sehenden Auges ein neuer sozialer Brennpunkt geschaffen wird unbegründet.</p> <p>Der Spielplatz hat eine angemessene Größe. Neben diesem öffentlichen Spielplatz sind zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>Die Stadt hat für die vorliegende Planung einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung festgelegt. Die Zahl der Stellplätze ist bereits höher als die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl.</p> <p>Bei der Seedorfer Straße handelt es sich um eine Landesstraße. Bei einer Veränderung der Situation sind die gegebenen Verkehrszahlen zu berücksichtigen und ggfs. Maßnahmen in Absprache mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.</p> <p>Die Einschätzung der Einwenderin zur geplanten Bebauung wird seitens der Stadt zur Kenntnis genommen, aber aus den weiter oben genannten Gründen nicht geteilt.</p> |
| 2.2                     | <p>Einwender 2<br/>Eingang 15.01.2019</p> <p>Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWSH (Abfallwirtschaft Süd-Holstein GmbH). Die AWSH kommt schon jetzt nicht ihren Aufgaben im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger fungiert, der Abfallentsorgung aus privaten Haushalten offensichtlich keinesfalls nach. Aufgrund der Dichte der Bebauung von den im Plangebiet neu entste-</p>   |  |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung | Abwägungsvorschlag   |  |
|-------------------------|--|--|--|
|                         |  | <p>henden bis zu 120 Wohnungen ist davon auszugehen, dass es zu einer Vermüllung des Standortes kommt. Dieses Problem wird sich auch nicht durch eine unterirdische Recyclingstation beheben lassen, sondern nur durch einen Standortwechsel außerhalb eines reinen Wohngebietes, zumal diese bisher sechs großen Container überwiegend von Autofahrern benutzt werden.</p> <p>Unser Grundstück befindet sich in der Königsberger Straße 1 - lt. Planung ist die „Fläche für Entsorgung - Recyclingstation" direkt neben unserem Grundstück vorgesehen, dagegen erheben wir Einspruch. Hinzu kommt, dass diese Fläche zusätzlich für dringend benötigte Parkplätze der neuen Anwohner benötigt wird.</p>   | <p>Die Stadt geht nicht davon aus, dass es durch die im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen zu einer Vermüllung des Standortes kommt.</p> <p>Es handelt sich um einen vorhandenen wohngebietsnahen Standort mit Recycling Containern, der auch planungsrechtlich als solcher beibehalten werden soll.</p>  |
| 2.3                     | <p>Einwender 3<br/>Eingang 17.01.2019</p>    | <p>Urbanisierung, sprich freies Gelände zu erschließen, bedeutet soziokulturelle und technische Gegebenheiten zu verfeinern und entsprechend dem Stadtteil „Vorstadt“ anzupassen. Dabei ist eine Geschosshöhe von bis zu 11,60 m für das Stadtgebiet Vorstadt im Verhältnis zu dem angrenzenden Wohngebiet, sprich Einfamilienhäusern, nicht akzeptabel.</p> <p>Da das vorgenannte Gebiet das letzte nicht bebaute Gelände in Ratzeburg darstellt, versucht man mit aller Macht eine grenzenlose Bebauung durchzusetzen.</p> <p>Es würden auf einmal in diesem Gebiet mehr Menschen wohnen als in der gesamten Seedorfer Straße und der angrenzenden Memeler Straße.</p> <p>Wir möchten betonen, dass die Anwohner grundsätzlich positiv eingestellt sind, dass Sozialwohnungen in Ratzeburg entstehen, und dies auch im Bereich der Seedorfer Straße.</p> <p>Dabei befürworten wir ausdrücklich, dass sich der Stadtteil Vorstadt sozial verträglich weiterentwickelt. Dabei gehen wir von 70 – 90 Wohneinheiten aus, die sich der Umgebung mit 2 ½-geschossigen Höhen positiv anpassen würden.</p> <p>Auch müssen wir davon ausgehen, dass in Ihren Planungen eine realistische Anzahl von Parkmöglichkeiten (mindestens 1,5 je Wohnung) nicht gegeben ist. Diese müsste gegeben sein, davon eine Anzahl in einem unterirdischen Parkhaus.</p> | <p>Die hier geäußerte Auffassung wird nicht geteilt. Dies gilt insbesondere, weil von einer "grenzenlosen Bebauung" nicht die Rede sein kann.</p> <p>Diese Haltung der Anlieger wird begrüßt. Auch die Stadt möchte, dass sich der Stadtteil Vorstadt sozialverträglich weiterentwickelt, ist allerdings davon überzeugt, dass hier auch eine etwas stärkere Verdichtung vertretbar ist.</p> <p>Eine größere Anzahl von Stellplätzen bereitzustellen wäre sicherlich wünschenswert, hätte aber einen deutlich höheren Flächenverbrauch zur Folge, so dass in Folge dann weniger Wohnungen entstehen könnten. Die Stadt weist darauf hin, dass der vorgesehene Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung bereits höher ist als die</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Damit könnte man eine größere „Vergrünung“ für Pflanzen, Insekten und Kleintiere erreichen. Ebenso könnte man kleinere Sitzgruppen für Begegnungen mit bereits im Bereich Vorstadt Wohnenden und Neubürgern schaffen.</p> <p>Bei den von Ihnen geplanten Wohneinheiten (überdimensioniert) stellt sich für uns auch die Frage einer nicht zu akzeptierenden Versiegelung von Grund und Boden wie auch Abwasserregelungen – bereits jetzt klagen Anwohner aus anliegenden Gebieten über stehendes Wasser in den Vorgärten.</p> <p>Wie würde es denn in diesem eng bebauten Gebiet bei sich beschleunigter Klimaverschlechterung bei Starkregen aussehen – wohin fließt das Wasser?</p> <p>Weiterhin ziehen Sie ein Gutachten von 2015 zu Rate, das die zukünftige Lärmbelastung und Verkehrsbelastung auf der Seedorfer Straße angeht. Dabei gehen Sie nicht von einer sich verstärkenden Verkehrs- und Lärmbelastung aus. Gleichzeitig sind für die zur Straßenseite befindlichen Fenster Lärmschutzfenster vorgesehen.</p> <p>Wie ist dies zu verstehen? Gleichbleibender Lärm und Verkehrsbelastung und trotzdem Lärmschutzfenster – welchen Schutz die hier bereits Wohnenden erhalten wird nicht gesagt.</p> <p>Auch die sozial verträgliche Bebauungsdichte wird in dem von Ihnen vorgestellten Modell für die einzelnen Wohnungen immer kleiner. Es müssen hier sozial verträgliche Bebauungsdichten geschaffen werden mit größeren Wohneinheiten für Familien mit 2 oder mehr Kindern. Dabei wünschen wir uns neue Bewohner aus allen Bevölkerungsschichten einschließlich hier bereits wohnender Flüchtlingsfamilien.</p> <p>Auch müssten Räumlichkeiten für Begegnungen mit den neuen Anwohnern geschaffen werden – als Stadtteiltreff bzw. Jugendeinrichtungen.</p> | <p>bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Stellplätzen. Auch eine zumindest teilweise unterirdische Unterbringung von Stellplätzen würde die Stadt unbedingt begrüßen. Der Bau von Tiefgaragen hätte allerdings zur Folge, dass die Mietpreise deutlich angehoben werden müssten und damit einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen außen vor bleiben müssten.</p> <p>Die Stadt wird dafür Sorge tragen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet werden kann. So erfolgt die Entwässerung vorrangig durch eine Versickerung auf den Grundstücken, während die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen über die Regenwasserkanalisation in Richtung der öffentlichen Flächen im Kleinbahnschnitt als tiefliegende offene Wasserführung vorgesehen ist.</p> <p>Die Aussage ist so nicht richtig, denn die getroffenen Aussagen zum Lärmschutz basieren zwar auf den vorliegenden Verkehrszahlen aus dem Jahre 2015, berücksichtigen aber auch einen angenommenen Zuwachs des Verkehrs um 15%. Außerdem wird der zu erwartende Zusatzverkehr durch das Baugebiet berücksichtigt. Hierbei wird auch verwiesen auf die Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass es nachweislich nicht zu unzumutbaren Belastungen der Bestandsbebauung kommt, da die durch den B-Plan verursachten Pegelerhöhungen für den baulichen Bestand lediglich zwischen 0,2 und 0,9 dB(A) liegen. Sie sind damit sehr gering und liegen noch unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Hierbei wurde auch mögliche Schallreflexionen berücksichtigt.</p> <p>Nach den Konzepten der Kreisbaugenossenschaft ist in dem Gebiet ein Mix verschiedener Wohnungsgrößen ohnehin vorgesehen. So werden hier u.a auch Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>Wir wollen ein lebhaftes und lebendiges Miteinander.</p> <p>Diese Einrichtungen und Maßnahmen können auch „soziale Brennpunkte“ vermeiden.</p> <p>Der geplante Spielplatz ist mit 780 m<sup>2</sup> viel zu klein und befindet sich an der Peripherie des Wohngebietes. Dies könnte zu missbräuchlichem Gebrauch führen, wenn die Jugendlichen keinen – wie von uns vorgeschlagen – Jugendtreff erhielten. Jugendliche entziehen sich gerne der „öffentlichen Einsichtnahme“, was hier vorprogrammiert wäre. Wir wissen ja von anderen – nicht einsehbaren – Plätzen von Alkoholexzessen etc.</p> <p>Zum anderen befindet sich unmittelbar neben dem Spielplatz der Friedhof.</p> <p>Der Kindergarten zeigt kaum freie Spielfläche und würde mit einem möglichen „missbrauchten“ Spielplatz kollidieren. Auch können wir nicht erkennen, wie Väter und Mütter freien Zugang zum Kindergarten haben.</p> <p>Wir können uns nicht vorstellen, dass die Kirche einen ständigen Zugang über den Friedhof für besonders förderlich halten würde.</p> <p>Wir sprachen schon das Thema mangelnder Zur-Verfügung-Stellung von Parkplätzen an.</p> <p>Schon jetzt sind die Straßen Gustav-Peters-Platz und Feldstraße bei größeren Beerdigungen zugeparkt. Dabei handelt es sich bei der Feldstraße um eine sehr enge Straßenführung und ist nur von der Seedorfer Straße befahrbar.</p> <p>Der Gustav-Peters-Platz hat z. T. keine Straßenbegrenzung und ist keine Durchfahrtstraße.</p> <p>Sie können sich sicherlich vorstellen, dass die vorgenannten Straßen bei starker Beparkung sehr leiden und ziemlich schnell erneuert werden müssen. Wer trägt dann die Erneuerungskosten? Die Anwohner?</p> <p>Ebenso hat man sich bis jetzt keinerlei Gedanken gemacht, wie zukünftig der öffentliche Nahverkehr durch das Gebiet Vorstadt geführt werden soll</p> | <p>Aufgrund der hier geplanten Wohnungsstruktur einschließlich attraktiver Freiflächen ist nicht von einer Entstehung sozialer Brennpunkte auszugehen.</p> <p>Der Spielplatz hat eine angemessene Größe. Außerdem sind neben diesem öffentlichen Spielplatz zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>Die festgesetzte überbaubare Fläche zugunsten der Kita ist größer als das tatsächlich hier realisierbare Gebäude. Insbesondere bei einer Realisierung als zweigeschossiges Gebäude entstünden hier durchaus auch größere Freiflächen. Es gibt derzeit sicherlich keinen Zugang über den Friedhof, wohl aber über die vorgelagerte Vorfahrt, die in Abstimmung mit der Kirche verlängert wird.</p> <p>Wie bereits weiter oben angemerkt, wäre die Bereitstellung größerer Stellplatzflächen sicherlich wünschenswert, hätte aber einen deutlich höheren Flächenverbrauch zur Folge, so dass in Folge dann weniger Wohnungen entstehen könnten. Die Stadt weist darauf hin, dass der vorgesehene Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung bereits höher ist als die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Stellplätzen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass in einigen Haushalten zwei PKWs zur Verfügung stehen, wird es auch einzelne Haushalte ohne Auto geben. Für die genannten Straßen bestehen bereits verkehrsrechtliche Regelungen, die einzuhalten sind.</p> <p>Eine Optimierung des ÖPNV ist in Abstimmung mit den Trägern des Nahverkehrs vorgesehen. So soll auch die Linienführung der Buslinien</p> |



| Stellungnahme von / vom                                    | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|--|
| <p>Weitere Einwendungen von Einwender 3<br/>19.01.2019</p> | <p>und insgesamt eine zufriedenstellende Verkehrslenkung aussehen kann.</p> <p>Sie können aufgrund der aufgeführten Anmerkungen erkennen, dass die aufgezeigten Probleme von Ihnen weder erkannt noch zufriedenstellende Lösungen erarbeitet wurden.</p> <p>Sie und die damit befassten Stadtvertreter haben somit eine hohe Verantwortung, für alle betroffenen Menschen eine zufriedenstellende Lösung zu schaffen. Dies betrifft nicht nur die jetzige Elterngeneration, sondern auch unsere Enkelgeneration, so dass wir alle sagen können:<br/>„Hier möchten wir leben!“</p> <p>Zum Schluss möchten wir noch bemerken, dass die diskreditierenden Äußerungen Ihres Gutachters für andere Argumente nicht förderlich und für eine lebendige Demokratie abträglich sind.<br/>Weitere Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 81 „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“.</p> <p>Hiermit bringen wir weitere Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan vor.<br/>Zum sozialen Gesamtbild der Wohnanlage gehören auf jeden Fall die dort bereits vorhandenen Bäume.<br/>Bei einer Entfernung der vorhandenen Baumgruppe würde ein organischer Lebensraum erheblich gestört werden und wir hätten auch Probleme damit, inwieweit eine Abholzung überhaupt rechtlich möglich wäre.</p> <p>Eine weitere „Versteinerung“ der Wohnanlage wäre die Folge.</p> | <p>überdacht werden, um eine verbesserte Anbindung des Gebietes zu erreichen.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Stadt ist sich der Verantwortung bewusst und arbeitet dauerhaft daran, zufriedenstellende Lösungen zu schaffen.</p> <p>Diskreditierende Äußerungen eines Gutachters sind der Stadt nicht bekannt. Es liegt der Stadt und auch den Beteiligten Gutachtern fern, die Anlieger zu diskreditieren.</p> <p>Hier ist nicht ganz klar, welche Baumgruppe gemeint ist. Vermutlich das Gebüsch aus geköpften Eschen mit einem Gestrüpp aus Brombeeren als einziges Strukturelement am westlichen Rand der freien Fläche angrenzend an die Seedorfer Straße. Der überwiegende Teil des Baumbestandes als Teil einer geschützten Allee an der Seedorfer Straße wird mit einzelnen Ausnahmen zugunsten der Erschließung des Gebietes erhalten. Entfallende Bäume werden durch Neuanpflanzungen ersetzt. Eine entsprechende Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.<br/>Von einer "Versteinerung" der Wohnanlage kann nicht die Rede sein, zumal in den neu entstehenden Baugebieten für eine entsprechende Begrünung gesorgt wird.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |   |
|-------------------------|--|--|---|
|                         | <p>Weiterhin ist ungeklärt, wie überhaupt eine Anfahrt zum Kindergarten ermöglicht werden kann, ohne eventuelle Staus zu vermeiden. Ein wichtiges Thema – das überhaupt noch nicht beachtet wurde – wie sollen die Kinder gefahrlos vom Kindergarten über die Seedorfer Straße auf die andere Straßenseite gelangen, bei Ausflügen bzw. wenn andere Spielstätten aufgesucht werden müssen? Wir hoffen, dass Sie sich der Tragweite bewusst sind.</p> <p>Weiterhin weisen wir nochmals auf die Stellungnahme des „Nabu“ hin, dass eine Verdichtung der Wohneinheiten zu einem sozialen Brennpunkt führen kann. Bitte beachten Sie dies!</p> | <p>Eine Anfahrbarkeit des Kindergartens wird im Rahmen der Erschließung des Gebietes gewährleistet. Hier ist eine Verlängerung der Friedhofsvorfahrt vorgesehen. Dennoch werden Engpässe nicht immer ganz vermieden werden können. In diesem Zusammenhang ist auch an die Eltern zu appellieren, nicht jeden Meter mit dem Auto zurückzulegen.</p> <p>Die Stellungnahme des NABU vom 20.10.2018 hat die Stadt zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.</p>  |   |
| 2.4                     | <p>Einwender 4<br/>16.01.2019</p>  | <p>Zum o.g. Bauvohaben möchte ich folgendes anmerken, bzw. um Überprüfung bitten.</p> <p>Bereits vor zwei Jahren wurden den Bewohnern der anliegenden Straße Bebauungspläne vorgestellt. Hier wurde von Seiten der Planer deutlich gemacht, dass die Bauhöhe nicht eine 2 1/2 geschossige Höhe übersteigen solle. Vor allem auch deshalb nicht, weil es sich bei den angrenzenden Gebäude fast ausschließlich um Einfamilienhäuser handelt.</p> <p>Nun legen Sie in Ihrem Bebauungsplan eine Bauhöhe von 10-12 Meter vor, was eine 3-4 geschossige Bauhöhe bedeutet. Diese Massierung ist nicht nachvollziehbar und auch nicht akzeptabel. Offensichtlich sollen hier Versäumnisse der Stadt, den Sozialen Wohnungsbau betreffend, mit einem Schlag nachgeholt werden in dem quasi „aufgestockt“ wird. In dem zu bebauenden Feld würden auf einen Schlag mehr Menschen leben als in der gesamten Seedorfer Str. und der angrenzenden Memeler Str. zusammen. Wie soll somit ein Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integriert werden? Was verstehen sie unter Quartierplanung?</p> <p>Durch die Massierung schafft die Stadt offensichtlich sehenden Auges neue Brennpunkte, wie sie z.B. teilweise auf dem Georgsberg in den alten Neubaublöcken bestehen. Andere gelungene Wohnprojekte wie z.B. von Conplan (alte Meierei oder ehemalige Jugendherberge) sollten aus unserer Sicht eher ein Vorbild sein.</p> <p>Die Aussage Ihres Architekten, man würde ja schließlich sehr hochwertig</p> | <p>Bei den hier erwähnten Vorschlägen handelte es sich um erste konzeptionelle Überlegungen für eine mögliche Bebauung des Areals, ohne die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung im Detail geprüft zu haben. Anfangs ist man in der Tat von einer etwas niedrigeren Bebauung ausgegangen, aber Planung ist immer ein Prozess. Letztlich hat man sich besonders auch vor dem Hintergrund möglichst viele Wohnungen zu schaffen zugunsten einer etwas stärker verdichteten Bebauung entschieden, die hier an dieser Stelle nach Auffassung der Stadt auch gut vertretbar ist, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es eine Verschwendung von Ressourcen wäre, auf diesem bisher unbebauten gut erschlossenen Areal eine Planung mit niedrigerer Baudichte und daraus resultierender geringeren Anzahl von Wohnungen vorzusehen.</li> <li>• nur durch eine höhere bauliche Verdichtung mit einer entsprechenden höheren Wohnungszahl ermöglicht werden kann, bezahlbare und sozialverträgliche Wohnungen vorzuhalten,</li> <li>• die geplante Anzahl von bis zu etwa 120 zusätzlichen Wohnungen im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 für verträglich gehalten wird. Dies gilt insbesondere weil hier kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für eine Bevölkerungsschicht entsteht.</li> <li>• hier ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungs-</li> </ul> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>bauen, halte ich für irrelevant. Schließlich sollte eine qualitativ hochwertige Bauweise Grundvoraussetzung sein um einen frühzeitigen Verfall der Bausubstanz und dadurch entstehende hohe Folgekosten vorzubeugen.</p> <p>Des Weiteren ist der geplante Spielplatz für dieses Wohngebiet aus meiner Sicht zu klein - sollen doch hier zukünftig Familien mit Kindern leben. Die Lage und unmittelbar in der Nähe vom Friedhof ist völlig unpassend.</p> <p>Die zum Wohngebiet geplanten Parkplätze sind aus unserer Sicht ebenfalls zu wenig. Schon jetzt ist die Parksituation in der Seedorferstr. Insbesondere bei Beerdigungen auf dem angrenzenden Friedhof äußerst angespannt. Die Aussage das Menschen welche in Bezug von Sozialleistung stehen ohnehin kein Auto hätten, stimmt so nicht. Was passiert wenn sie Sozialleistungen nicht mehr in Anspruch nehmen?</p> <p>Wir bitten Sie darüber die Verkehrs Situation in der Seedorferstr. In Ihre Planung mit einzubeziehen. Hier müsste aus unserer Sicht einen Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h eingeführt werden. Zudem wäre ein Zebrastreifen zur Straßenüberquerung auf Höhe des Kindergartens wünschenswert und sinnvoll.</p> <p>Abschließend möchte ich betonen, dass es nicht darum geht das Bauvorhaben zu boykottieren, Wohnraum ist Notwendig und Sinnvoll. Jedoch ist die von Ihnen geplante Massierung, die Höhe der Bebauung und Teile Ihrer Planung aus meiner Sicht inakzeptabel, bzw. führt sehenden Auges in neue soziale, gesellschaftliche und politische Probleme die für die Stadt zukünftig dauerhafte Kosten verursachen werden, aber im Vorfeld vermeiden werden könnte.</p> | <p>schichten geplant ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien vorgesehen sind,</li> <li>• ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Mietwohnungen entstehen.</li> </ul> <p>Nicht nur aus den oben aufgeführten Gründen ist die Befürchtung, dass hier ein neuer sozialer Brennpunkt geschaffen wird, unbegründet.</p> <p>Der Spielplatz hat eine angemessene Größe. Außerdem sind neben diesem öffentlichen Spielplatz zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>Die Stadt hat für die vorliegende Planung einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung festgelegt Die Zahl der Stellplätze ist damit bereits höher als die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze.</p> <p>Bei der Seedorfer Straße handelt es sich um eine Landesstraße. Bei einer Veränderung der Situation sind die gegebenen Verkehrszahlen zu berücksichtigen und ggfs. Maßnahmen in Absprache mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.</p> <p>Die Einschätzung zur geplanten Bebauung wird seitens der Stadt zur Kenntnis genommen, aber aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.</p> |

| Stellungnahme von / vom          | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|----------------------------------|--|--|
| 2.5<br>Einwender 5<br>22.01.2019 | <p>Unser Mandant hat uns als von der Planung Betroffener gebeten, die nachfolgende Stellungnahme zu dem erneut ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 abzugeben.</p> <p>1. Wir hatten bereits mit Schreiben vom 22.10.2018 zu dem seinerzeit ausliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 81 für unseren Mandanten eine Stellungnahme abgegeben. Soweit unserer Stellungnahme vom 22.10.2018 bislang noch keinen Eingang in die Planung gefunden hat, ihr also nicht gefolgt wurde, halten wir die Stellungnahme vom 22.10.2018 auch im Rahmen der erneuten Auslegung des Planentwurfes aufrecht.</p> <p>2. Der Satzungsgeber hat geringfügige Korrekturen am Planungskonzept vorgenommen, die allerdings den mit Schreiben vom 22.10.2018 geäußerten Bedenken nicht Rechnung tragen.</p> <p>Besonders schwer wiegt, dass der Satzungsgeber meint, sich im Rahmen der Aufstellung des B-Planes nicht weiter mit den verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die angrenzenden Wohngebiete auseinandersetzen zu müssen.</p> <p>Damit bekennt sich die Stadt dazu, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, nicht ermitteln und bewerten zu wollen (§ 2 Abs. 3 BauGB), was zwangsläufig zu einem offensichtlichen Abwägungsmangel führt, der seinerseits die Unwirksamkeit der Planung nach sich zöge. (Vgl. u.a. OVG Schleswig, Urteil vom 15. März 2018, I KN 4/15)</p> <p>Deshalb kann der Stadt (und dem von ihr beauftragten Planungsbüro nur anempfohlen werden), sich ernsthaft mit den Belangen unserer Mandantschaft auseinander zu setzen und so den ihr auferlegten gesetzlichen Verpflichtungen nach zu kommen.</p> | <p>1. Die Gremien der Stadt haben sich sorgfältig mit der Stellungnahme auseinandergesetzt. Es wird verwiesen auf das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme vom 22.10.2018.</p> <p>2. Hierzu wird verwiesen auf das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme vom 22.10.2018.</p> <p>Der Satzungsgeber hat sich sorgfältig auch mit den verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auseinander gesetzt und das Ergebnis auch in der Begründung zum B-Plan dokumentiert.</p> <p>Das ist so nicht richtig, denn die Stadt hat sich mit allen Belangen auseinandergesetzt. Hierzu wird verwiesen auf das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme vom 22.10.2018.</p> |
| 2.6<br>Einwender 6<br>23.01.2019 | <p>Es bestehen von meiner Seite aus folgende, hiermit fristgerecht eingebrachte Einwendungen zum ausgelegten Bebauungsplan „Östliche Seedorfer Strasse“:</p> <p><u>Lärmbelästigung und Verkehrsaufkommen in der Seedorfer Straße:</u><br/>Bei den bisherigen Berechnungen bezgl. Verkehrsaufkommen und Aus-</p>  | <p>Um auf der sicheren Seite zu liegen wurden die möglichen Lärmbelas-</p>   |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>maß der Lärmbelästigung ist meines Erachtens nicht ausreichend berücksichtigt worden, dass zusätzlich zum vermehrten Verkehrsaufkommen der Seedorfer Straße durch die höhere Zahl von Bewohnern und deren Autos täglich eine hohe zweistellige Zahl von Autos von Eltern, die ihre Kinder zur Kita bringen, mit einzuberechnen ist (bei 100 Kitaplätzen etwa morgens und abends jeweils 60-80 Fahrzeuge zusätzlich).</p> <p><u>Lärmschutz für Bestandsbaugelände auf der dem Baugelände gegenüberliegenden Strassenseite:</u><br/>Die vierstöckige Bauweise der direkt an der Seedorfer Straße gelegenen Häuser des neugeplanten Wohngebietes führt durch die „häuser-schluchtartigen Bedingungen“ dazu, dass eine erhebliche erhöhte, möglicherweise unzumutbare Lärmbelästigung für die Anwohner der gegenüberliegenden Seite der Seedorfer Straße entstehen wird. Hiermit möchte ich um Klärung bitten, ob diese gebäudebedingten Akustikbedingungen bei der Messung der Lärmbelästigung angemessen mit einbezogen worden sind.</p> <p><u>Lärmbelästigung Seedorfer Straße:</u><br/>Bei der Berechnung der Gesamt - Lärmbelästigung möchte ich um Klärung bitten, wann die Messungen (an welchen Wochentagen) durchgeführt worden sind und zu welchen Tageszeiten. Insbesondere am Wochenende entstehen bereits jetzt deutlich über das erträgliche Maß hinausgehende Lärmbelästigung und Verkehrsaufkommen durch Ausflugsverkehr zum Schaalsee und anderen touristischen Zielen; des weiteren stellt sich auch die Frage, welches Verkehrsaufkommen und welche Lärmbelästigung in Berufsverkehrszeiten entsteht. Diese stärker belasteten Zeiten müssten auf jeden Fall in die Messung bzw. Schätzung der Lärmbelästigung und des Verkehrsaufkommens mitberücksichtigt werden. Es ist zu vermuten, dass bei Einbeziehung der genannten verkehrsreichen Zeiten das durchschnittliche Lärmaufkommen weitaus höher ist als bisher von Behördenseite und Planungsbüro aus dargestellt wurde.</p> <p><u>Mangel an Parkflächen:</u><br/>Die Parkfläche wird auch in der aktuellen Fassung des Bauplans weiterhin als unzureichend erachtet; aus meiner Sicht - auch bei einer geringe-</p> | <p>tungen erneut gründlich geprüft. Diese Lärmuntersuchung, die nachweist, dass der durch den B-plan induzierte Verkehrslärm als unerheblich einzustufen ist, wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Auch wenn sich die Verkehrsbelastung der Seedorfer Straße durch die vorliegende Planung erhöht, führt dies nachweislich nicht zu unzumutbaren Belastungen der Bestandsbebauung. So weist die der Begründung als Anlage beigefügte Lärmuntersuchung nach, dass die durch den B-Plan verursachten Pegelerhöhungen für den baulichen Bestand lediglich zwischen 0,2 und 0,9 dB(A) liegen. Sie sind damit sehr gering und liegen noch unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Hierbei wurde auch mögliche Schallreflexionen berücksichtigt.</p> <p>Bei der Erstellung von schalltechnischen Untersuchung werden in der Regel grundsätzlich keine Messungen vorgenommen, da diese jeweils nur die Belastung für einem ganz bestimmtem Zeitpunkt wiedergeben können. Aus diesem Grunde wird die mögliche Lärmbelastung immer rechnerisch ermittelt. Dies ist auch für den B-Plan Nr. 81 geschehen.</p> <p>Diese Vermutung ist nicht richtig, denn wie auch in der Begründung dargestellt wurde zuzüglich zu den vorliegenden Zählergebnissen aus dem Jahre 2015 bereits ein Prognosezuschlag von 25% zugrunde gelegt.</p> <p>Es wäre zugunsten des ruhenden Verkehrs sicherlich grundsätzlich wünschenswert, in dem Gebiet auch Tiefgaragen vorzusehen, aber</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <p>ren Zahl von Wohnungen, wie das von den Anwohnern gefordert wird - erscheint eine verbindliche und verpflichtende Verankerung des Baus von Tiefgaragenplätzen im letztendlichen Bebauungsplan unbedingt notwendig.</p> <p><u>Weiterhin zu wenig Außenflächen für die Kitakinder:</u><br/>Im Bereich der Kita sind auch in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes keine bzw. nicht genügend Außenflächen für die Kinder vorhanden.</p> <p><u>Keine Begegnungsflächen für Jugendliche:</u><br/>Für Jugendliche sind im jetzigen Bebauungsplan keine expliziten Begegnungsflächen vorgesehen; darüber hinaus sind auch für Jugendliche keine Begegnungsstätten geplant. Es ist zu erwarten, dass - wie auch jetzt schon im Ansatz vorhanden - die Jugendlichen sich auf dem Friedhof treffen werden, da sonst keine Begegnungsstätten zur Verfügung stehen. Es erscheint unbedingt wichtig, in den jetzt geplanten Wohngebiet eine diesbezügliche Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, um möglicherweise sonst resultierende soziale Probleme im Stadtteil zu vermeiden.</p> <p><u>Überdimensionierte, nicht ins Bild des Stadtteils passende Gebäudehöhen:</u><br/>Die geplante vierstöckige Bebauung erscheint weiterhin auch in der in Bezug auf die Höhe korrigierten Form unverhältnismäßig und nicht zum Stadtteil passend. Der Begriff des Ensembleschutz lässt sich sicher hier nicht juristisch anwenden, aber unstrittig ist, dass die jetzt geplante Bebauung zu einer erheblichen Veränderung des Stadtbildes im hiesigen Stadtteil führen wird. Bei sozialverträglicher Stadtteilplanung erscheint es meines Erachtens sehr wichtig, ein solches Bauvorhaben moderat zu gestalten; von vielen Anwohnern würde eine zweistöckige Bebauung mit Staffelgeschoss begrüßt, die eine solche moderate Bauplanung darstellen würde. Nochmals sei betont, dass der Bau von Sozialwohnungen und weiteren Mietwohnungen für Ratzeburg von den Anwohnern für notwendig und begrüßenswert gehalten wird, die jetzt erfolgende Bauplanung aber unverhältnismäßig dimensioniert erscheint.</p> | <p>wie bereits erwähnt, würden sich die Mietpreise dadurch deutlich erhöhen, so dass sich z.B. sozial schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen die Wohnungen hier nicht mehr leisten könnten.</p> <p>Die festgesetzte überbaubare Fläche zugunsten der Kita ist größer als das tatsächlich hier realisierbare Gebäude. Insbesondere bei einer Realisierung als zweigeschossiges Gebäude entstünden hier durchaus auch größere Freiflächen.</p> <p>Es wird hier kein neuer Stadtteil geschaffen, sondern ein kleiner Bereich im bestehenden Stadtteil Vorstadt/ Dermin zusätzlich bebaut. Im Stadtteil und in der Gesamtstadt bestehen bereits zahlreiche und verschiedene Angebote, so dass hier kein zwingendes Erfordernis gesehen wird, zusätzlich im Plangebiet eine Begegnungsstätte für Jugendliche vorzuhalten.</p> <p>Wie die Stadt schon mehrfach dargelegt hat und wie auch der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, wird die Auffassung des Einwenders diesbezüglich nicht geteilt, selbst wenn damit eine Veränderung des Stadtbildes einhergeht.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p><u>Fehlende bzw. vorenthaltene Informationen für eine angemessene Beurteilung des Bebauungsplanes in der Öffentlichkeit:</u><br/>Auffällig beim bisherigen Verlauf der Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtvertretung erschien die Tatsache, dass ein computer-animiertes Bild vom tatsächlichen Aussehen der geplanten Bebauung, was für einen kurzen Moment von Herrn Feenders und Kollegen bei einer Bauausschusssitzung gezeigt wurde und für erhebliches Raunen bei den Sitzungsteilnehmern und anwesenden Anwohnern sorgte, im folgenden nicht mehr gezeigt wurde. Ein solches Bild muss nach meiner Meinung aber der Öffentlichkeit und den politischen Vertretern vorgelegt werden, um eine wirklich angemessene Beurteilbarkeit des geplanten Bauvorhabens zu gewährleisten. Wir bitten daher ausdrücklich um eine öffentliche Präsentation einer solchen Computeranimation im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes. In den mir bekannten Auslegungen von Bebauungsplänen aus anderen Städten gehört es durchaus zum guten Stil, solche Animationen oder Modelle mit beizufügen, damit sich Anwohner und Politiker ein wirklich angemessenes Bild machen können.</p> <p><u>Ausreichende Anwohnerbeteiligung gegeben?</u><br/>In Bezug auf die doch erhebliche Erhöhung der Anzahl der geplanten Wohnungen von ehemals 70-90 auf jetzt bis zu 150 möchte ich die Frage stellen, inwiefern im Rahmen dieser Erhöhung wirklich eine ausreichende Anwohnerbeteiligung stattgefunden hat. Eine von der Stadt und von der Politik positiv und konstruktiv gestaltete Anwohnerbeteiligung war zu der Zeit, als 70-90 Wohnungen geplant wurden, unstrittig ausreichend vorhanden; in der Folgezeit, als die Wohnungszahlen erhöht wurden, fand eine aus unserer Sicht ausreichende Anwohnerbeteiligung nicht mehr statt (außer in den Einwohnerfragestunden in den Sitzungen der Stadtvertretung des Bauausschusses, in der aber nach unserer Auffassung eine echte Anwohnerbeteiligung „auf Augenhöhe“ eigentlich nicht möglich ist).</p> <p><u>Bedingungen des Grundstückskaufvertrages sind nicht transparent:</u><br/>Des weiteren möchte ich auch um Auskunft bitten, wie die vertraglichen Vereinbarungen mit der das Grundstück verkaufenden Kirchengemeinde aussehen, ob die Kirche das damals mit der Option von 70-90 darauf zu</p> | <p>Hierzu wird verwiesen auf Abbildung 9 der Begründung, die die geplante Bebauung anschaulich mit aktuellen Höhenangaben wiedergibt.</p> <p>Die nebenstehend genannte computeranimierte Draufsicht aus der Vogelperspektive wurde nicht weiter verwendet, da sie nicht aktualisiert worden ist und bereits damals nicht den aktuellen Stand der Planung widerspiegelte.</p> <p>Computersimulationen können zwar anschaulich sein, führen aber auch sehr schnell zu falschen Vorstellungen über die Architektur, insbesondere dann, wenn wie im vorliegenden Fall z.B. die Fassadengestaltung und andere bauliche Details noch nicht feststehen. Aus diesem Grunde hat die Stadt hierauf verzichtet.</p> <p>Die mehrfach überarbeitete Planung wurde wiederholt in öffentlichen Sitzungen vorgestellt und war Bestandteil von zwei öffentlichen Auslegungen, so dass ausreichend Gelegenheit bestand, sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen dazu abzugeben.</p> <p>Der Grundstückskaufvertrag zwischen der Kirche und dem Bauträger ist nicht öffentlich und der Stadt nicht bekannt.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>bauenden Wohnungen verkauft hat und ob eine solche Erhöhung von Seiten der Bauplanung überhaupt rechtmäßig erscheint.</p> <p><u>Gutachten/Studien fehlen zur Sozialverträglichkeit der Bauplanung:</u><br/>Die über 90 Anwohner des Stadtteils haben sich mehrfach in der Weise geäußert, dass die Sozialverträglichkeit der geplanten Bebauung sehr skeptisch beurteilt wurde. Eine Stellungnahme des NABU geht von wissenschaftlicher Seite aus in die gleiche Richtung. Außerdem wurden Erfahrungen und Sachverhalte diesbezüglicher Art aus anderen Kommunen von der Anwohnerseite aus geschildert, die sich durchaus als fundierte Belege für die Sicht der Anwohner eignen.</p> <p>Von der Seite der Stadt und des Planungsbüros wurden die Bedenken der Anwohner abgewiesen bzw. bagatellisiert bzw. die Vermutung aufgestellt, dass die von den Anwohnern geäußerten Bedenken haltlos seien. Ich möchte daher ausdrücklich noch einmal um eine diesbezügliche Stellungnahme der Stadt bitten, was es für Belege/Gutachten/Studien gibt, die eine gute fundierte Begründung für die Äußerungen und die Haltung des Bauamtes und des Planungsbüros darstellen; im bisherigen Entscheidungsprozess sind meiner Meinung nach solche Belege/Daten/Fakten zu wenig dargestellt und von der Politik eingefordert worden.</p> | <p>Die Erstellung von Gutachten bzw. Studien zur Sozialverträglichkeit wird aufgrund der vorliegenden Planung und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht für erforderlich gehalten. Sicher wird es durch die geplante Bebauung Veränderungen für die Bewohner des Stadtteils geben, aber die geplante Nachverdichtung führt nach Auffassung der Stadt nicht zu unzumutbaren Auswirkungen für die umliegenden Wohngebiete.</p> <p>Dies ist so nicht richtig. Hierzu wird verwiesen auf das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen der 1. öffentlichen Auslegung und auf die Begründung zum Bebauungsplan.</p> |
| 2.7                     | <p>Einwender 7<br/>23.01.2019</p> <p>Hiermit möchten wir erneut unsere Einwände bezüglich des geplanten Bebauungsplans zum Baugebiets Seedorfer Str. formulieren:<br/>Wir als Anwohner der Memeler Str. haben bisher zugegebener Maßen ein besonderes Privileg der Ruhe durch die Freifläche an unseren Grundstücksgrenzen genießen dürfen. Dies war für uns 2011 mit ein Entscheidungsgrund für den Kauf des Hauses. Mit dieser Ruhe (durch Baulärm, Autoverkehr, extrem hohe Anzahl an Menschen) wird es nun vorbei sein, was wir sicherlich bedauern, aber auch angesichts der bestehenden Wohnungsnot absolut nachvollziehbar finden. Insbesondere der Mangel an Sozialbauwohnungen ist uns bekannt und diesem sollte nach unserem Verständnis Abhilfe geleistet werden.<br/>Wir können allerdings weniger Verständnis dafür aufbringen, dass dies nun in der geplanten, aus unserer Sicht sozial- und ökologisch unverträglichen Weise geschieht.</p>   |   |



| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>Zu diese Einschätzung kommen wir aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es entsteht durch den geplanten Bau von über 120 neuen Wohnungen eine enorme Flächen- und Bevölkerungsverdichtung. Auf einem relativ kleinen Gebiet mit sehr wenigen Frei- und Grünflächen bietet sich für die dort zukünftig lebenden Menschen wenig Raum für Erholungs- und Freizeit sowie Begegnungsmöglichkeiten.</li> <li>- Durch die starke Verdichtung werden, da es verkehrspolitisch offensichtlich noch immer so gewollt ist, Parkplatzmöglichkeiten für die dazugehörigen Autos benötigt. Diese gehen eindeutig auf Kosten von Freizeit, Begegnungs- und Erholungsflächen.</li> <li>- Der flächenmäßig kleine, und im Abseits gelegene, geplante Spielplatz könnte durch eine, um die Wohneinheiten abwechslungsreicher gestalteten Grünflächenbereich für alle Altersgruppen nutzbar sein - kein „Spielplatzkäfig“ wie am Hasselholt.<br/>Hierzu möchten wir noch anmerken, dass diese Bebauungsfläche offensichtlich die letzte Möglichkeit bietet, den in Ratzeburg lebenden Jugendlichen, eine Fläche für eine lang ersehnte Skaterbahn zur Verfügung zu stellen.</li> <li>- Durch die hohe bauliche Verdichtung befürchten wir zudem, dass die hier heimischen Tiere, insbesondere Fledermäuse, aus ihrem Lebensraum verdrängt werden. Die derzeit noch zur Verfügung stehenden großen Gärten dienen dem Erhalt der Artenvielfalt.</li> </ul> <p>Zusammenfassend denken wir, auch im Sinne der zukünftigen Bewohner, dass eine Reduzierung der Wohneinheiten, mehr Grünflächen und eine innovative Gestaltung aus sozialer und ökologischer Sicht zielführend sind.</p> | <p>Die nebenstehende Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt, hält die Stadt die vorgesehene Nachverdichtung unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Rahmenbedingungen für verträglich und nicht überdimensioniert. Dies gilt insbesondere, weil nach Auffassung der Stadt keine unzumutbaren Auswirkungen für die umliegenden Wohngebiete zu erwarten sind.</p> <p>Die Ausweisung von Stellplätzen für die neuen Baugebiete sind zwingend erforderlich, gleichwohl verbleiben noch ausreichend Freiflächen in dem Gebiet.</p> <p>Der Spielplatz hat eine angemessene Größe. Außerdem sind neben diesem öffentlichen Spielplatz zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg hat in der Tat immer wieder versucht den Jugendlichen eine Skaterbahn zur Verfügung zu stellen. Alle Standorte mussten jedoch wegen der zu erwartenden Schallemissionen verworfen werden. Auch das jetzt überplante Gebiet ist deshalb hierfür ungeeignet.</p> <p>- Hiervon ist erfahrungsgemäß nicht auszugehen, da sich Fledermäuse auch in bebauten Gebieten wohlfühlen können.</p> <p>Die Auffassung der Einwender wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme von / vom                   | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|---|--|---|
| <p>1.8<br/>Einwender 8<br/>23.01.2019</p> | <p>Hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan für die Seedorfer Str. ein.<br/>Begründung:<br/>In der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen zu den im Oktober 2018 ausgelegten Bauplänen durch das Bauamt, Stand 22.11.2018, mangelt es an einigen Stellen an substantiellen inhaltlichen Abwägungsvorschlägen seitens der Verwaltung. Bei der Forderung einer Planung von weniger als 130-150 Wohneinheiten in zweigeschossigem Bau plus Staffelgeschoss im gesamten Baugebiet abseits der Privatgrundstücke wurde als Begründung lediglich angeführt, „Planung sei ein sich entwickelnder Prozess“ und eine möglicherweise mangelnde Wirtschaftlichkeit. Welche Wirtschaftlichkeitsberechnungen liegen aktuell vor? Welche Renditenerwartung wird seitens des Investors angestrebt? Wohin entwickelt sich der Prozess aufgrund dessen denn noch?<br/>Für das Anliegen Tiefgaragenparkplätze zu bauen, um weniger Fläche zu versiegeln und mehr Platz für Freiflächen zu ermöglichen werden auch keine anderen als wirtschaftliche Argumente angeführt. Das scheint mir nicht ausreichend substantiell, um es als Bürgerin zu verstehen.</p> <p>Das Bauamt formuliert, dass es nicht verständlich sei, warum Begegnungen nur auf dafür geplanten Flächen und in dafür geplanten Räumen möglich sein sollte. Innovative städtebauliche Konzepte beziehen genau solche Räume und Flächen mit ein, weil belegt ist, dass diese Planungsaspekte notwendig und sinnvoll sind für eine gedeihliche Stadtteilentwicklung, die im Sinne des sozialen Miteinanders dazu beiträgt, dass enorme Kosten in der Zukunft jährlich gespart werden, weil Menschen so länger in ihren Wohnungen im Stadtteil verbleiben können, wenn sie älter, immobiler, gebrechlicher, einsamer und pflegedürftiger werden. Auch die Verortung von Ehrenamtsstrukturen kommt Kindern, Jugendlichen, Menschen aus anderen Kulturen und wirtschaftlich weniger leistungsstarken Menschen sowie Menschen mit Behinderung zugute, weil sie als Gebende und Nehmende aktiv einbezogen sein können. Auch dieses verhindert so eher, dass vermeidbare Folgekosten entstehen. Wenn das Pastorat</p> | <p>Sicherlich spielen auch wirtschaftliche Aspekte im Planungsprozess eine Rolle, aber Fakt ist auch - wie mehrfach dargelegt -, dass es in der Stadt Ratzeburg ein deutliches Defizit an Geschosswohnungen und auch Wohnungen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus gibt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, hält die Stadt die vorgesehene Nachverdichtung unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Rahmenbedingungen für verträglich und nicht überdimensioniert. Dies gilt insbesondere, weil nach Auffassung der Stadt keine unzumutbaren Auswirkungen für die umliegenden Wohngebiete zu erwarten sind. Sicherlich wird es zu Veränderungen im Stadtteil kommen, aber diese werden nicht für so gravierend gehalten, dass dadurch die vorliegende Planung in Frage gestellt werden müsste.</p> <p>Es wird hier kein neuer Stadtteil geschaffen, sondern ein kleiner Bereich im bestehenden Stadtteil Vorstadt/ Dermin zusätzlich bebaut. Im Stadtteil und der Gesamtstadt bestehen bereits zahlreiche und verschiedene Angebote, auch in verorteten Ehrenamtsstrukturen, die ständigen Veränderungen und Anpassungen unterworfen sind.</p> <p>Insofern sind die nebenstehenden Ausführungen nicht falsch.</p> <p>Alleine hieraus die Schlussfolgerung zu ziehen, deshalb im Plangebiet weitere Angebote zu verorten, wird seitens der Stadt nicht geteilt.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>nie diese Funktionen wahrnehmen sollte, ist es tatsächlich entbehrlich für die Anwohner in diesem Gebiet. Das heißt aber im Umkehrschluss nicht, dass nur weil dieses so nie vorgesehen war, dass es nicht trotzdem sinnvoll und notwendig ist, verbindende Strukturen wie Flächen und Räume mit einzuplanen. Das muss nicht notwendiger Weise die Kirche machen.</p> <p>Diese substantiellen inhaltlichen Abwägungen haben aus meiner Sicht die Politikerinnen und Politiker zu leisten und auch zu kommunizieren. In den Sitzungen des Bauausschusses und auch in den Stadtvertretungssitzungen hat lediglich die Partei der Freien Wähler kenntlich gemacht, dass die Fraktion sich mit den Einwendungen und Anliegen der anwohnenden BürgerInnen beschäftigt hat. Dem ausdrücklichen Wunsch von über 90 Bürgerinnen und Bürgern sich mit allen Beteiligten zu einem persönlichen Gespräch abseits der offiziellen Gremien zusammen zu setzen und über die Themen miteinander zu sprechen, wurde seitens der größten Teile der Politik kommentarlos übergangen. Die für mich wesentlichen Themen wurden in dem neuen Planungsvorschlag somit nicht aufgegriffen.</p> <p>Zudem weise ich auf die Fördermöglichkeiten hin, die die ARGE SH (Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein) für die Förderung genau solcher Strukturen vorsieht. Plant eine Stadt anders, plant sie nicht zeitgemäß und verschenkt Fördergelder.</p> | <p>Sicherlich haben sich alle Politikerinnen und Politiker Gedanken gemacht über die Einwendungen und Anliegen der anwohnenden BürgerInnen, denn ansonsten hätten Sie die Planung nicht mehrheitlich mitgetragen.</p>   |
| 2.9                     | <p>Einwender 9<br/>23.01.2019</p> <p>gegen den am Bebauungsplan Nr. 81 in der Fassung vom 10.12.2018 möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>1 . Die Bedachung entspricht nicht den bisherigen Bedachungen des Gebietes „Ratzeburg Vorstadt“ und würde somit dem Stadtbild grundlegend widersprechen. Anstelle des geplanten Flachdaches mit einem Staffelgeschoß sollte bei maximaler gleicher Gesamthöhe ein Satteldach gefordert werden. Dies ist auch bei dem vergleichbaren Bebauungsplan Nr. 8.1 - B-Plan Nr. 8 «Schweriner Straße/Zittschower Weg» erfolgt.</p>   | <p>1. Für die Bebauung an der Seedorfer Straße wurde bewusst auf Satteldächer verzichtet, letztlich auch um eine größere Zahl an Wohnungen schaffen zu können. Unter Berücksichtigung des Ortsbildes wird eine Bebauung mit Flachdächern an dem gewählten Standort für sehr gut vertretbar gehalten, zumal das Gebiet an der Seedorfer Straße durch den Friedhof und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen von sonstigen Gebieten mit eingeschossiger Bebauung baulich deutlich getrennt ist.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>2. Die Anzahl von 122 zusätzlich geschaffenen Wohnungen sind für das Gebiet zu hoch und sollten auf 7 Begründung:<br/>Die Studie „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ durchgeführt von empirica Projektnummer 2016081 zeigt, dass es regionale Unterschiede gibt und so ist das Gebiet Ratzeburg eines das zukünftig eher wieder einen Leerstand von Sozialwohnungen hat wenn die Flüchtlingswelle sich verringert. Durch die aktuell in den Medien des Innenministers Seehofer veröffentlichte Zahl von rund 100.000 Flüchtlingen: „Im Jahr 2018 seien bisher nur rund 100.000 Flüchtlinge und Migranten nach Deutschland gekommen.“ (Quelle: <a href="https://www.huffingtonpost.de/entry/neue-zahlen-seehof-er-hat-sich-bei-fluechtlingen-vollig-verschatzt-de-5bbd8f37e4b01470d056c7a6">https://www.huffingtonpost.de/entry/neue-zahlen-seehof-er-hat-sich-bei-fluechtlingen-vollig-verschatzt-de-5bbd8f37e4b01470d056c7a6</a>) ist die Zahl so stark gesunken, dass der Bedarf somit eher sinkt und der Bedarf geringer sein wird.<br/>Des weiteren ist es wichtig, dass die soziale Integration gelingt und das funktioniert nur</p> <p>3. Der Plan anhand der genannten Zahlen gesamte Wohnungen zusätzlich 122 sowie die im Bauausschuss genannte Zahl von ca. 50% sozialen Wohnungen erschwert die soziale Integration der neuen Bürger in diesen Bereich. Es konnte uns bisher hier noch kein Konzept oder eine schlüssige Begründung gegeben werden wie die soziale Integration erfolgt und somit kein erneuter sozialer Brennpunkt (Störfallbetrieb) vermieden werden kann. Begründung: Die wesentlichen Gedanken des sozial verträglichen Wohnungsbau sind ein geeignetes Mischverhältnis sowie eine geeignete Nachbarschaft zu gestalten. Hierzu wurde Ihrerseits bisher keine Lösung präsentiert und somit ist eine Änderung der Anzahl der Wohnungen auf gesamt 90 inklusive der Umsiedlungen von 20 Wohnungen, sprich 70 neue Wohnungen und die Planung von geeigneten Begegnungsstätten damit hier eine sozial verträgliche Bebauungsdichte erreicht wird mit größeren Wohneinheiten für Familien mit 2 oder mehr Kindern sowie die Planung von Räumlichkeiten für Begegnungen wie z.B. Stadttreff, Pflegebüro, Eltern-Kind-Treff, nachbarschaftliches/bürgerschaftliches Engagement.<br/>Ich zitiere hier Ausschnitte aus Veröffentlichungen, die dies sehr gut beschreiben:</p> | <p>2. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Einen unmittelbaren Zusammenhang zu den Zahlen von Flüchtlingen vermag die Stadt nicht zu erkennen, zumal es nicht vorrangig um Flüchtlingswohnungen geht, sondern vor allem um Wohnungen für andere Bevölkerungsteile.</p> <p>Insgesamt ist nach aktuellen Angaben des Kreises Herzogtum Lauenburg bis zum Jahre 2030 mit einem Neubaubedarf an Wohnungen von Rund 840 Wohneinheiten zu rechnen.</p> <p>3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Stadt sind für die umliegenden Wohngebiete keine unzumutbaren Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Sicherlich wird es zu Veränderungen im Stadtteil kommen, aber diese werden nicht für so gravierend gehalten, dass dadurch die vorliegende Planung in Frage gestellt werden müsste. Auch wird hier nicht die Entstehung eines sozialen Brennpunktes erwartet.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>a. Das „Paritätisches Positionspapier für eine soziale Wohnungspolitik“ Seite 8 des „Der paritätische Gesamtverband“ (<a href="https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Positionierung_fuer_eine_soziale_Wohnungspolitik_FINAL.pdf">https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Positionierung fuer eine soziale Wohnungspolitik FINAL.pdf</a>):<br/>Nachbarschaften gestalten Geeigneten Wohnraum zu finden, führt über die Anmietung der Wohnung oder das Eigenheim hinaus. Vielmehr bedeutet es auch die Einbindung in Nachbarschaften und in Gemeinwesen. Gemeinwesen ist die lokale Keimzelle der Bürgergesellschaft - hier werden abstrakte Werte wie Inklusion, Teilhabe und soziale Gerechtigkeit mit Leben gefüllt oder auch Erfahrungen der Ausgrenzung und Diskriminierung gemacht. Umweltbedingungen wie Begegnungsräume, Verkehrsführung, Grünflächen und Luftqualität prägen die Lebensqualität. Im Sinne einer ganzheitlichen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gilt es, die positive Entwicklung von Stadtteilen (Nachbarschaften/Gemeinwesen) auch durch weitere soziale Maßnahmen, insbesondere Quartiers- und Gemeinwesenarbeit, zu stärken. Sie unterstützt Menschen darin, ihre Lebensbedingungen in ihrem Gemeinwesen mitzugestalten - im ländlichen wie im städtischen Raum. Gemeinwesen- und Quartiersarbeit schafft Orte und Möglichkeiten der Begegnung - in Stadtteilzentren, Bürgerhäusern, offenen Treffs. Sie baut Brücken zwischen Menschen und Institutionen. Sie unterstützt dabei, Nähe und Vertrauen in der Nachbarschaft herzustellen, ebenso wie Unzulänglichkeiten und Bedarfe zu thematisieren. Sie ermöglicht es „einen Unterschied machen zu können“ und ist behilflich, Engagement für einander und die eigene Sache zu entwickeln. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung solidarischer, inklusiver Gemeinwesen. Der Paritätische spricht sich, im Sinne einer sozialen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, für die Stärkung der Quartiers- und Gemeinwesenarbeit aus."</p> <p>b. Grundbegriffe des sozialen Wohnungsbaus 2. Auflage 2017" des Bayerischen Städtetages (<a href="https://www.baystaedtetag.de/fileadmin/Downloads/Broschueren/gdswon_l_infassung.pdf">https://www.baystaedtetag.de/fileadmin/Downloads/Broschueren/gdswon l infassung.pdf</a>):<br/>Unterbringung und Wohnen müssen hinsichtlich der sozialen Zweckbestimmung und den daraus resultierenden baurechtlichen Anforderungen</p> | <p>a. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>b. Die Ausführungen zum sozialen Wohnungsbau werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |
|-------------------------|---|--|
|                         | <p>(Lage, verkehrliche Anbindung, Gebäudetypologie und -ausstattung) und mit Blick auf die Zuständigkeitsverteilung zwischen Staat und Kommunen unterschieden werden. Integration erfolgt über Sprache, Wohnen und Arbeit. In der Phase der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern (bis zur Anerkennung) geht es um schnelle Lösungen. Hingegen ist nach der Anerkennung der Integrationsgedanke wesentlicher Planungsgrundsatz. Der Städtebau stellt Weichen für eine gelingende Integration, indem er Instrumente für eine ausgewogene Quartiersbildung bereit hält und für eine Durchmischung neuer Baugebiete sorgt. Nur wenn es gelingt, eine ausgewogene Durchmischung der Quartiere herzustellen, gelingt Integration. Dazu müssen genügend Wohnungen für Einheimische und Zuwanderer entstehen. Eine defizitäre Planung, die den Gedanken der ausgewogenen Quartiersbildung kurzfristigen Bedarfen opfert, kann zu Folgeproblemen in Form sozialer Spannungen und des Kippens ganzer Stadtquartiere führen - und zum Scheitern der Integration. Bei der Wohnraumschaffung steht der geordnete Städtebau im Vordergrund."</p> <p>4. Die von Ihnen genannte Bürgerbeteiligung in 2016 wurde auf Grundlage eines völlig anderen Planes und anderen Zahlen durchgeführt somit sollte vor finalem Abschluss des Bebauungsplan hier ein konstruktiver Dialog erfolgen.</p> <p>5. Die durch diesen Bebauungsplan erforderliche F-Planänderung stimmt meines Erachtens nicht mit dem ursprünglichen Städteplan überein und sollte somit in dieser Form nicht durchgeführt werden. Wir benötigen die Grünflächen in diesem Gebiet so dass der Plan hier mehr Grünflächen vorsehen sollte. Zur Bedachung und einen homogenen Stadtbild bin ich bereits unter Punkt 1 eingegangen.</p> <p>6. Die genannten Parkplätze im Verhältnis 1: 1 für die Wohnungen in Höhe von 125 reichen nicht aus. Es sollten bei der jetzigen Zahl der Wohnungen von 142 auch mindestens 142 neu zu schaffende Parkplätze gefordert werden. Des weiteren dürfen die 14 Parkplätzen in der Königsberger Strasse nicht mit einberechnet werden und unabhängig bestehen bleiben, da diese ja wie von Ihnen unter Punkt „5.1 verkehrliche Erschließung" für die Erweiterungen des Gebietes WA4 im Bereich der Königsberger Straße.</p> | <p>Eine ausgewogene Mischung in dem geplanten Wohnquartier ist vorgesehen und wird durch die Kreisbaugenossenschaft als Bauträger gewährleistet.</p> <p>4. Das ist richtig, denn die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde anhand erster Überlegungen und Ideen durchgeführt, noch bevor konkrete Baukonzepte vorlagen.</p> <p>5. Das Baugesetzbuch lässt es in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ausdrücklich zu, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu berichtigen. Dies ist auch zwingend erforderlich, um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleisten zu können.</p> <p>6. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze an der Königsberger Straße wurden bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nicht mitgerechnet. An dem Stellplatzschlüssel von 1:1 wird festgehalten.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag   |  |
|-------------------------|---|--|--|
|                         | <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bestand von 14 Parkplätzen in der Königsberger Strasse muss unabhängig bestehen bleiben und darf nicht in der neu zu schaffenden Zahl einberechnet werden.</li> <li>• Die von Ihnen genannte Ausnahme im Punkt „4.6 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)" für das Gebäude 8 ist nicht nachvollziehbar. Im Sinne eine zukunftsorientierten Integration ist nicht sicher davon auszugehen, das hier immer derart sozial Schwache Personen wohnen und somit durchaus sich die persönliche Situation ändern kann. Es müssen somit auch für das Gebäude 8 mindestens 20 Parkplätze geschaffen werden.</li> <li>• Die Zahl von 1 PKW je Wohnung ist nach aktueller Sicht und dem Gedanken einer geeigneten sozialen Durchmischung nicht mehr zeitgemäß und sollte eher 1,5 PKW je Wohneinheiten betragen. Das bedeutet bei einer Gesamtzahl der Wohneinheiten von 90 sind 136 PKW Stellplätze geeignet.</li> </ul> <p>Ich bitte um eine schriftliche Stellungnahme und Änderung des Bebauungsplans 81 sowie die für ein solches Verfahren übliche öffentliche Anhörung und Verlesung der Einwände.</p> | <p>Die Parkplätze an der Königsberger Straße bleiben erhalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.</p>   |  |
| 1.10                    | Einwender 10<br>23.01.2019  | <p>Mit Erleichterung haben wir der Tagespresse entnommen, dass der Beschluss über die Planung für das oben genannte Bauprojekt vertagt worden ist.</p> <p>Das bestärkt uns in der Hoffnung, dass auch unsere Bedenken noch in die anstehenden Planungen einfließen können. Und um es ausdrücklich zu betonen: Wir sind nicht grundsätzlich gegen die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes.</p> <p>Allerdings hat uns die fast unbemerkt erfolgte erhebliche Ausweitung der Planung sehr erschreckt. Aus unserer Sicht handelt es sich in Anbetracht der bebauten Umgebung inzwischen um unverhältnismäßige Dimensionen. Und das betrifft sowohl die Anzahl der Wohneinheiten, als auch die Ausmaße der in Rede stehenden Baukörper.</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, wir bitten Sie eindringlich, sich anlässlich eines Lokaltermines persönlich davon zu überzeugen, dass das ge-</p> |  |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung | Abwägungsvorschlag  |   |
|-------------------------|--|---|---|
|                         |  | <p>plante Bauprojekt das harmonisch gewachsene Ortsbild an dieser Stelle völlig zerstören würde. Von den zu erwartenden Verkehrs- und sonstigen Problemen ganz zu schweigen.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie die berechtigten Sorgen der Anwohner der betroffenen Umgebung berücksichtigen und eine Planung veranlassen könnten, die auch künftig ein geschlossenes Ortsbild schafft.</p>   | <p>Durch die vorliegende Planung wird sich das Ortsbild an der Seedorfer Straße zwar verändern, aber sicherlich nicht "völlig zerstört". Die Stadt vermag zwar durchaus zu verstehen, dass seitens der Anlieger grundsätzlich eine Skepsis besteht, wenn eine bisher unbebaute Ackerfläche sich zu einem Wohngebiet wandelt, bittet aber zu berücksichtigen, dass hier dem öffentlichen Interesse zugunsten der Schaffung dringend benötigter Geschosswohnungen ein Vorrang eingeräumt wird. Zudem wird eine Bebauung mit Flachdächern an dem gewählten Standort unter Berücksichtigung des Ortsbildes für gut vertretbar gehalten, zumal das Gebiet an der Seedorfer Straße durch den Friedhof und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen von sonstigen Gebieten mit eingeschossiger Bebauung baulich deutlich getrennt ist. Dies gilt insbesondere, weil nach Auffassung der Stadt keine unzumutbaren Auswirkungen für die umliegenden Wohngebiete zu erwarten sind.</p> |
| 1.11                    | <p>Einwender 11<br/>22.1.2019</p>            | <p>Bei Starkregen reicht die Bewältigung durchschnittlicher Regenmengen nicht aus; wenn sich erst eine Wasser-/Schlammlawine auf der Seedorfer, Königsberger und Memeler Straße wälzt, ist es zu spät.</p> <p>Daher möchte ich folgenden Einwand formulieren:</p> <p>Die zu bebauende Fläche ist die letzte im Stadtteil, in der der begrünte Boden Wasser aufnehmen kann. Nach Überbauung dieser Fläche ist bei Starkregen zu befürchten, dass eine aus durchschnittlichen Regenmengen der Vergangenheit extrapolierte ausgelegte Entwässerung nicht ausreicht. Da wegen des Klimawandels künftig mit häufigeren Starkregenernissen gerechnet werden muss, sollte dem Bauherren durch die Planung das Anlegen von Rückhaltebecken aufgegeben werden, deren Realisierung vor Baubeginn wahrscheinlich erheblich preisgünstiger ist als nach einer Bebauung.</p> | <p>Der Entwässerung wird in entsprechenden Standards und Bemessungsvorschriften Rechnung getragen. Im konkreten Fall ist der Fließweg bis zur Vorflut kurz. Das Gebiet wird in Richtung öffentlichen Flächen (Kleinbahneinschnitt) (tiefliegende offene Wasserführung) entwässert. Außerdem sollen hier nur die öffentlichen Flächen angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, so dass der Wasserhaushalt nur geringfügig beeinflusst wird.</p> <p>Der entwässerungstechnische Teil von Erschließungsanlagen wird regelmäßig von der wasserwirtschaftlichen Aufsicht, hier der unteren Wasserbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg Wasserbehörde geprüft und genehmigt.</p> <p>Auch die Stadt Ratzeburg wird auf die Qualität der Erschließung und deren Folgen sorgfältig geachtet.</p>  |



| Stellungnahme von / vom                     | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|--|
| <p>1.12<br/>Einwender 12<br/>23.01.2019</p> | <p>Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 81 für den Bereich „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Straße und nördlich Königsberger Straße“ formulieren wir hiermit abermals unseren Widerspruch.</p> <p>Das geplante Bebauungsgebiet entspricht aus unserer Sicht in seiner Massierung von nahezu 150 Wohneinheiten, der hohen Anzahl von Wohngebäuden sowie den geplanten Gebäudehöhen von fast 12 Metern nicht der umliegenden, deutlich kleingliedrigen Bebauung. Dies stellt einen massiven Einschnitt in das vorhandene soziale Gefüge des Stadtteils dar.</p> <p>Wir möchten nochmals betonen, dass es uns nicht gegen eine Verdichtung des Stadtteils geht, die wir grundsätzlich begrüßen. Wir bitten Sie konkret zur Rückkehr der ursprünglich geplanten Bebauung von 2 ½ geschossigen Gebäuden und appellieren an Sie als Stadtvertretung, lebenswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, so wie Sie es auch in der Bauausschusssitzung im April letzten Jahres ursprünglich beschlossen hatten.</p> <p>Die dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen für die Stadt Ratzeburg sollten aus unserer Sicht im gesamten Stadtgebiet verteilt sein. Somit bleibt Ratzeburg auch weiterhin attraktiv für Zuzug (auch für junge Menschen!) und kann sich sozial verträglich entwickeln. Wir möchten in unserer Stadt keine „Gettos“, sondern möchten Integration leben.</p> | <p>Ja, die geplante Bebauung ist im Mittel deutlich höher als die umliegende eher kleinteilige Bebauung. Die geplanten Höhen der neuen Wohngebäude überragen den umliegenden Bestand zum Teil bis zu maximal 2-3 Meter. Die Gebäudehöhen werden allerdings sehr gut abgedeckt durch den großen bestehenden Abstand zu den Bestandsgebäuden. Dieser beträgt nach Westen zur vorhandenen Bebauung an der Seedorfer Straße zwischen 25 und 35 m und zur vorhandenen Bebauung an der Memeler Straße sogar zwischen 60 und 70 Metern.</p> <p>Außerdem tragen die im Mittel 13 bis gut 15m hohen Bäume an der Seedorfer Straße zur optischen Abschirmung bei.</p> <p>Deshalb werden die Bauhöhen und die Baudichte an der Seedorfer Straße für gut vertretbar gehalten. Dies gilt insbesondere auch, weil nach Auffassung der Stadt keine unzumutbaren Auswirkungen für die umliegenden Wohngebiete zu erwarten sind.</p> <p>Aus diesen Gründen wird an dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung festgehalten.</p> <p>Die Stadt geht an der Seedorfer Straße nicht von der Entstehung eines Gettos aus und begründet dies wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hier entsteht kein eindimensionales Wohngebiet ausschließlich für nur eine Bevölkerungsschicht.</li> <li>• Vorgesehen ist ein gesunder Mix von sozial geförderten Wohnungen und nicht geförderten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten.</li> <li>• Es werden sowohl kleine Wohnungen wie auch größere Wohnungen für Familien entstehen.</li> <li>• Geplant sind ausschließlich bezahlbare, aber qualitativ höherwertige Mietwohnungen, jedoch keine Luxuswohnungen.</li> <li>• Vorgesehen sind außerdem Ruheflächen und qualitätsvolle Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.</li> </ul> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|---|---|
|                         | <p>In der Innenstadt und auch im Stadtteil St. Georgsberg gibt es eine Vielzahl an leer stehenden Wohnungen. Hier sollten aus unserer Sicht die Eigentümer und Investoren dieser Gebäude in die Pflicht genommen werden, um marode Wohnungen zu sanieren. Es kann und sollte nicht eine Frage der Investoren und deren Profitgier sein, ab wann sich Wohnraum lohnt oder das Neubau ja billiger und attraktiver ist als Sanierung. Wer garantiert, dass der Investor des neuen Baugebiets nicht auch in einigen Jahren heruntergewirtschaftete Wohnungen einfach leer stehen und weiter verwaarlosten lässt? Das fällt in einem großen Wohnblock mit vielen Wohneinheiten wohl weniger auf. Wir befürchten weiterhin eine Verwaarlosumg und Vandalisierung des Friedhofes in der Seedorfer Strasse. Schon jetzt ist dies ein Treffpunkt von Jugendlichen, hauptsächlich aus den mehrgeschossigen Blocks in der Schweriner Straße.</p> <p>Auch der in der hintersten Ecke geplante Spielplatz von weniger als 1000 qm ist für die von Ihnen geplanten Wohneinheiten von fast 150 viel zu wenig - zumal der geplante Kindergarten keine Außenfläche und Spielmöglichkeit für die Kinder bietet. Spielplätze sind außerdem nicht nur Auslaufflächen für Kleinkinder sondern auch Begegnungsorte für Familien. Auch Jugendliche brauchen Platz den Sie hier nicht eingeplant haben - somit bleibt also der Friedhof mit seinen Bänken als attraktiver Treffpunkt für jugendliche Menschen. Die jetzige Planung läuft Gefahr, sehenden Auges Spannungen zu erzeugen. Insbesondere zum besagten nahe gelegenen Friedhof der, mangels im Wohngebiet vorgesehener Freiflächen über kurz oder lang als Freizeitfläche vor allem von Kindern und Jugendlichen aus dem neu entstehenden Wohngebiet entdeckt werden wird. Dies kann weder seitens der Stadt Ratzeburg noch der Nordkirche von Interesse sein, da Konflikte zwischen den Institutionen, der Friedhofsverwaltung und Anwohnern wie auch Angehörigen von Grabstellen und Trauergesellschaften vorprogrammiert sind. Es ist zu erwarten, dass die dortigen öffentlichen Bänke und Freiflächen als Treffpunkte genutzt werden, verbunden mit Lärm- und Müllbelästigungen. Vorbeugen kann man diesem Umstand mit einer maßvollen Bebauung, weniger Wohneinheiten, damit weniger Menschen, einer geringen Anzahl von Gebäuden und damit einhergehend mehr Freizeit- und Begegnungsflächen für die neuen Anwohner auf der zur Verfügung stehenden</p> | <p>Aus welchen Gründen sollte die <u>gemeinnützige</u> Kreisbaugenossenschaft als Bauträger ein Interesse an leerstehenden Wohnungen haben? Diese Annahme ist für die Stadt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Spielplatz hat eine angemessene Größe. Neben diesem öffentlichen Spielplatz sind zusätzlich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Flächen vorgesehen, die als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass der Kindergarten keine Außenflächen und Spielmöglichkeiten bietet, Die festgesetzte überbaubare Fläche zugunsten der Kita ist größer als das tatsächlich hier realisierbare Gebäude. Insbesondere bei einer Realisierung als zweigeschossiges Gebäude entstünden hier durchaus auch größere Freiflächen.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt.</p> |

| Stellungnahme von / vom | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung   | Abwägungsvorschlag  |
|-------------------------|--|---|
|                         | <p>Fläche.</p> <p>Die von Ihnen geplante enge Bebauung lässt insgesamt zu wenig Flächen für Begegnungen zu und wird damit nicht dem Anspruch gerecht, einen modernen, lebenswerten und sozial verträglichen Stadtteil in Ratzeburg entstehen zu lassen. Dies halten wir für überaus bedenklich, da dies mittelfristig zu gesellschaftlichen und sozialen und damit einhergehend auch finanziellen Problemen im Stadtteil führen wird.</p> <p>Darüber hinaus fördert die jetzig geplante Bebauung eine zu erwartende Lärmsteigerung in der Seedorfer Straße. Bereits jetzt ist der Lärmpegel sowohl an Werktagen als auch an Wochenenden hoch. Die Aneinanderreihung von bis zu sechs Gebäuden zwischen Königsberger Straße und Friedhof entlang der Seedorfer Straße in Höhen von 8,80 Meter bis 11,60 Meter wird wie eine Schlucht wirken und dies potenzieren und zu einem deutlichen und dauerhaftem Anstieg des Lärms vor allem durch den laufenden Fahrzeugverkehr führen. Dies ist auch umwelttechnisch höchst bedenklich. Auch hier würde eine maßvolle Bebauung entgegenwirken, mit weniger Gebäuden, größeren Abständen zwischen den Häusern und niedrigeren Bauhöhen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan lässt innovative Stadtteilentwicklung, die Gestaltung von lebenswertem Wohnraum und die Einbeziehung des unmittelbaren Umfeldes gänzlich vermissen und setzt offenbar lediglich auf die Schaffung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten für die vorgegebene Fläche. Dies lässt die Vermutung aufkommen, dass es nicht um die Gestaltung eines Stadtteiles sondern eher um die Gewinnmaximierung eines Bauträgers geht, bzw. um „schnelle Lösungen" für den dringend benötigten Wohnraum - dessen Planung in der Vergangenheit offenbar zu kurz gekommen ist.</p> <p>Wir appellieren noch einmal an die Vertreter der Stadt, dieses Bauvorhaben in der jetzigen Form zu stoppen und einen Bauplan aufzulegen, der die oben genannten Argumente aufnimmt und entschärft, bzw. eine Rückkehr zum ursprünglichen Bebauungsplan, der 70-90 Wohneinheiten vorsah. Bitte bedenken Sie, dass Ihnen bereits Einsprüche und Unter-</p> | <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Außerdem wird hier kein neuer Stadtteil geschaffen, sondern ein kleiner Bereich im bestehenden Stadtteil Vorstadt/ Dermin zusätzlich bebaut.</p> <p>Auch wenn sich die Verkehrsbelastung der Seedorfer Straße erhöht, führt dies nachweislich nicht zu unzumutbaren Belastungen der Bestandsbebauung. So weist die der Begründung als Anlage beigefügte Lärmuntersuchung nach, dass die durch den B-Plan verursachten Pegelerhöhungen für den baulichen Bestand zwischen 0,2 und 0,9 dB(A) betragen. Sie sind damit sehr gering und liegen noch unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Hierbei wurde auch die mögliche Schallreflexion berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt nicht auf die Realisierung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten, sondern auf die Realisierung einer vertretbaren Anzahl von Wohnungen unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen.</p> <p>Die hier vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Eine Realisierung der vorliegenden Planung wird definitiv nicht zu einer Betonwüste führen, sondern zu einem attraktiven Stadtquartier in gut erschlossener Lage.</p> |

Stadt Ratzeburg Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Gebiet: "Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Weg und nördlich Königsberger Straße" (gemäß § 13a BauGB) Eingegangene Stellungnahmen während der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der beiden öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 mit Abwägungsvorschlägen Stand: 07.02.2019

| Stellungnahme von / vom |                                     | Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung  | Abwägungsvorschlag                            |
|-------------------------|-------------------------------------|---|---|
|                         |                                     | schriftenlisten von mehr als 90 Anwohnern vorliegen, deren Meinung sich zu dem Vorhaben nicht geändert hat und die auf Ihre Weitsicht und Verantwortung hoffen. Bitte beziehen Sie diese in die Entwicklung des Baugebietes mit ein. Wir wünschen uns die Entstehung eines lebenswerten Stadtteils in Ratzeburg und nicht eine Betonwüste wie den Marktplatz. |   |
| <b>3.</b>               |                                     | <b>Stellungnahmen von Nachbargemeinden</b>  |   |
| <b>3.1</b>              | Stadt Mölln<br>24.01.2018           | Infolge der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, westlich Memeler Straße und nördlich Königsberger Straße (Stand: 10.12.2018) verfolgten Planungsabsichten werden die Belange der Stadt Mölln nicht berührt.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| <b>3.2</b>              | Amt Lauenburgische Seen, 24.01.2019 | Seitens der Nachbargemeinden werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |