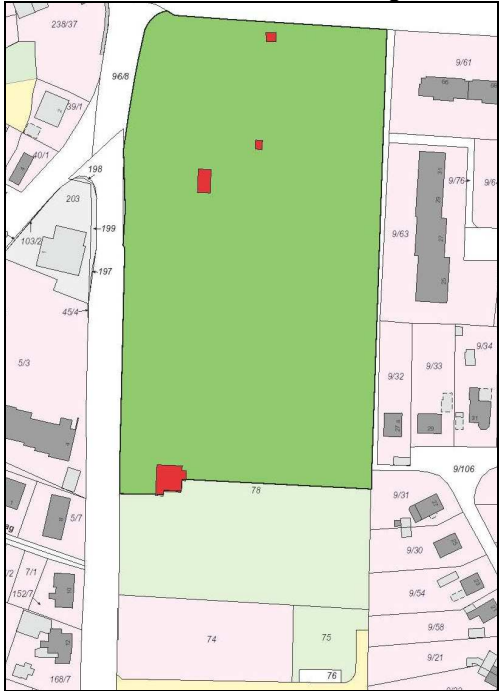


Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.1	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 25.01.2021</p> <p>Mit Bericht vom 14.12.2020 übersandten Sie mir im Auftrag der 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 Straßenverkehr</u> (Herr Schneider, Tel. 04151/867346)</p> <p>Die Gemeinde plant ein allgemeines Wohngebiet mit einer Kindertagesstätte südlich des Friedhofs der evangelischen Kirchengemeinde, westlich der Memeler Straße, nördlich der Königsberger Straße, östlich der Seedorfer Straße (L 203).</p> <p>Das Gebiet soll durch die Seedorfer Straße (L 203) erschlossen werden. Für die innere Erschließung ist eine Einbahnstraße als Ringstraße mit Anschluss an die Seedorfer Straße vorgesehen. Die Einfahrt ist unmittelbar südlich der Gemeinbedarfsfläche geplant, die Ausfahrt nördlich des Gebäudes Seedorfer Str. 25-33, gegenüber der Feldstraße.</p> <p>Die Einrichtung einer Einbahnstraße kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, da aus den Planungsunterlagen nicht hervorgeht, dass diese zwingend erforderlich ist.</p>	<p>Diese Einschätzung ist für die Stadt nicht nachvollziehbar. An der Erschließung des Gebietes wurde gegenüber dem bereits rechtskräftigen B-Plan nichts geändert! Nach Prüfung zahlreicher Varianten hat die Stadt sich bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 81 im Jahre 2019 für die gewählte Erschließung entschieden, zumal es eindeutig die günstigste und flächenschonende Erschließung ist. Bei der Aufstellung des B-Planes 81 wurden keinerlei Bedenken gegen die Einbahn-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die endgültige Beschilderung muss mit der Straßenverkehrsbehörde (unter Beteiligung der Polizeidirektion Ratzeburg) im Rahmen einer gesonderten Abstimmung erfolgen.</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Grüter, Tel. 692)</u> <u>Baudenkmalschutz:</u></p> <p>Die Sachgesamtheit Friedhof Seedorfer Straße ist nach DSchG § 2 u. § 8 als Kulturdenkmal mit besonderem Wert (geschichtliche, städtebauliche und künstlerische Gründe) geschützt und in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen.</p>  <p>(Denkmalrechtlich geschützter Bereich)</p>	<p>straßenlösung vorgebracht. Die geplanten Straßenquerschnitte lassen keinen Begegnungsverkehr zu. Die endgültige Beschilderung wird selbstverständlich mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Ensembledenkmal 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 innerhalb der Sachgesamtheit als Einzeldenkmale klassifiziert.</p> <p>Der gesetzlich geschützte Friedhof liegt 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>Die südlichen beiden Grabfelder stehen mit Benachrichtigungsschreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.03.2019 als jüngere Erweiterungsfläche nicht per se unter Denkmalschutz. Da sie jedoch mit dem geschützten nördlichen Friedhofsareal eine funktionale und optische Einheit bilden und sich der Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals nicht quantifizieren lässt, erschöpft sich das denkmalrechtlich relevante Areal nicht in diesem unmittelbar an das Planungsgebiet anschließenden südlichen Friedhofsreich.</p> <p>Durch die Ausweisung eines Baugebietes auf der weitläufigen Freifläche entsteht eine Beeinträchtigung für das Kulturdenkmal, weil eine Bebauung den freien Blick auf den Friedhof einschränken und Elemente wie Bäume oder die Kapelle deutlich überragen wird. Denkmalpflegerische Belange sind somit weiterhin von der Planung</p>	<p>Der nebenstehend wiedergegebene Sachverhalt wird von der Stadt Ratzeburg zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Darstellung ist nach Einschätzung der Stadt nicht ganz korrekt, zumal der südliche, unmittelbar angrenzende Bereich des Friedhofes nach der aktuellen Denkmalliste denkmalrechtlich ausdrücklich nicht geschützt ist. Vergleiche hierzu auch die von der Denkmalbehörde übersandte Skizze auf der Vorseite. Aus diesem Grunde ist es für die Stadt fraglich, ob dieser Genehmigungsvorbehalt tatsächlich gerechtfertigt ist.</p> <p>Diese Forderung geht ins Leere, da sich im Bebauungsplan keine Kulturdenkmale befinden. Auf der Planzeichnung und in der Begründung wird jedoch ein nachrichtlicher Hinweis auf das etwa 50 m nördlich des Bebauungsplanes gelegene Ensembledenkmal aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehend geäußerte Auffassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Abstand des geplanten Gebäudes für die Kindertagesstätte zur Seedorferstraße mit knapp 16 m sogar etwas größer ist als der Abstand der Friedhofskapelle zur Straße ist von einer Sichtbeeinträchtigung von der Seedorfer Straße aus kommend nicht auszugehen. Dies gilt unabhängig von der Höhe des Ge-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>berührt.</p> <p>Problematisch ist hier nach den erfolgten Änderungen vor allem das Baufeld „1“, das eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit für einen Kindergarten mit 15m GH in gerade einmal 3m Entfernung zum Friedhofsareal bietet. Gegenüber den Festlegungen im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 81 wurde die zulässige GH erheblich erhöht, der erforderliche Abstand zum Friedhof reduziert und auf eine Geschosstaffelung verzichtet.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht sind die Staffelung des Gebäudekörpers mit einer Reduzierung der GH sowie das Abrücken von der Friedhofsgrenze geboten, um zu verhindern, dass sich ein Neubau an dieser Stelle wie eine geschlossene Wand vor den</p>	<p>bäudes der Kita.</p> <p>Wie ja in der Begründung zum B-Plan dargelegt, hat sich die denkmalrechtliche Ausgangslage aufgrund der am 26.02.2019 erfolgten Begehung durch das Landesamt für Denkmalschutzes aus Kiel sowie drei Vertreterinnen des Kirchenkreises (leider ohne Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt) völlig verändert. So heißt es in dem Vermerk:</p> <p><i>"In gemeinsamer Beratung wurde festgelegt, dass die südlichsten Grabfelder, rechts- und links vom unbefestigten Sandweg gelegen, aus der Sachgesamtheit ausgegliedert werden können. Die Friedhofsstruktur ist ab Kapelle in nördlicher Richtung aus Sicht des Landesamtes denkmalwürdig, erkennbar auch durch die vorhandenen Gehölze, dagegen wirken die neueren Felder im südlichen Bereich eher nicht dazugehörig bzw. korrespondieren nicht mit dem restlichen Gelände, auch befinden sich keine Einzeldenkmale im südlichen Teil und kein alter Baumbestand."</i></p> <p>Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes dargelegt, hat sich die Stadt jetzt für ein anderes gestalterisches Konzept der Bebauung ausgesprochen. So sind in dem festgesetzten Wohngebiet jetzt ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Es lag deshalb nahe, auch für den Bau der Kita ein geneigtes Dach zuzulassen, wenn auch nicht verbindlich vorzuschreiben. Da es zur Zeit noch keinen konkreten Entwurf für das Kita-Gebäude gibt, ist es noch nicht klar, ob hier tatsächlich ein gegenüber dem ursprünglichen B-Plan deutlich höheres Gebäude entsteht.</p> <p>Es wird nochmals betont, dass sich die denkmalrechtliche Situation durch die zwischenzeitlich erfolgte Eintragung in die Denkmalliste mit ausdrücklicher Ausnahme des südlichen Teils des Friedhofes erheblich verändert hat. Insofern ist es aus Sicht der</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>in großen Teilen denkmalgeschützten Friedhof stellt.</p> <p>Darüber hinaus sollte eine Eingrünung der Grundstücksgrenze erfolgen, um den Bruch vom freiräumlich gestalteten Friedhof hin zur stark bebauten Fläche abzumildern.</p>	<p>Stadt unverhältnismäßig, trotz dieser geänderten Faktenlage die ursprünglichen Forderungen bezüglich einer Staffelung des Gebäudes und eines Abrückens des Gebäudes aufrecht zu erhalten. Am 03.02.2021 fand auf Wunsch der Stadt eine Besprechung mit Vertretern des Kreises und u.a. auch dem Fachdienst Denkmalschutz im Rathaus statt. In diesem Rahmen gab es auch einen ausführlichen Austausch zwischen den Beteiligten über denkmalrechtliche Fragen und die möglichen Auswirkungen der Forderungen der Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Da ein Entgegenkommen der Denkmalschutzbehörde nicht erkennbar war, haben sich die Beteiligten auf Vorschlag des Kreises darauf verständigt, als Ergebnis der Abwägung das Grundstück der KITA aus dem Geltungsbereich dieser Änderung herauszunehmen. Das bedeutet, dass für diesen Bereich der rechtskräftige B-Plan 81 weiterhin anzuwenden ist. Hier sind die jetzt wiederholten Forderungen der Denkmalpflege berücksichtigt.</p> <p>Ein Problem hierbei wird bei dieser Vorgehensweise seitens der Stadt nicht gesehen, zumal es anders als für das Baugebiet für die Kita noch keinen konkreten Entwurf gibt. Vorgesehen ist dann nach Vorlage eines Gebäudeentwurfes zu prüfen, inwieweit einvernehmlich mit der Bauaufsicht des Kreises und der Denkmalpflege eine Baugenehmigung auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes 81 möglich ist oder ob ggfs. für diesen Teil des B-Planes zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte B-Planänderung durchgeführt wird.</p> <p>Bereits im Rahmen der erfolgten Vereinbarungen mit der Kirche und der Denkmalschutzbehörde zum ursprünglichen B-Plan 81 ist zudem an der Südseite des Friedhofes und nicht auf dem Kitagrundstück ein Gehölzstreifen vorgesehen. Da diese Anpflanzung außerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, wird diese Maßnahme durch eine Vereinba-</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Fachdienst vorbeugender Brandschutz (Herr Arning, Tel. 501)</u> 1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.</p> <p>1. Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.</p> <p>Hinweis: Lediglich in der textlichen Begründung zu dem Bebauungsplan ist ein Hinweis auf eine oder mehrere Tiefgaragen. Dies geht aus der textlichen Begründung Seite 7, „3. Planungsanlass und Planerfordernis“ Absatz 3 letzter Satz hervor. Ebenso zeigt ein Systemschnitt auf Seite 11 einen kleinen Teil der geplanten Tiefgarage. Aus der grafischen Darstellung des Bebauungsplanes (Teil A) geht nicht hervor, dass Tiefgaragen vorgesehen sind.</p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u> Zu der o. g. Planung hat die untere Naturschutzbehörde folgendes mitzuteilen: Aus Sicht des Naturschutzes ist insbesondere die Verschiebung einzelner Baufelder gegenüber den Festsetzungen im Bebauungs-</p>	<p>rung zwischen der Stadt Ratzeburg und der Kirchengemeinde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz geregelt.</p> <p>1. Die Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung werden sinngemäß beachtet.</p> <p>2. Die Stadt Ratzeburg wird eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleisten.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Errichtung von Tiefgaragen durch entsprechende Festsetzungen nicht ausgeschlossen ist, sind diese generell zulässig. Eine gesonderte Festsetzung hierfür in der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Auf die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird hingewiesen.</p> <p>Die nebenstehende Feststellung ist richtig. Aus städtebaulichen Gründen und hierbei insbesondere zugunsten besser nutzbarer</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>plan Nr. 81 hier relevant und zu betrachten. Die Baufenster 2 und 7 sind nach Westen, deutlich näher an die dortigen Linden (als Teil einer gesetzlich geschützten Allee) herangerückt.</p> <p>Eine Beschreibung und insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der damit verbundenen Auswirkungen auf die Linden an der Seedorfer Straße unter Ziffer 6.3 wird vermisst und ist zu ergänzen.</p> <p>Die Seedorfer Straße wird beidseitig von alten Linden begleitet, die als Allee nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Zum geschützten Biotop zählt der Baumbestand einschließlich der hiervon bestandenen Grundfläche des Traufbereichs dieser Bäume gemäß DIN 18920. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten sind.</p> <p>Die Baugrenzen sind daher auf einen Abstand von mindestens 11m jeweils zum Stammfuß der Linden in östlicher Richtung zu verschieben.</p>	<p>Freiflächen im Blockinnenbereich wurden die Baufenster 2 und 7 dichter an die Seedorfer Straße verschoben.</p> <p>Da die Baugrenzen zu den Kronentraufen der Alleebäume einen Abstand zwischen 3 m und 6 m einhalten, ist die Stadt davon ausgegangen, dass aufgrund der geänderten Festsetzungen der Baufelder nicht grundsätzlich mit Beeinträchtigungen der Alleebäume zu rechnen ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und ist der Stadt bekannt.</p> <p>Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung des gesetzlichen Biotops nicht zu erwarten.</p> <p>Die Ableitung der hier geforderten Abstände zwischen dem Stammfuß der Linden und der festgesetzten Baugrenze von 11 m ist auf der Grundlage der Stellungnahme für die Stadt zunächst nicht nachvollziehbar, wurde aber auf Nachfrage seitens der UNB und im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern des Kreises und der Naturschutzbehörde am 03.02.2021 im Rathaus weiter erläutert.</p> <p>Die Stadt bat in diesem Zusammenhang hierbei folgendes zu bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ursprünglich vorgesehenen Stellplätze, die unmittelbar

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Auf Grund des zweifellos entstehenden Nutzungsdrucks durch die zukünftigen Bewohner (insbesondere Besonnung) ist nach meiner Bewertung andernfalls davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Umsetzung der geänderten Planung Verbotstatbestände eintreten (Eingriffe in den Kronenbereich der Alleebäume, die eine erhebliche Schädigung bewirken können). Die erforderliche Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG wird diesbezüglich auf Grundlage der vorliegenden Planung nicht in Aussicht gestellt.</p>	<p>am Fuß der Kronentraufe der Linden an der Grünfläche festgesetzt waren, sind jetzt zugunsten einer Tiefgarage entfallen.</p> <p>2. Zwischen den Kronentraufen der geschützten Linden und den Baugrenzen wird jetzt ein Abstand zwischen 4 m und 6 m eingehalten. Diesbezüglich hat sich die Situation gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eindeutig verbessert.</p> <p>3. Die Stadt geht deshalb nicht von vornherein davon aus, dass aufgrund der verschobenen Baugrenzen Verbotstatbestände eintreten und Eingriffe in den Kronenbereich der Alleebäume erfolgen. Solche Eingriffe wären auch für die Stadt absolut inakzeptabel.</p> <p>4. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass aufgrund der Standortfaktoren der betroffenen Bäume unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße für die einzelnen Bäume nicht von einem sehr großen Entwicklungspotenzial auszugehen ist und sich hier ohnehin kaum Kronen von deutlich mehr als 20 m entwickeln können.</p> <p>Auch wenn die Stadt eine tatsächliche naturschutzrechtliche Beeinträchtigung durch die Festsetzungen der B-Planänderung nicht zu erkennen vermag, wurde einvernehmlich abgestimmt, dass der Abstand der Baugrenze zwischen der Straßenbegrenzungslinie (= Grundstücksgrenze) von 8 m um einen Meter auf 9 m erweitert wird. Da die 3 Bäume vor dem Baufeld 2 einen Abstand von bis zu knapp 1,00 m bis zur Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) haben, kann damit nunmehr ein Abstand von ca. 10 m zwischen Stamm und der Baugrenze, für den nördlichen Baum sogar bis 11,50m gewährleistet werden. Dieser Wert ergibt sich auch in etwa in Anlehnung an die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass vom</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Bau einer Tiefgarage zwischen Seedorfer Straße und Baufenster 2, 5 und 7 verursacht Eingriffe in die Wurzel-, Stamm- und Kronbereich der Alleebäume, die ihr Absterben bewirken können. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Lage der Tiefgarage nicht verortet und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen Seedorfer Straße und den Baufeldern 2, 5 und 7 wäre dies vorsorglich auszuschließen, auch wenn dort aus Platzgründen wohl ohnehin keine Tiefgarage gebaut werden könnte.</p> <p>Um die naturschutzfachlichen Belange im Sinne einer naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen, sollte im Bebauungsplan, zur Förderung der Versickerung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für geeignete Flächen verbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans unbedingt zu beachten.</p> <p>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 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen, der den gesamten Kronentraufbereich umfasst.</p> <p>Die Beachtung und die vollständige, fachgerechte Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bauvorhaben halte ich eine biologische Baubegleitung</p>	<p>20.01.2027, Abschnitt 4 "Knicks im Innenbereich), der auch von der unteren Naturschutzbehörde herangezogen wurde.</p> <p>Die Errichtung einer Tiefgarage zwischen der Seedorfer Straße und den Baufenstern 2, 5 und 7 ist nicht vorgesehen. Um dies auch planungsrechtlich definitiv auszuschließen, wird die textliche Festsetzung Nr. 5.1 ergänzt.</p> <p>Mit der Erschließung ist nicht vorgesehen, Oberflächenwasser aus den Baugebieten abzuleiten. Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ des Landes S.-H. sollen hier weitgehend Anwendung finden. Auch die Entwässerungssatzung räumt der Versickerung gegenüber der Ableitung deutlich den Vorrang ein.</p> <p>Die Regelungen der DIN 18920 werden bei den Baumaßnahmen selbstverständlich beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Eine entsprechende biologische Baubegleitung ist vorgesehen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>für sinnvoll und angezeigt. Die Stadt wird gebeten, eine biologische Baubegleitung entsprechend einzuplanen und zu beauftragen, wenn sie diese Aufgabe nicht selbst übernehmen möchte. Die Unterlagen bitte ich zu ergänzen.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u> Grundsätzliche städtebauliche Bedenken gegen die geplanten Änderungen bestehen aus hiesiger Sicht nicht. Ich bitte jedoch zu beachten, dass die Änderungen stärker städtebaulich begründet und aus Sicht der planaufstellenden Gemeinde hergeleitet werden sollten. Der hochbauliche Entwurf soll sich ja üblicherweise aus dem Bebauungsplan entwickeln und nicht umgekehrt, auch wenn sich dies in der Praxis häufig anders verhält. Der Form halber sollte Punkt 3 der Begründung (Planungsanlass und Planungserfordernis) daher umformuliert werden, insbesondere die Absätze „aus diesen Gründen hat die Gemeinnützige Kreisbaugesellschaft Lauenburg e.G. die Stadt gebeten, den Bebauungsplan zu ändern“ sowie „Das vorgelegte neue Baukonzept wird von der Gemeinde grundsätzlich befürwortet“ lassen allzu deutlich die umgekehrte Reihenfolge erkennen. Die Stadt hat die Planungshoheit!</p>	<p>Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass die Planungshoheit bei der Stadt liegt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass das Kapitel 3 der Begründung in einzelnen Punkten redaktionell noch einmal überarbeitet wird.</p>
1.2	<p>Landesamt für Denkmalpflege Kiel, 22.01.2021</p>	<p>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung und die Errichtung einer Kindertagesstätte betrifft die unmittelbare Umgebung der Kulturdenkmale „Friedhof Seedorfer Straße“ und „Friedhofskapelle Seedorfer Straße“ sowie die der Sachgesamtheit „Friedhof Seedorfer Straße“, bestehend aus Friedhofsgelände, Kapelle, Mausoleum Memento Mori, Mausoleum Spehr und Grabstätte Familie Barlach. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.</p> <p>Die geplante 1. Änderung ist mit denkmalpflegerischen Bedenken verbunden. Es gilt noch immer der Umgebungsschutz gemäß § 12</p>
		<p>Es ist sicherlich richtig, dass durch die vorliegende Planung denkmalpflegerische Belange berührt werden, dennoch vermag die Stadt eine Beeinträchtigung dieser Belange nicht zu erkennen.</p> <p>Dies gilt besonders, da der südliche Bereich des Friedhofes zwischen der Kapelle und dem Plangeltungsbereich denkmalrechtlich ausdrücklich nicht geschützt ist.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH für die Sachgesamtheit und insbesondere für die Friedhofskapelle, auch wenn die Ausdehnung der denkmalgeschützten Friedhofsfläche reduziert worden ist. Insofern überrascht die vorgesehene Wegnahme der Baukörperstaffelung der Kita, die in vorherigen Prozessen denkmalpflegerisch als Kompromiss akzeptiert worden ist.</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird nicht zuletzt aufgrund der nun immensen, fast verdoppelten Erweiterung der Höhe der Kita auf 15,00 m (und somit höher als die geplanten Wohnbauten) der Eindruck der Kulturdenkmale beeinträchtigt. Die Neubauten werden sowohl den Denkmalbestand als auch vorhandene Bäume und Grünstrukturen überragen.</p> <p>Die Bebauung gemäß ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 81 führte bereits zu einem Wegfall der einstigen naturräumlichen Einbindung. Die Kita sollte mit Hilfe einer Baukörperstaffelung in der Höhenentwicklung zwischen neuer Wohnbebauung und denkmalgeschütztem Friedhofsgelände vermitteln. Durch die 1. Änderung wird dies konterkariert und der damals bereits kritisierte und mit Bedenken verbundene Eindruck, dass sich der Kita-Neubau wie eine Wand vor die Kulturdenkmale stellt, wiederaufgenommen.</p> <p>Um diesen denkmalpflegerischen Bedenken entgegen zu wirken, muss die GH des Baufensters 1 verringert werden. Gleichzeitig ist die Baukörperstaffelung wiederaufzunehmen.</p>	<p>Da der Abstand des geplanten Gebäudes für die Kindertagesstätte zur Seedorferstraße mit knapp 16 m sogar etwas größer ist als der Abstand der Friedhofskapelle zur Straße ist von einer Beeinträchtigung der Kulturdenkmale von der Seedorfer Straße aus kommend nicht auszugehen. Dies gilt unabhängig von der Höhe des Gebäudes der Kita. Bei Betrachtung der festgesetzten Höhe für die Kita ist auch zu berücksichtigen, dass das Gelände unmittelbar am Südrand des Friedhofes fast 2m höher liegt als die geplante Erschließungsstraße.</p> <p>Wie ja in der Begründung zum B-Plan dargelegt, hat sich die denkmalrechtliche Ausgangslage aufgrund der am 26.02.2019 erfolgten Begehung durch das Landesamt für Denkmalschutz aus Kiel sowie drei Vertreterinnen des Kirchenkreises (leider ohne Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt) völlig verändert. So heißt es in dem Vermerk: <i>"In gemeinsamer Beratung wurde festgelegt, dass die südlichsten Grabfelder, rechts- und links vom unbefestigten Sandweg gelegen, aus der Sachgesamtheit ausgegliedert werden können. Die Friedhofsstruktur ist ab Kapelle in nördlicher Richtung aus Sicht des Landesamtes denkmalwürdig, erkennbar auch</i></p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p><i>durch die vorhandenen Gehölze, dagegen wirken die neueren Felder im südlichen Bereich eher nicht dazugehörig bzw. korrespondieren nicht mit dem restlichen Gelände, auch befinden sich keine Einzeldenkmale im südlichen Teil und kein alter Baumbestand."</i></p> <p>Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes dargelegt, hat sich die Stadt jetzt für ein anderes gestalterisches Konzept der Bebauung ausgesprochen. So sind in dem festgesetzten Wohngebiet jetzt ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Es lag deshalb nahe, auch für den Bau der Kita ein geneigtes Dach zuzulassen, wenn auch nicht verbindlich vorzuschreiben. Da es zur Zeit noch keinen konkreten Entwurf für das Kita-Gebäude gibt, ist noch nicht klar, ob hier tatsächlich ein gegenüber dem ursprünglichen B-Plan deutlich höheres Gebäude entsteht.</p> <p>Am 03.02.2021 fand auf Wunsch der Stadt eine Besprechung mit Vertretern des Kreises und u.a. auch dem Fachdienst Denkmalschutz im Rathaus statt. In diesem Rahmen gab es einen ausführlichen Austausch zwischen den Beteiligten über denkmalrechtliche Fragen und die möglichen Auswirkungen der Forderungen der Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Da ein Entgegenkommen der Denkmalschutzbehörde nicht erkennbar war, haben sich die Beteiligten auf Vorschlag des Kreises darauf verständigt, als Ergebnis der Abwägung das Grundstück der KITA aus dem Geltungsbereich dieser Änderung herauszunehmen. Das bedeutet, dass für diesen Bereich der rechtskräftige B-Plan 81 weiterhin anzuwenden ist.</p> <p>Ein Problem hierbei wird bei dieser Vorgehensweise seitens der Stadt nicht gesehen, zumal es anders als für das Baugebiet für die Kita noch keinen konkreten Entwurf gibt. Vorgesehen ist dann nach Vorlage eines Gebäudeentwurfes zu prüfen, inwie-</p>

Stadt Ratzeburg 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Gebiet: "Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, 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: 08.02. 2021

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	
		<p>Um darüber hinaus eine verbesserte Abgrenzung zu den Kulturdenkmälern 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 entlanggeführt werden. Für die Stellplatzflächen im Baufenster 1 sollten in diesem Zusammenhang wasserdurchlässige Materialien Verwendung finden.</p>	<p>weit einvernehmlich mit der Bauaufsicht des Kreises und der Denkmalpflege eine Baugenehmigung auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes 81 möglich ist oder ob ggfs. für diesen Teil des B-Planes zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte B-Planänderung durchgeführt wird.</p> <p>Bereits im Rahmen der erfolgten Vereinbarungen mit der Kirche und der Denkmalschutzbehörde zum ursprünglichen B-Plan 81 ist zudem an der Südseite des Friedhofes und nicht auf dem Kitagrundstück ein Gehölzstreifen vorgesehen. Da diese Anpflanzung außerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, wird diese Maßnahme durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Ratzeburg und der Kirchengemeinde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz geregelt.</p>
1.3	<p>Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH 23909 Ratzeburg 16.12.2020</p>	<p>Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat keine Einwände oder Hinweise zum anliegenden Bauleitverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
1.4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Lübeck 19.09.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die vorliegende Planung haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.5	<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Lübeck 16.12.2021</p>	<p>Zu den mir vorgelegten o.g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen. 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>

Stadt Ratzeburg 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Gebiet: "Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, 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: 08.02. 2021

Stellungnahme von / vom	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit - Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben	
3.	Stellungnahmen von Nachbargemeinden	
3.1	Amt Lauenburgische Seen, Ratzeburg, 18.01.2021 Das Amt Lauenburgische Seen teilt im Namen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Nachbargemeinden mit, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen werden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.