

**Stadt Ratzeburg
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Bebauungsplanes Nr. 3.2 (2. Änderung)

**Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
im Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB**

Inhaltsübersicht

| | | |
|--------|--|----|
| Nr. 1: | Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur vom 20.03.2023 | 3 |
| Nr. 2: | Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 08.02.2023 | 9 |
| Nr. 3: | Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 17.03.2023 | 12 |
| Nr. 4: | Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR vom 15.03.2023..... | 16 |
| Nr. 5: | NABU e.V., Ortsgruppe Mölln vom 17.03.2023 | 18 |

Die folgenden Institutionen haben keine Anregungen vorgebracht

- Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Kiel vom 09.02.2023
- Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 7 Technischer Umweltschutz vom 15.03.2023
- Kampfmittelräumdienst vom 02.03.2023
- IHK zu Lübeck vom 20.03.2023
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 09.02.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.02.2023
- Dataport AöR vom 10.02.2023
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 15.03.2023
- Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.02.2023
- Stadtverkehr Lübeck vom 09.02.2023
- HVV-Hamburger Verkehrsverbund GmbH vom 06.03.2023
- AG-29 vom 17.03.2023

Die folgenden Nachbargemeinden / Städte haben keine Anregungen abgegeben

- Gemeinde Römnitz vom 15.03.2023
- Gemeinde Bäk vom 15.03.2023
- Gemeinde Mechow vom 15.03.2023
- Gemeinde Ziethen vom 15.03.2023
- Gemeinde Salem vom 15.03.2023
- Gemeinde Schmilau vom 15.03.2023
- Gemeinde Fredeburg vom 15.03.2023
- Gemeinde Giesensdorf vom 15.03.2023
- Gemeinde Harmsdorf vom 15.03.2023
- Gemeinde Einhaus vom 15.03.2023
- Gemeinde Buchholz vom 15.02.2023
- Gemeinde Pogeez vom 15.02.2023
- Gemeinde Groß Sarau vom 15.02.2023
- Gemeinde Utecht vom 13.02.2023
- Stadt Mölln vom 14.02.2023

Die folgenden Institutionen haben keine Stellungnahme abgegeben

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Landesplanung
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Städtebaurecht
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
- Handwerkskammer Lübeck
- TraveNetz GmbH
- Vereinigte Stadtwerke GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Netz Lübeck GmbH
- AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH
- DFMG Deutsche Funkturm GmbH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Schleswig-Holstein
- Ratzeburg-Möllner Verkehrsbetriebe
- Verkehrsbetrieb Hamburg/Holstein AG
- Autokraft GmbH
- BUND e.V.
- NABU e.V.

Die folgenden Nachbargemeinden / Städte haben keine Stellungnahme abgegeben

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|--|---|
| Nr. 1: Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur vom 20.03.2023 | | |
| <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Höhere Verwaltungsbehörde</u> Redaktionelle Anmerkungen: Begründung Seite 24 -§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und nicht Absatz 5. -Begründung Seite 26 § 86 LBO und nicht § 84 LBO</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u> <u>Archäologischer Denkmalschutz:</u> Im Planungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale, die gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmalliste eingetragen sind. Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig. Eine Bewertung der Eingriffe liegt mit der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes (ALSH) als Träger öffentlicher Belange vom 08.02.2023 vor. Es wird daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme des Vorhabenträgers mit dem ALSH empfohlen, damit die archäologisch fachliche Begleitung des Planungs- und Bauablaufes beginnend mit den Abbrucharbeiten gewährleistet ist.</p> | <p>Die Redaktionellen Anmerkungen werden berücksichtigt. Die genannten Textpassagen werden korrigiert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmäler befinden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes befindet. Ein Hinweis auf §§ 12 und 13 DSchG bzgl. der Erdarbeiten im Plangebiet ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt. Eine Kontaktaufnahme mit dem ALSH ist erfolgt.</p> | <p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|--|----------------------------|
| <p>Zu beachten ist immer § 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.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf § 15 DSchG ist unter „7. Hinweise“ in der Begründung und unter „III. Hinweise“ in Teil B – textl. Festsetzungen zu finden.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> |
| <p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u> Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans liegt in der Nähe mehrerer Denkmale, das heißt nach § 8 DSchG SH in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführter Kulturdenkmale. Das sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amtsgericht Ratzeburg, Einzeldenkmal, Herrenstraße 11 - Katasteramt, Einzeldenkmal, Herrenstraße 9 - Kreishaus, Einzeldenkmal, mit Freiflächen und Freiplastik „Der Kranich“ sowie Gründenkmal Platane, Barlachstraße 2 - Kreisgesundheitsamt, Einzeldenkmal, Barlachstraße 4 - Wohnhäuser Schulstraße 7-13, Mehrheit baulicher Anlagen, Schulstraße 7-13 - ehem. Lehrerseminar, Einzeldenkmal, Seminarweg 1 | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die fehlender Kulturdenkmäler sowie das Gründenkmal werden unter Kap. 3.4 Denkmalschutz ergänzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|---|---|---|
| <p>Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal Kreishaus mit den Freiflächen und der Platane sowie an das Kreisgesundheitsamt an.</p> <p>Zu Teil A – Planzeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Planzeichnung Teil A fehlen die Markierungen der Kulturdenkmale. <p>Zu Teil B – Textliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu III Hinweise: Es fehlt der der ausdrückliche Hinweis, dass die baulichen Maßnahmen gemäß § 12 (1) 3. DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da das neu zu errichtende Gebäude im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale liegt. <p>Zur Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu 1.1 Planungsanlass: im dritten Absatz, S. 5, heißt es „unter Würdigung der Denkmalschutzanforderungen“. Eine Würdigung reicht nicht aus, die Denkmalschutzanforderungen sind einzuhalten. Daher muss es „unter Einhaltung der Denkmalschutzanforderungen“ heißen. - Zu 3.4 Denkmalschutz: <ul style="list-style-type: none"> o Kreishaus, Freiflächen und Freiplastik „Der Kranich“ werden korrekt als geschützte Kulturdenkmale erwähnt; es fehlt der Hinweis auf das zum Kreishaus zugehörige Gründenkmal Platane, das unmittelbar an das Baufeld angrenzt. o Es fehlt der Hinweis auf das Einzeldenkmal Amtsgericht, Herrenstraße 11. | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die fehlenden Markierungen der Kulturdenkmäler außerhalb des eigentlichen Plangeltungsbereiches wird in der Planzeichnung (Teil A) ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein Hinweis auf § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG wird unter „III. Hinweise“ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In Kap. 1.1 Absatz 3 wurde das Wort „Würdigung“ durch „Einhaltung“ ersetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden das fehlende Gründenkmal Platane sowie das Einzeldenkmal Amtsgericht (Herrenstraße 11) nachgetragen. Ein Hinweis auf § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG wird ebenfalls ergänzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> |

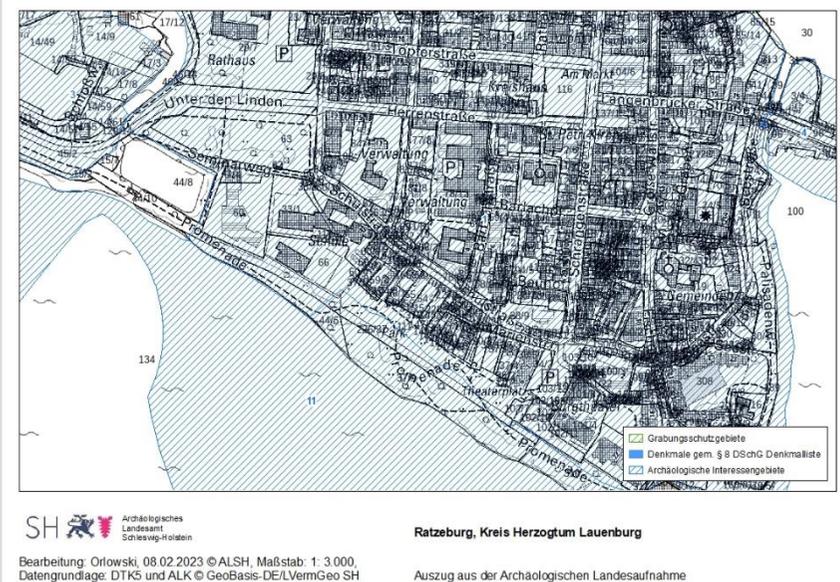
| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Es fehlt der ausdrückliche Hinweis, dass alle baulichen Maßnahmen gemäß § 12 (1) 3. DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da das neu zu errichtende Gebäude im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale liegt. | | |
| <p>Photovoltaik-Anlagen sind im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und dürfen die Kulturdenkmale nicht erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Diese Änderungen sind erforderlich, um die Störung der Kulturdenkmale zu vermindern und eine denkmalrechtlich genehmigungsfähige Planung zu erzielen.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u></p> <p>Mit Erlass des Innen- und Umweltministeriums vom 10.10.2019 wurden Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser für Bebauungspläne eingeführt.</p> <p>Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz, wird dort auf die positive Wirkung von Gründächern hingewiesen.</p> <p>Dieses sollte beim Bebauungsplan für das Gebäude berücksichtigt werden.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz</u></p> <p>1. Artenschutz</p> <p>Aus fachlicher Sicht empfehle ich die Kartierung von Gehölzbrütern, Gebäudebrüter und Fledermäusen im Eingriffsbereich und Wirkraum durch eine fachkundige Person.</p> <p>Im Zuge des Gebäudeabrisses ist § 44 BNatSchG zu beachten. Das Gebäude ist vor dem Abriss auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu untersuchen.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Absatz wurde in Kap. 3.4 Denkmalschutz ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um einen A-RW1-Nachweis ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf die positive Auswirkung von Gründächern wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Er setzt nunmehr eine zwingende Verwendung von Gründächern fest.</p> <p>Der Empfehlung wird in Teilen gefolgt. Auf eine Kartierung von Gehölz- und Gebäudebrütern wird an dieser Stelle verzichtet. Stattdessen wird eine Worst-Case-Potenzialanalyse angenommen. Eine Untersuchung von Fledermäusen wurde in der Zwischenzeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Begründung eingearbeitet.</p> | <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>teilweise berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|--|
| <p>2. Die Festsetzung einer Buche zum Erhalt wird begrüßt. Ich bitte zu prüfen, ob weitere Bäume im Zuge der Neugestaltung der Parkanlage erhalten werden können. Eine zusätzliche Festsetzung dieser Bäume im B-Plan sehe ich nicht als erforderlich an.</p> <p>3. Der Verbleib von überschüssigem Bodenaushub ist im weiteren Verfahren zu regeln.</p> <p>4. Hinweis: Bei der Fassadengestaltung des Neubaus und der Verbindung des neuen und alten Kreisgebäudes durch 2 schwebende Gänge sind Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag zu ergreifen.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Erhalt einer Buche begrüßt wird. Der Erhalt weitere Bäume wird im Rahmen der Freiraumplanung geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verbleib des überschüssigen Bodenaushubs wird im Zuge der Ausbauplanung geregelt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird ein Hinweis ergänzt, dass die „schwebenden Gänge“ durch systematische Vogelschutzmarkierungen zur Verhinderung von Vogelschlag zu versehen sind, sofern sie nicht durch die Verwendung von nicht transparentem Glas vogelsicher gestaltet werden.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> |
| <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Im Landesentwicklungsplan ist nicht nur der Ratzeburger See als Biotopverbundachse dargestellt, sondern diese verläuft vom Gemeindegebiet Schmilau über den Küchensee und die Ratzeburger Stadtinsel hinweg in den Ratzeburger See hinein (siehe Abb1).</p> <p>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg auch im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung anzuwenden ist. Da das einzige vorhandene Gebäude als künftig fortfallend gekennzeichnet wird und um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, empfehle ich in der Begründung kurz zu erläutern, warum es sich bei dem Objekt nicht um ein im Sinne der Satzung erhaltenswertes Gebäude handelt.</p> <p>Die Ortsgestaltungssatzung soll im Bereich der Bebauungsplanänderung gelten. Es wird auf das Wettbewerbsergebnis für die Erweiterung des Kreishauses hingewiesen, das für den Erwei-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an der entsprechenden Stelle dahingehend überarbeitet, dass der Ratzeburger See nur ein Bestandteil der genannten Verbundachse ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 4.3 um eine Erläuterung ergänzt, die darlegt, warum das Gebäude an der Wasserstraße 2/2A nicht erhaltenswert im Sinne der Erhaltungssatzung ist.</p> <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg wurde</p> | <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|---|
| <p>terungsbau ein Flachdach vorsieht und unter Punkt 5 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ wird auch von Flach- und flachgeneigten Dächern ausgegangen – Dachformen also, die nach der Satzung unzulässig wären. Von daher empfehle ich, genau für alle Paragrafen zu überprüfen, ob von der Ortsgestaltungssatzung abweichende baugestalterische Festsetzungen getroffen werden sollen und diese als solche auch kenntlich zu machen.</p> | <p>durch die Aufhebungssatzung der Ortsgestaltungssatzung mit Beschluss vom 19.06.2023 durch die Stadtvertretung rückwirkend zum 21.03.2023 aufgehoben.</p> | |
| <p>Gerade bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Nutzungen empfiehlt es sich den Klimaschutz insofern zu berücksichtigen, als dass Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 9 (1) Nr. 23b BauGB getroffen und Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge vorgesehen werden (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sowie Aussagen zur Nutzung von nachhaltigen Baumaterialien erfolgen.</p> <p>Da nach den planungsrechtlichen Festsetzungen auch die maximale Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl festgesetzt werden sollen, sind diese Symbole auch in die Zeichnung und die Legende aufzunehmen.</p> | <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung zur verbindlichen Umsetzung von Anlagen für die Solarnutzung ergänzt. Aufgrund des hohen Vorhabenbezuges wird hingegen auf die Festsetzung von Ladeinfrastruktur verzichtet und auf das nachgeordnete Bauantragsverfahren verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|---|
| Nr. 2: Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 08.02.2023 | | |
| <p>Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet im Bereich einer Siedlungsfläche der Archäologischen Landesaufnahme. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.</p> <p>Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.</p> <p>Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Da jedoch ausreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Außerdem ist eine Begleitung der Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden notwendig.</p> <p>Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung mög-</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf § 12 Abs. 1 und 2 DSchG ist in der Begründung in „Kap. 3.4 Denkmalschutz“ sowie in „Kap. 7 Hinweise“ und ebenfalls in Teil B – textl. Festsetzungen „III Hinweise Nr. 3 - Denkmalschutz“ zu finden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird um den Zusatz ergänzt, dass Denkmäler gem. § 8 Abs. 1 DSchG geschützt sind, unabhängig davon, ob sie in einer Denkmalliste erfasst sind oder nicht.</p> <p>Die Gemeinde begrüßt die grundsätzliche Zustimmung seitens des archäologischen Landesamtes bezüglich der vorgelegten Planung. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass im weiteren Verlauf in Denkmäler eingegriffen wird und das dadurch archäologische Untersuchung nach § 14 DSchG notwendig sind. Auch wird in die Begründung eingestellt, dass die notwendigen Abbrucharbeiten archäologisch begleitet werden müssen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|--|----------------------------|
| <p>lichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.</p> <p>Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Herr [REDACTED] (Tel: [REDACTED], Email: [REDACTED]).</p> | | |
| <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.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis auf § 15 DSchG ist in der Begründung unter Kap. 7 „Denkmalschutz“ und in Teil B – textliche Festsetzungen unter III. Hinweis – Nr. 3 Denkmalschutz zu finden.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> |

| <p>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</p> | <p>Ergebnis der Prüfung</p> | <p>Behandlung im Verfahren</p> |
|---|------------------------------------|---|
|  <p>SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</p> <p>Ratzeburg, Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Bearbeitung: Orłowski, 08.02.2023 © ALSH, Maßstab: 1:3.000, Datengrundlage: DTGS und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH</p> <p>Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme</p> | | |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|--|
| Nr. 3: Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 17.03.2023 | | |
| <p>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Kreishauses betrifft die unmittelbare Umgebung folgender Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kreishaus mit Freiflächen, Freiplastik "Der Kranich" und Platane, Barlachstraße 2 - Kreisgesundheitsamt mit Brunnen mit Bronzeplastik: Sich waschender Knabe, Barlachstraße 4 - Katasteramt, Herrenstraße 9 - Amtsgericht mit Einfriedung, Herrenstraße 11 <p>Denkmalpflegerische Belange werden daher umfangreich von der Planung berührt.</p> <p>Die vorgesehene Errichtung eines Neubaus, der einen unmittelbaren Anschluss an das Kulturdenkmal „Kreishaus“ erhalten soll und dadurch auch zusätzlich die denkmalgeschützten Freiflächen tangiert, kann grundsätzlich geeignet sein, die denkmalgeschützten Objekte wesentlich zu beeinträchtigen. Die Ausformung des Neubaus (Kubatur, Höhe, Gestaltung, Materialität) ist daher von sehr hoher Relevanz, um einer Beeinträchtigung vorzubeugen. Die in der Begründung unter 3.4 Denkmalschutz formulierte Einschätzung, es wäre im Vorfeld zu prüfen, ob das Vorhaben einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf, ist daher so nicht korrekt. Allein aufgrund des unmittelbaren Eingriffs in die denkmalgeschützte Substanz durch die vorgesehenen Anschlüsse an das Kulturdenkmal als auch die teilweise Veränderung der Freiflächen sowie im Allgemeinen der von der Planung berührte Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH führen zu der zwingenden Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wurde dahingehend überprüft, ob alle vom Landesamt für Denkmalpflege gelisteten Denkmal auch in der Begründung benannt wurden. Fehlenden Denkmäler / Bestandteile von Denkmälern werden in Kap. 3.4 der Begründung ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass denkmalpflegerische Belange von der Planung umfangreich betroffen sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Neubau des Kreishauses mit unmittelbarem Anschluss an den Bestand geeignet ist, um denkmalgeschützte Objekte wesentlich zu beeinträchtigen. Weiter wird berücksichtigt, dass für den Neubau zwingend eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die betreffenden Textpassagen des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst. Dies betrifft vor allem das Kap. 3.4 Denkmalschutz.</p> | <p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|--|--|
| <p>im Zuge des weiteren Verfahrens. Dies ist entsprechend in der Begründung richtigzustellen.</p> | | |
| <p>Aufgrund der vorhandenen Denkmaldichte und der Lage im historischen Stadtgefüge wird seitens des LDSH der fehlende Einbezug in das bereits stattgefundene architektonische Wettbewerbsverfahren bedauert. Im weiteren Verfahren ist es nunmehr erforderlich, bei der Konkretisierung der Hochbaupläne für den Erweiterungsneubau die Beteiligung des LDSH vorzusehen.</p> <p>Das bestehende Kreishaus mit seiner Freiflächengestaltung legt Zeugnis davon ab, dass es gelingen kann, einen funktionalen, zugleich aber sehr qualitätvollen und mit Umsicht in sein städtebauliches Umfeld integrierten Verwaltungsbau entwickeln und errichten zu können. Diese individuelle und umsichtige Lösung einer so gewaltigen Bauaufgabe Ende der 1970er Jahre im klein- und altstädtischen Umfeld, wie sie den Architekten Schüler & Schleiff gelungen ist, prägt seit nunmehr über 40 Jahren das Stadtbild Ratzeburgs. Die im Vorfeld des damals stattgefundenen Wettbewerbs entwickelten städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen unterstreichen dies: So sollte die immense, erforderliche Baumasse das Höhengefüge der angrenzenden Straßenzüge nicht aufbrechen und eine Anpassung an die Kleinmaßstäblichkeit der Altstadt - auch in Materialität und Fassadenwirkung - erfolgen. Die umliegenden historischen, teils denkmalgeschützten Gebäude gaben die Höhenentwicklung für den damaligen Kreishausneubau vor. Weiterhin wurde auf eine angemessene Freiraumgestaltung Wert gelegt.</p> <p>Dieser damals formulierte Anspruch ist heute noch ablesbar und sollte aus denkmalpflegerischer Sicht auch als Mindestanforderung für einen etwaigen Erweiterungsbau gesehen werden. Dies ist anhand der vorliegenden Unterlagen so nicht erkennbar.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ratzeburg sowie der Kreis Herzogtum Lauenburg als alleiniger Bauherr streben im weiteren Verfahren eine engere Abstimmung und Beteiligung mit dem LDSH an.</p> <p>Die Hinweise und Ausführungen zu den Hintergründen der Bauhistorie des Kreishauses werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um die denkmalpflegerischen Ansprüche ausreichend zu würdigen, wird im weiteren Verfahren ein engere Austausch mit dem LDSH angestrebt.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|------------------------------------|
| <p>Da es sich hierbei um einen Angebots- und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem durch die Baugrenzen gezogenen Baufenster, das theoretisch einen unmittelbaren Anbau an das denkmalgeschützte Kreishaus in voller Länge ermöglicht und eben nicht nur auf die eigentlich vorgesehenen „schwebenden Gänge“ im 1. und 2. OG des Kreishauses beschränkt ist. Dies ist aus Sicht des LDSH jedoch zwingend erforderlich. Ein direkter Anbau, wie gemäß Planzeichnung möglich, hätte eine wesentliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zur Folge. Dies wird in negativer Weise durch die gestaffelte Ausformung der Baugrenze im Osten unterstützt. Es ist daher erforderlich, das Baufenster entsprechend der vorgesehenen behutsameren Annäherung an das Kulturdenkmal anzupassen. Dabei ist insbesondere die Ausbuchtung im Norden, die den zweiten Querriegel des Bestandsgebäudes überragt, sowie das Ziehen des Baufensters in den Innenhof hinein zu revidieren.</p> | <p>Die Anmerkungen werden teilweise berücksichtigt und die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet. In der überarbeiteten Planzeichnung werden die Baufenster so gewählt, dass nur noch im Bereich der geplanten schwebenden Gänge direkte Berührungspunkte zwischen Alt- und Neubau möglich sind. Die gestaffelte Ausformung der Baugrenze wird in Teilen zurückgenommen.</p> <p>Die Tiefgarage wird durch eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planungsrechtlich abgesichert.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |
| <p>Die Höhenentwicklung des Neubaus hat sich zwingend dem bestehenden Kreishaus unterzuordnen. Dabei ist bei der Höhe die Traufhöhe des Bestandgebäudes als Maximum anzunehmen; dies inklusive einer etwaigen Attika zur Verdeckung technischer Anlagen. Hierbei stellt sich auch die Frage, ob ein Flachdach die richtige Antwort auf die vorherrschende Dachlandschaft ist.</p> | <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Anregungen werden hierbei berücksichtigt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>Da anhand der vorliegenden Unterlagen nicht genauer erkennbar, für die weitere Entwicklung des Baukörpers der Hinweis, dass eine ähnlich dem Bestandsbau differenzierte Baukörpergliederung vorgesehen werden sollte.</p> | <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Anregungen werden hierbei berücksichtigt</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>Zusätzlich ist bei der genauen Verortung und zukünftigen Errichtung des Neubaus darauf zu achten, dass eine Gefährdung der denkmalgeschützten Platane ausgeschlossen ist.</p> | <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, als das die Platane als Gründenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|---|
| <p>Der Denkmalbestand ist zu ergänzen, die denkmalrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 12 Abs. 1 DSchG SH sind gemäß oben stehendem Hinweis in den Planunterlagen zu aktualisieren.</p> <p>Die letztendliche Gestaltung des Erweiterungsbaus als auch der Umgang mit der denkmalgeschützten Freifläche (Einbindung) sind im weiteren Verfahrensablauf eng mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.</p> | <p>Den Anregungen wird gefolgt. Sowohl der Denkmalbestand wie auch die Genehmigungspflichten werden unter Kap. 3.4 in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird eine enge Abstimmung mit dem LDSH angestrebt.</p> | <p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|--|
| Nr. 4: Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR vom 15.03.2023 | | |
| <p>Die uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen haben wir auf Belange des Landes Schleswig - Holstein hin überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung. Grundsätzlich wird die Planung begrüßt.</p> <p>Folgende Landesliegenschaften des Landes Schleswig-Holstein grenzen an die zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 betrachteten Grundstücke:</p> <p>Flurstück 77/8 - Herrenstraße 9 - Polizeibezirksrevier Ratzeburg Flurstück 77/9 - Herrenstraße 11 - Amtsgericht Ratzeburg</p> <p><u>Vorsorgliches Beweissicherungsverfahren</u></p> <p>Für die denkmalgeschützten Gebäude Polizeibezirksrevier und Altbau des Amtsgerichts ist vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.</p> <p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Durch die geplanten maximalen Höhen von 13,00 m bzw. 14,50 m einschl. technischer Anlagen unter Berücksichtigung des Höhenverlaufs des Geländes werden keine Beeinträchtigungen für die Landesliegenschaften erwartet.</p> <p><u>Verkehr</u></p> <p>Der Mehrbedarf an Stellplätzen durch die Flächenerweiterung des Kreishauses sollte auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden, so dass keine Beeinträchtigungen für die anliegenden Liegenschaften entstehen.</p> <p>Eventuelle Einschränkungen der Verkehrsführung der Wasserstraße in Rahmen der Baumaßnahme dürfen nur in engem Austausch mit dem Polizeibezirksrevier Ratzeburg erfolgen.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die genannten Liegenschaften des Landes Schleswig-Holstein von der Planung betroffen sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beweissicherung erfolgt gesondert vom Verfahren des Bauleitplans durch den Bauherren</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die maximale Gebäudehöhe keine Beeinträchtigungen für Landesliegenschaften ausgelöst werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mehrbedarf an Stellplätzen durch die Erweiterung des Kreishauses wird mit der Erweiterung der Tiefgarage unterhalb des Kreishauses Rechnung getragen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten in der Wasserstraße Einschränkungen des Verkehrs aufgrund der Bauarbeiten notwendig werden, erfolgt eine frühzeitige Beteiligung des Polizeireviers Ratzeburg.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|---|
| <p><u>Formale Anmerkungen zum B-Plan Entwurf</u></p> <p>Uns ist bei Durchsicht der Planzeichnung und Begründung aufgefallen, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht in der Planzeichnung und deren Legende verzeichnet ist. Hier bedarf es der Ergänzung.</p> <p>Zur Klarstellung empfehlen wir die Kennzeichnung der überbaubaren Fläche.</p> <p>Zudem ist der Hinweis auf die rechtliche Grundlage in der Begründung (Seite 24) 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf nicht korrekt, es ist der § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gemeint.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bitten im weiteren Verfahren um Beteiligung.</p> | <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichnung und die Legende werden um die genannten Elemente ergänzt.</p> <p>Die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche wird bereits durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung veranschaulicht.</p> <p>Die Anmerkung wird berücksichtigt. Die Begründung wird an der genannten Stelle korrigiert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p> | <p>berücksichtigen</p> <p>klarstellen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|--|----------------------------|
| Nr. 5: NABU e.V., Ortsgruppe Mölln vom 17.03.2023 | | |
| <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>Der NABU nimmt zur Kenntnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit der vorgelegten Planung eine Erweiterung bzw. ein Neubau für die Kreisverwaltung am alten Standort unter Würdigung der Denkmalschutzanforderungen erfolgen soll, • der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg am 25. März 1967 wirksam wurde und vielfach in Teilbereichen geändert wurde und nun durch eine Berichtigung angepaßt wird, • das überplante Gebiet dem Bereich einer 1. Änderung aus dem Jahr 1973 unterliegt, so daß weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes gelten, • Aussagen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bauordnerische Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz erst im weiteren Verfahren erfolgen sollen, • ein vorhandener kleiner Trakt zur Bauplatzschaffung abgerissen werden soll, • der Neubau mit 5 Stockwerken direkt an das erste und zweite Obergeschoss des Bestandsgebäudes angeschlossen und nicht höher als 13 m werden soll, • eine durch die Erweiterung nötige Stellplatzerweiterung im Gebäudesockel unter Ausnutzung der Hanglage verortet werden soll, | <p>Die stichpunktartige Auflistung der Planinhalte wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|--|---|------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • die Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg am 12.12.2022 beschlossen und bekannt gemacht wurde, • die geplante Nachverdichtung einer innerörtlichen Grünfläche im Bereich von 4.100 m² liegt, so dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m² lt. § 13a Abs. 1 BauGB deutlich unterschritten wird, • das Plangebiet sich über eine Fläche mit 5,66 m bis zu 14,83 m Höhe erstreckt, • Solarnutzung angestrebt wird, deren Module eine Aufbauhöhe von 0,2 m über der vorhandenen Dachfläche nicht überschreiten dürfen, • Aussagen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bauordnerische Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz erst im weiteren Verfahren erfolgen sollen, • die betroffene Fläche nicht in einem NATURA 2000-Gebiet liegt <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> • die vorhandene Buche innerhalb der Grünfläche mit einem Stammumfang von 0,6 m und einem Kronendurchmesser von 12 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB der Erhaltungsbinding festgesetzt wird. | | |
| <p>Nach Kenntnisstand des NABU liegt das Plangebiet nicht in einem gesetzlich ausgewiesenen Naturpark, obwohl die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt werden. Eine erneute Ausweisung als Naturpark sollte umgehend durchgeführt werden.</p> | <p>Die Anregung wird korrigiert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Naturparks Lauenburgische Seen“ gem. § 27 BNatSchG i.V.m. § 16 LNatSchG.</p> | <p>richtig stellen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise) | Ergebnis der Prüfung | Behandlung im Verfahren |
|---|---|---|
| <p>Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 63/8, 63/9, 65/2, 66/2, 77/3, 77/4 tlw., 77/6, 77/7 tlw, 78/12 tlw, 81/4, 81,5, 81/7, 81/8, 102,2 und 231/81 jeweils auf der Flur 12. Die Flächen befinden sich alle im Eigentum des Kreises.</p> <p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> | <p>Die Auflistung der Teilflächen des Bebauungsplanes sowie die Nennung des Eigentümers der Flächen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der NABU wird über den Umgang mit seiner Stellungnahme informiert. Eine weitere Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im weiteren Verfahren.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>berücksichtigen</p> |