

**Stadt Ratzeburg
Kreis Herzogtum Lauenburg**

**Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II
Abwägung zu den Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.11.2023 im Rathaus der Stadt Ratzeburg sowie einer anschließenden Auslegung der Planunterlagen, der Begründung sowie der bereits vorliegenden Gutachten im Rathaus der Stadt. Zudem wurden die genannten Planunterlagen in das Internet eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, so dass diese Beteiligung keiner Prüfung und Abwägung bedarf.

**Stadt Ratzeburg
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II

**Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Vorbemerkung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis einschließlich 14.12.2023 aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung wurden insgesamt 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung erfolgte parallel zur Beteiligung im Rahmen der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass sich viele Stellungnahmen auf beide Verfahren beziehen.

Inhaltsübersicht

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit planrelevanten Inhalten vor:

Nr. 1:	Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abt. IV 6 - Landesplanung vom 13.12.2023	4
Nr. 2:	Kreis Herzogtum Lauenburg, FD Regionalentwicklung und Verkehrsplanung vom 13.12.2023	6
Nr. 3:	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 12.12.2023.....	25
Nr. 4:	Vereinigte Stadtwerke GmbH vom 14.12.2023	29
Nr. 5:	Abfallwirtschaft südholstein GmbH vom 23.12.2023	30
Nr. 6:	Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 4.12.2023	31
Nr. 7:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. vom 14.12.2023	32
Nr. 8:	Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände nach § 29 BNatSchG vom 14.12.2023	40
Nr. 9:	NABU e.V. vom 13.11.2023.....	42

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und/oder Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht planrelevante Hinweise gegeben:

- Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz vom 14.12.2023
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde vom 16.11.2023
- Kampfmittelräumdienst vom 13.11.2023
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 29.11.2023
- IHK zu Lübeck vom 14.12.2023
- Dataport AöR vom 14.11.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.11.2023
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein e.V. vom 29.11.2023
- Bundespolizei Ratzeburg vom 20.11.2023
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 17.11.2023
- Gemeinden des Amt Lauenburgische Seen vom 13.12.2023

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren:

- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Städtebaurecht
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
- Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
- Landesamt für Landwirtschaft, und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein, Landwirtschaft
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
- Handwerkskammer Lübeck
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Ratzeburger-Möllner Verkehrsbetriebe
- NABU, Ortsgruppe Mölln

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 1: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abt. IV 6 - Landesplanung vom 13.12.2023		
<p>Die Stadt Ratzeburg beabsichtigt, in dem ca. 1,7 ha großen Gebiet „südlich der Fischerstraße, westlich des Stadtsees, nördlich des Kuchensees“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitbad auszuweisen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Schwimmbades geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt zum Teil bereits ein Sondergebiet ohne Zweckbestimmung dar und soll entsprechend geändert werden.</p>		
<p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu den o. g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998). Ratzeburg ist ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die in Rede stehende Fläche ist dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Ratzeburg zugeordnet. Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanungen der Stadt Ratzeburg aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die Planung bestehen und insbesondere keine Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 2: Kreis Herzogtum Lauenburg, FD Regionalentwicklung und Verkehrsplanung vom 13.12.2023		
<p>Mit Bericht vom 13.11.2023 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 Kommunales</u></p> <p>Da die Begründung des o. a. Bebauungsplanes keine Aussage darüber enthält, in welcher Höhe der Stadt Ratzeburg Kosten entstehen, vermag ich eine Beurteilung, ob die Stadt diese aus der Planung erwachsenden Belastungen tragen kann, nicht abzugeben.</p> <p>Es sei jedoch angemerkt, dass der städtische Haushalt für das Haushaltsjahr 2024 erstmalig als doppischer Haushalt aufgestellt wird. Der hier derzeit vorliegende Entwurf für das Haushaltsjahr 2024 weist einen Fehlbedarf von über 3 Mio. Euro aus. Auch für die Folgejahre werden durchweg Fehlbedarfe erwartet.</p> <p>Insofern stellt sich die vom Gesetzgeber sowohl für Kreditgenehmigungen als auch für die Genehmigung von Verpflichtungsermächtigungen geforderte dauernde finanzielle Leistungsfähigkeit als gefährdet dar; eine uneingeschränkte Genehmigung geplanter Kreditaufnahmen bzw. von Verpflichtungsermächtigungen kann aufgrund dessen zurzeit nicht in Aussicht gestellt werden. Die Stadt wird daher nicht umhinkommen, im investiven Bereich entsprechende Prioritäten zu setzen.</p>	<p>Konkrete Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht darstellbar. Dies obliegt der nachfolgenden Ausführungsplanung. Die Stadt Ratzeburg wird diese Mittel entsprechend in ihrem Haushalt berücksichtigen.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft hierbei zunächst nur die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Ziele der Stadt Ratzeburg.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p><u>Fachdienst Bauaufsicht</u> Textteil B Hinweis zu Ziffer 2.1: Die Höhenbegrenzungen sind für eine Solaranlage nicht anzuwenden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<p>Hinweis zu Ziffer 7: Es wird empfohlen die Höhen des vorhandenen Geländes im B-Plan darzustellen.</p>	Der Bebauungsplan wurde um die vorhandenen Geländehöhen ergänzt.	berücksichtigen
<p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u> Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans und des F-Plans liegt in der Nähe mehrerer Denkmale, das heißt nach § 8 DSchG SH in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführter Kulturdenkmale. Es handelt sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das „Burgtheater“: Kino, Theaterplatz 1 in 23909 Ratzeburg, ONR 10183 - Das „Burgtheater“: ehem. Wohnhaus/Brauerei, An der Brauerei 1 in 23909 Ratzeburg, ONR 3596 - Die Kasematten, An der Brauerei 1 in 23909 Ratzeburg, ONR 10182 <p>Der räumliche Geltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich dieser Denkmale. Zu Teil A – Planzeichnung Die Kulturdenkmale sind im B-Plan einzuzeichnen und als solche zu kennzeichnen. Durch die in 2.1 Höhe baulicher Anlagen angegebene maximale Gebäudehöhe von 19,0 m und die mögliche Überschreitung durch technisch notwendige Dachaufbauten um</p>	Der Bebauungsplan wurde um die entsprechenden Angaben ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>maximal 3,0 m ist eine mögliche Beeinträchtigung der Kulturdenkmale denkmalrechtlich zu überprüfen und genehmigen zu lassen.</p> <p>Zu Teil B – Text</p> <p>Der Schutz von Kulturdenkmalen wird in § 8 (1) in Verbindung mit § 2 (2) DSchG festgelegt.</p> <p>Unter 3 Denkmalschutz, § 12 Denkmalschutzgesetz, wird auf das archäologische Interessensgebiet hingewiesen.</p> <p>Es fehlt der ausdrückliche Hinweis, dass die baulichen Maßnahmen gemäß § 12 (1) 3. DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da der räumliche Geltungsbereich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen liegt.</p> <p>Zu Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II</p> <p>3.4 Denkmalschutz, Baudenkmalschutz:</p> <p>Im Plangeltungsbereich befinden sich, wie genannt, nach momentanem Stand keine Baudenkmale. Zudem wird auf Denkmale im weiteren Umfeld hingewiesen.</p> <p>Es fehlt der ausdrückliche Hinweis, dass die baulichen Maßnahmen gemäß § 12 (1) 3. DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da der räumliche Geltungsbereich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen liegt.</p> <p>Bodendenkmale:</p> <p>Folgender Hinweis ist zu ergänzen: Innerhalb der Planfläche befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>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-Rantzeau-Str. 70 in 24837 Schleswig.</p> <p>Zu beachten ist immer § 15 DSchG:</p> <p>„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><u>Fachdienst Brandschutz</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten. 2. Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung 	<p>Der Bebauungsplan wurde um die entsprechenden Angaben ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>und Bemessung des Löschwasserbedarfs dient das DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.</p> <p>Wird es vorgesehen Löschwasser über das Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen, sind die Arbeitsblätter W 331, W 400 und die DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) als grundlegende Arbeitshilfen zu beachten.</p> <p>3. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.</p>		
<p><u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u></p> <p>Gegen den vorgelegten B- sowie den vorgelegten F-Plan bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.</p> <p>Allerdings sollte bei der Umsetzung der Planung eine frühzeitige Beteiligung des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz erfolgen, da eventuelle Auffüllungen im Uferbereich nicht auszuschließen sind, ein geordneter Gebäude-Rückbau erfolgen sollte und etwaige Einflüsse von ehemaligen Gewerbestandorte nicht auszuschließen sind.</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung des Fachdienstes erfolgt weiterhin im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung wird sich die Stadt Ratzeburg als Vorhabenträgerin frühzeitig mit der Fachbehörde abstimmen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p><u>Fachdienst Naturschutz</u> Biotopschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beim Kleinen und Großen Kuchensee handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs.2 Nr. 1 BNatSchG. Neben dem Gewässer selbst unterstehen auch das Ufer und die dazugehörige uferbegleitende natürliche oder naturnahe Vegetation dem gesetzlichen Schutz. Laut Biotopverordnung Schleswig-Holstein ist landwärts die Grenze der ufertypischen Pflanzengesellschaften als Grenze des geschützten Biotops anzunehmen. Ich bitte, dies in der Biotopkartierung zu kennzeichnen und nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. 	<p>Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie die Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Für die derzeitige Planung (Steganlage sowie Verzicht auf Festsetzung eines Uferstreifens) ist für die naturnahe Ufervegetation sowie für die Wasserfläche des Kleinen Kuchensees eine Befreiung gemäß § 67 vom Biotopschutz durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Diese wird nicht in Aussicht gestellt. 	<p>Die Planung einer neuen Steganlage wurde zwischenzeitlich verworfen. Die Ausführungen werden daher zur Kenntnis genommen. Die bereits vorhandene Anlage im nördlichen Plangebiet wird im Bestand planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung erfolgt nicht.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Für die Angleichung des Weges werden im Süden des Plangebiets Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen. Dabei wird zeichnerisch ein Eingriff in den Großen Kuchensee sowie im Böschungsbereich des Damms, welcher als Ufer zum gesetzlich geschützten Biotop gehört, dargestellt. Auch hierfür kann keine Befreiung vom Biotopschutz in Aussicht gestellt werden. 	<p>Zwischenzeitlich erfolgten umfassende Abstimmungen mit dem Fachdienst des Kreises als zuständige Fachbehörde. Es wurde ein zu schützender Bereich entlang des Kuchensees definiert, welcher auch künftig von Aufschüttungen und Abgrabungen ausgenommen ist.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Planung ist eine Ausnahme gemäß § 35 Abs. 4 LNatSchG vom Gewässerschutzstreifen erforderlich. Die Unterlagen liefern keine Begründung, die es der untere Naturschutzbehörde ermöglicht, eine Ausnahme zu erteilen. Ich verwies in diesem Zusammenhang auf die Rechtsgrundlagen. Die Begründung zum LNatSchG führt aus: „Die in Absatz 4 Nr. 4 eingefügte Ausnahmeregelung ermöglicht für die zukünftige Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Abweichungen vom Bauverbot z. B. dann, wenn im Einzelfall ein Uferstreifen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und keine ökologische Bedeutung hat (vgl. § 51 LNatSchG).“ 	<p>Zwischenzeitlich erfolgten umfassende Abstimmungen mit dem Fachdienst des Kreises als zuständige Fachbehörde. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Für die Bewertung über die Zulässigkeit einer Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen ist auch der Abstand des Baufeldes zum Ufer entscheidend. Je größer der Abstand zum Gewässer desto eher ist der Antrag zu begründen. 	<p>Zwischenzeitlich erfolgten umfassende Abstimmungen mit dem Fachdienst des Kreises als zuständige Fachbehörde. Der geplante Baukörper wurde verschoben, so dass eine Minimierung des Eingriffes erfolgt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Eine Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen gemäß § 61 BNatSchG i. V. m. § 35 LNatSchG ist separat vor Satzungsbeschluss zu beantragen. Die zum Satzungsbeschluss vorgesehen B-Plan-Fassung ist dem Antrag beizufügen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen ist auch für bauliche Anlagen in der im Süden festgesetzten Grünfläche erforderlich. Hier stelle ich keine Ausnahme in Aussicht. 	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich angepasst. Auf bauliche Anlagen wird innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grünfläche verzichtet. Hier-von ausgenommen sind erforderliche Angleichungen der vorhandenen Böschung des Parkweges.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Anlage zum Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu bewerten (vgl. 2.2) und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen zu beschreiben (vgl. 2.3). Die Bewertung der Beeinträchtigung beschränkt sich im Gutachten auf die Flächenbilanz. Eine umfassende Bewertung ist nachzuholen. Der See mit seinem Uferbereich ist dabei als „Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ zu beurteilen. 	<p>Die Begründung und der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben und um die erforderlichen Angaben ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Auf Ebene des Bebauungsplans sind Standortalternativen unter dem Gebot der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft zu erarbeiten und zu bewerten. Diese muss auch Bestandteil des Umweltberichts sein (vgl. BauGB Anlage 1 Nr. 2d). 	<p>Die Begründung und der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben und um die erforderlichen Angaben ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die GRZ lässt eine Überbauung von 80 % der Sonderbaufläche zu. Unter dem Gebot der Minimierung muss diese Fläche deutlich reduziert werden und es sind Grünflächen vorzusehen. 	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und konkretisiert. Die geplanten Grünflächen und Verkehrsflächen wurden entsprechend festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,6 fest, welche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Wenngleich die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gleich bleibt, so ist die Fläche des eigentlichen Baugrundstückes (Sondergebiet), welches die Bezugsgröße zur Berechnung der GRZ darstellt, deutlich verkleinert.</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"> - Das Baufenster ist wesentlich größer als das geplante Gebäude. Das Baufenster ist zu reduzieren. Ich bitte, die Abgrenzung zu begründen. 	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und konkretisiert. Die festgesetzten Baugrenzen wurden deutlich mehr auf das eigentliche Vorhaben zugeschnitten.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz des Gewässers ist ein größtmögliches Abrücken des Baufeldes vom Gewässer erforderlich. 	<p>Zwischenzeitlich erfolgten umfassende Abstimmungen mit dem Fachdienst des Kreises als zuständige Fachbehörde. Der geplante Baukörper wurde verschoben, so dass eine Minimierung des Eingriffes erfolgt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die „öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Badestelle“ ist zu Zweckbestimmung „Liegewiese“ zu ändern. Bei der Grünfläche besteht kein Seezugang, daher ist dies keine Badestelle. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Abgrenzung hier einen kleinen Abschnitt mit Ufergehölzen und Seefläche einbezieht, der zurzeit weitgehend ungenutzt ist. Die Abgrenzung und Zweckbindung ist zu korrigieren. 	<p>Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) sieht keine Zweckbestimmung „Liegewiese“ vor. Die Grünfläche ist Bestandteil, der Gesamtfläche und nicht als Einzelfläche zu sehen.</p> <p>Gleichwohl würde der Bebauungsplan zwischenzeitlich angepasst und die Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus den angrenzenden Flächen übernommen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Der Baumbestand im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche wird nicht zum Erhalt festgesetzt, die Böschung soll offensichtlich aufgeschüttet werden. Der Grund für die Notwendigkeit dieser Maßnahme ergibt sich aus der Planung nicht. Im Hinblick auf die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung ist die Planung an dieser Stelle zu überarbeiten. Gleiches gilt für die Zulassung einer baulichen Anlage (WC) in dem Bereich der Grünfläche. Vor dem Hintergrund der ausgedehnt geplanten Baufläche kann es nicht Ziel sein, in der einzigen (kleinen) Grünfläche wiederum bauliche Anlagen zulassen zu wollen. Die Planung ist in diesem Punkt umso unverständlicher, da die baulichen Anlagen offensichtlich der 	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Die Festsetzung über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist entfallen.</p> <p>Gleichwohl sind in dem südlichen Bereich des Plangebietes Angleichungen in den Böschungen geplant. Das aktuelle Schwimmbad ist derzeit im Verlauf des Weges in südliche Richtung versetzt, so dass hier im Bestand ein Verschwenk des Weges und eine Aufweitung besteht. Der Weg wird hier teilweise überbaut. Durch die Verlagerung des Schwimmbades entfällt die Verschwenkung und die Aufweitung, so dass hier ein Rückbau der (Teil-)versiegelten Flächen des Weges erfolgen kann. Hierzu sind im Anschluss voraussichtlich Anpassungen im Geländeverlauf erforderlich, welche jedoch die prägnanten Bestandsbäume berücksichtigen sollen. Für</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Badestelle dienen sollen, die mit der vorgelegten Planung nicht bzw. nur in einem angrenzenden Böschungsbereich überplant wird. Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>die Eingriffe in die Strauchpflanzungen wird ein entsprechender Ausgleich angesetzt.</p>	
<p>Für die Bauausführung sind Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere aufgrund der Nähe zum See, zu erarbeiten.</p> <p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Ergebnis der Fledermausuntersuchung nehme ich zur Kenntnis. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Hinweis zum Gebäudeabriss ist aufzunehmen. - Es ist eine Kartierung der Avifauna (Brutvögel im Bereich der Gewässerfläche, der ufernahen Grünfläche und am Gebäude) im Geltungsbereich und im Wirkraum (gemäß Betrachtungsraum S. 10 der Faunistischen Potenzialanalyse) zu erstellen. Eine Potenzialanalyse ist hier nicht ausreichend. Insbesondere ist die Wirkung der winterlichen Badenutzung und die Beleuchtung des geplanten Gebäudes auf die Rastvögel zu bewerten. 	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahren erfolgte die Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Diese definiert entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - In Hinblick auf die Steganlagen verweise ich auf Nr. 3.4 Satz 1 des Anhangs zum Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“. Für die Steganlagen ist eine Erfassung der Pflanzenbestände, Großmuscheln, Fischlaich und Libellenlarven erforderlich. Im Bereich der geplanten Steganlagen ist außerdem Seeröhricht der Flachwasserzone vorhanden. Dies dient Fischen und Libellen zur Ablage von Laich bzw. von Eiern und gilt daher als Fortpflanzungsstätte. 	<p>Die Planung einer neuen Steganlage wurde zwischenzeitlich verworfen. Die Ausführungen werden daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bereits vorhandene Anlage im nördlichen Plangebiet wird im Bestand planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung erfolgt nicht.</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"> - Durch den fehlenden Schutz der Uferflächen und ihrer Gehölze würden auch die Wasservögel aus diesen Bereich vollständig vergrämt, was angesichts der zurückgehenden Zahlen an Arten und Individuen nicht ersatzlos hinzunehmen ist. Es sind ggf. entsprechend geeignete Uferbereiche als Ausweichhabitate aus der Nutzung zu nehmen und aufzuwerten. 	<p>Zwischenzeitlich erfolgten umfassende Abstimmungen mit dem Fachdienst des Kreises als zuständige Fachbehörde. Es wurde ein zu schützender Bereich entlang des Küchensees definiert, welcher zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde.</p>	berücksichtigen
<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keinerlei Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen vorgesehen, insofern ist hier von einem Totalverlust an Habitat Strukturen für Gehölzbrüter (laut Entwurf der Artenschutzprüfung: „[...] die gebietseigenen Gehölze des Geltungsbereichs dienen als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter.“) auszugehen. Ähnliches gilt für die Artengruppe der Fledermäuse. Im Hinblick auf die hohe Bedeutung der Seeufer bzw. seenaher Flächen für die genannten Artengruppen würde dies zu einem ungelösten artenschutzrechtlichen Konflikt führen. Dies ist durch geeignete Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen zu vermeiden. Auf die hohe Bedeutung und Sensibilität der Flächen bzgl. des Landschaftsbildes und des Biotopschutzes wird auch an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen. 	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Große Teile des Baumbestandes werden zum Erhalt festgesetzt. Es wurde ein zu schützender Bereich entlang des Küchensees definiert, welcher zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde.</p>	berücksichtigen
<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Erarbeitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist auch die Bauphase zu beachten. Für den B-Plan ist ein Beleuchtungskonzept vorzusehen. Ich empfehle folgende Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> 1. Bei der Auswahl des Leuchtmittels sind LED mit Farbtemperaturen von maximal 3000 Kelvin, bestenfalls 	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgte die Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Diese definiert entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>max. 2400 Kelvin zu verwenden. Zudem dürfen die Leuchtmittel keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.</p> <p>2. Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen sind auszuschließen.</p> <p>3. Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden.</p> <p>4. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.</p>	<p>Zudem wurde zur Vorabklärung des Sachverhaltes eine Lichtberechnung erarbeitet, welche die Umsetzungsmöglichkeiten prüft.</p>	
<p>- Es sind <u>hochwirksame</u> Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) bei Sanierung von Fenstern und der Neuerrichtung von Gebäuden vorzusehen</p>	<p>Der Hinweis wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Einschätzung des Landschaftsbildes im Umweltbericht wird nicht gefolgt. Nach fachlicher Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde kommt es durch einen fehlenden Abstand des Baufeldes zum See mit seinem Ufer in Verbindung mit den fehlenden Festsetzung eines Gehölzstreifens am Ufer zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auch hinsichtlich der Fassadengestaltung kann der Beurteilung nicht gefolgt werden. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen. 	<p>Die Begründung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Belange des Landschaftsbildes wurden vertiefter betrachtet und erläutert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Landschaftsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Abweichung vom Landschaftsplan ist zu begründen (vgl. § 9 Abs. 5 BNatSchG). 	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Kompensation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der derzeitigen Lage des Baufeldes ist von einer Beeinträchtigung des gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützten Sees mit seinem Ufer auszugehen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf Kapitel 3.4 des Anhangs zum Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“. <p>Generell ist für die Entfernung von Gehölzen die gesetzliche Fällverbotsfrist vom 01. März bis 30. September eines Jahres zu beachten. Ich bitte, dies als Hinweis aufzunehmen.</p> <p>In der Begründung zum Bauleitplan ist darzulegen, welche Belange gegenüber den durch die Planung voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen vorgezogen werden (vgl. Verfahrenserlass zur Bauleitplanung Kapitel 2.5).</p>	<p>Die Begründung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Belange des Landschaftsbildes wurden vertiefter betrachtet und erläutert.</p> <p>Es sei jedoch angemerkt, dass der aufgeführte Verfahrenserlass zur Bauleitplanung des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2019 zum 31. Dezember 2023 außer Kraft ist und daher keine Anwendung mehr findet.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Umweltbericht ist die Gliederung gemäß Anlage 1 des BauGB einzuhalten und abzuarbeiten. Das Fehlen und unzureichende Abarbeiten von Ziffern kann zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. 	<p>Der Umweltbericht entspricht der Anlage 1 des BauGB.</p>	<p>klarstellen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zu 9.2.1: Das Kapitel ist um Beschreibung der Festsetzungen sowie dem Bedarf an Grund und Boden zu ergänzen 	<p>Das Kapitel 9.2.1 des Umweltberichtes umfasst die rechtskräftigen fachgesetzlichen Grundlagen. Eine Beschreibung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und würde der Kapitelbezeichnung widersprechen. Die einzelnen Festsetzungen werden in den einzelnen Kapiteln allgemein und zugeordnet zu den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zu 9.2.2: Hier ist neben den Zielen der Fachpläne auch aufzuführen, wie den Zielen der Fachpläne durch die vorgenommene Planung begegnet wird (Vgl. Anlage 1 zum BauGB) 	<p>Die Begründung und der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ziffer 2 a und b der Anlage 1 zum BauGB werden im Umweltbericht nicht ausreichend abgearbeitet. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf Unterziffern 2b aa –hh. Hiernach ist auch nach <u>bau- und betriebsbedingten Wirkungen</u> zu differenzieren. 	<p>Die Begründung und der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zu 9.3.1 b des Umweltberichts: Der fachlichen Einschätzung zur Erholung wird nicht gefolgt. Durch die Planungen wird der Gehweg hinter das Gebäude verlegt, eine direkte Wegebeziehung am Seeufer geht verloren. Dies ist im Umweltbericht als negative Entwicklung deutlich zu be- 	<p>Die Begründung und der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
nennen. In der Begründung zum Bauleitplan ist darzulegen, welche Belange gegenüber den durch die Planung voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen vorgezogen werden (vgl. Verfahrenserlass zur Bauleitplanung Kapitel 2.5).		
- Zu 9.3.3. a: Bei der Bewertung sind alle dem Ufer zugehörigen Gehölze und Pflanzen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG zugehörig und daher mit einem hohen Biotopwert zu bewerten.	Die Begründung und der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben.	berücksichtigen
- Zu 9.3.3 b: Die Bewertung ist fachlich nicht korrekt. Hier gilt die worst-case-Annahme: alles was die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plan zulassen. Das Gewässer wird durch die Ausweisung einer Wasserfläche mit Außenutzung Schwimmband/Sauna beeinträchtigt, hier sollen Stege gebaut werden. Auch durch die Lage des Baufeldes am Gewässer wird es zu Beeinträchtigungen kommen.	Die Begründung und der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben. Auch die eigentliche Planung wurde konkretisiert. Die Planung einer neuen Steganlage wird nicht weiterverfolgt, so dass diese Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Die weiteren Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden in der Begründung und dem Umweltbericht beschrieben.	berücksichtigen
- Zu 9.3.3 c: Es sind Schutzmaßnahmen für das Gewässer und das Ufer während der Baumaßnahmen vorzusehen	Die Planung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und mit Maßnahmen unterlegt.	berücksichtigen
- Unter 9.3.5. werden fälschlicherweise 2,97 ha als Ausgangsfläche genannt. Hier ist die derzeitige Flächenbilanz der Planung gegenüber zu stellen (getrennt nach voll-, teil- und unversiegelt). Für die Planung ist die durch die GRZ maximal zulässige Versiegelung mit Haupt und Nebenanlagen anzunehmen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch eine differenzierte Darstellung der Sonderbaufläche (Festsetzung von Grünflächen) erzielt werden.	Die Planung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Flächenbilanz und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend überarbeitet.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> - Zu 9.3.9: Durch die Aufstellung des B-Plans ist von einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen. Sie führen dies in der Ausgangssituation zum Landschaftsbild selbst aus. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erforderlich. 	<p>Die Planung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und mit Maßnahmen unterlegt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die nach Ziffer 2 d Anlage 1 BauGB vorgesehene Alternativenprüfung im Geltungsbereich des B-Plans fehlt. 	<p>Die Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten war Bestandteil des Vorentwurfes des Umweltberichtes. Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und das Kapitel weiter vertieft.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Bestandteil dieser Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Ratzeburg zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Planzeichnung und Text, Planstand 25.10.2023 - Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Ratzeburg zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 14.10.2023 - Biotoptypenkartierung vom 30.11.2021 - Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Entwurf 13.04.2023 - Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermäusen und Fledermausquartieren im Gebiet B-Plan 79 II "Aqua Siwa" in Ratzeburg, Stand 12.04.2023 		
<p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Im zweiten Verfahrensschritt sind eine Alternativenprüfung und eine städtebauliche Begründung für die Standortwahl vorzulegen.</p>	<p>Die Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf Ebene des Bebauungsplanes war Bestandteil des Vorentwurfes des Umweltberichtes. Diese Prüfung ist auf den jeweiligen Geltungsbereich des Bauleitplanes zu beschränken. Dementsprechend erfolgt die übergeordnete Prüfung</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Es werden keine städtebaulichen Gründe genannt, sondern nur technische Anforderungen aufgeführt, die die Standortwahl begründen sollen. Der bauliche Ablauf ist kein städtebauliches Argument und kann daher nicht als Begründung für die Standortwahl herangezogen werden. Obendrein ist am bestehenden Schwimmbad zu erkennen ist, dass es keiner Lage unmittelbar am Seeufer bedarf, um den Badebetrieb zu gewährleisten.</p> <p>Einerseits wird beschrieben, dass die Bewertung des Einfügens in das Landschaftsbild großmaßstäblicher erfolgt, andererseits wird nur die unmittelbar angrenzende Bebauung herangezogen und als verbindendes Element die moderne Architektursprache genannt. M.E. kann das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sich nicht nur auf die Nachbarbebauung beziehen, sondern ist aufgrund der Insellage weiträumiger zu untersuchen. Ich bitte um Ergänzung.</p> <p>Das sehr große Baufenster rückt aus dem Bebauungszusammenhang heraus und wird exponiert am Seeufer angeordnet. Eine zusätzliche Betonung erfolgt durch die vorgelagerte Steganlage. Die erheblich höhere Grundflächenzahl (0,8) gegenüber dem Umfeld (0,45 - 0,6) verdeutlicht auch, dass es gerade am äußersten Inselrand zu einer untypischen Verdichtung kommt.</p> <p>Wegen der extrem exponierten Lage des geplanten Schwimmbads im Stadt- und Landschaftsbild, empfehle ich gestalterische Festsetzungen zutreffen, die zu einem harmonischen Einfügen in das Umfeld führen. Die beschriebene „klare, weiße Architektur“ erfüllt diesen Anspruch nicht, weil die überwiegende Bausubstanz ziegelfarben ist und reinweiße Fassaden nicht vorhanden sind. Obendrein hat Weiß eine außerordentliche Fernwirkung, in dem der Baukörper</p>	<p>der Stadtortalternativen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und das Kapitel weiter vertieft.</p> <p>Entgegen den Darstellungen des Kreises sieht die Planung bewusst keine Anbiederung an den Bestand vor. Auch stellt die Planung kein „im-Einklang-mit-der-Umgebung-sein“ in Aussicht. Dies war und ist städtebaulich nicht Ziel der Stadt Ratzeburg. Der Neubau des Schwimmbades soll bewusst und eigenständig im Orts- und Landschaftsbild wahrnehmbar sein. Dies widerspricht nicht der Aussage, dass keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfindet. Auch ein moderner und eigenständiger Baukörper kann sich in das Ortsbild einfügen.</p> <p>Zudem sei angemerkt, dass gerade die ufernahe Bebauung der Altstadtinsel nicht durch ziegelfarbene Fassaden geprägt ist. Fast alle neueren Gebäude, aber auch ältere Gebäude wie der ehemalige Stadtbahnhof oder das Burgtheater, sind mit hellen zum Teil aus reinweißen Putzfassaden versehen. Auch die Bebauung nördlich des Plangebietes („Alte Meierei“) und das aktuelle Schwimmbad weisen keine Ziegelfassade auf.</p>	

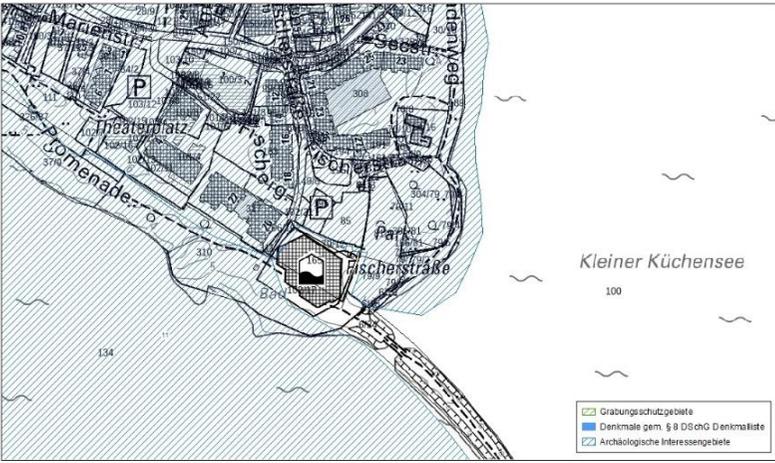
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>größer wirkt und auffälliger hervortritt, als bei gedeckteren Farbtönen. Es wird beschrieben, dass die geplante Architektur Alleinstellungsmerkmal hat, was gerade nicht dem im Einklang-mit-der-Umgebung-sein entspräche.</p>		
<p>Die Verlegung des Fußwegs vom Uferbereich weg, zwischen das Schwimmbad und den Parkplatz, stellt eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und somit eine Verschlechterung für das Schutzgut Mensch dar. Das Ufer ist nicht mehr erlebbar und der Weg verliert beim Verlauf zwischen dem massiven Gebäude und einer großen, autobestandenem, versiegelten Fläche deutlich an Attraktivität. Warum die Barrierefreiheit bei der vorhandenen Lage des Weges nur mit erheblichen Eingriff in den Uferbereich hergestellt werden kann, bitte ich zu erläutern. Im Übrigen ist der Bau des Schwimmbads im unmittelbaren Uferbereich ein weitaus größerer Eingriff. Das Argument der Null-Prognose, die Schaffung einer barrierefreien Anbindung des Fußwegs wäre ein so umfangreicher Eingriff in den Uferbereich, dass ein Neubau in eben diesem Uferbereich erfolgen soll, bedarf der Erläuterung, insbesondere im Hinblick darauf, dass der Neubau auch weiter vom Ufer abgerückt entstehen könnte (siehe oben: erforderliche Alternativenprüfung).</p>	<p>Die Begründung wurde um den Belang vertiefend ergänzt. Im Ergebnis der Voruntersuchungen wäre zur Schaffung einer rechtlich ausreichenden Barrierefreiheit des Uferweges eine barrierefreie Rampe mit entsprechenden Zwischenpodesten mit einer Länge von rund 40 m erforderlich. Eine solche Rampenanlage würde einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen.</p> <p>Hingegen ist durch die Neuplanung eine komfortbetonte, barrierefreie Wegeverbindung möglich, welche sich dem Gelände anpasst und daher nicht als Rampenanlage wahrgenommen wird. Zwischenpodeste sind hierbei nicht erforderlich. Hierbei ist zudem zu bedenken, dass der Weg lediglich in einem Bereich von rund 120 m vom eigentlichen Ufer abgerückt werden soll. Demgegenüber steht eine direkte Erlebbarkeit durch die Uferwege in mehreren Kilometern Länge.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>Da der Bebauungsplan Nr. 79 II Überschneidungen zu anderen Bebauungsplänen aufweist, ist es zweckdienlich die Geltungsbereiche und die Bezifferungen des B-Plans Nr. 79 I und des vorhabenbezogener B-Plans Nr. 10 auch auf diesem Plan darzustellen.</p>	<p>Die Abgrenzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Zu Punkt 2.1 und 9.2.2 der Begründung ist anzumerken, dass Ratzeburg innerhalb des 10 km Umkreises um das Mittelzentrums Mölln liegt und nicht innerhalb eines 100 km Radius.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Gegen den Neubau eines Schwimmbades bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In Anbetracht der zahlreichen Anregungen und Hinweise wird vorgeschlagen, dass für die Abstimmung der weiteren Planung ein gemeinsamer Termin mit den betroffenen Behörden und der Stadt stattfindet. Gerade im Hinblick auf die noch vielen offenen Punkte und rechtliche Bedenken zu dem jetzigen Planungsstand möchte der Kreis die Planung gerne konstruktiv begleiten und im Gespräch aufzeigen, wo es Spielräume gibt und was dabei beachtet werden muss.</p>	<p>Im Rahmen umfangreicher Abstimmungen erfolgte ein intensiver Austausch mit dem Kreis. Die Belange wurden gegenseitig erläutert und die Planung zwischenzeitlich fortgeschrieben.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 3: Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 12.12.2023		
<p>Wir stimmen der vorliegenden Planung unter folgender Auflage zu: Die Erdarbeiten auf der überplanten Fläche müssen durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein archäologisch begleitet werden, um vorhandene Denkmale bergen und dokumentieren zu können.</p> <p>Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Absprache möglichst frühzeitig getroffen werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich anschließenden Bauablauf entstehen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.</p> <p>Mit der Umsetzung dieser Planung sind bedeutende Erdarbeiten zu erwarten.</p> <p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist und das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen beteiligt werden muss.</p> <p>Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet sich im Bereich des alten Stadtkerns und im Umfeld weiterer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. mehrere Einzelfunde).</p>	<p>Die Lage innerhalb des Archäologischen Interessengebietes wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg wird die genannten Hinweise in ihrer Planung berücksichtigen und die erforderlichen Untersuchung projektbegleitend in Abstimmung mit der Fachbehörde vornehmen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Es liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planfläche vor.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein.</p> <p>Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.</p> <p>Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus unserer Sicht an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.</p> <p>Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Das Denkmal kann der Nachwelt zumindest als wissenschaftlich auswertbarer Datenbestand aus Dokumentation, Funden und Proben in Sinne eines schonenden und werterhaltenen Umgangs mit Kulturgütern (gem. §1 Abs. 1 DSchG SH) und im Sinne des Dokumentationsauftrags der Denkmalpflege (gem. §1 Abs. 2 DSchG SH) erhalten bleiben.</p> <p>Eine archäologische Untersuchung ist vertretbar, da die vorliegende Planung unter Einhaltung der Auflagen umgesetzt werden kann. Die Konfliktlage zwischen vorliegender Planung und zu vermutenden Kulturdenkmalen wird dadurch gelöst, dass archäologische Untersuchungen an den Stellen durchgeführt werden, an denen Denkmale zu vermuten sind.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Der Verursacher des Eingriffs hat gem. § 14 DSchG SH 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>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: 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 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.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
 <p>SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Ratzeburg, Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Bearbeitung: Orłowski, 28.11.2023 © ALSH, Maßstab: 1:3.000 Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/ILVermGeo SH Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 4: Vereinigte Stadtwerke GmbH vom 14.12.2023		
<p>Anbei einige Hinweise der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH zum anliegenden Bauleitverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der nördliche Bereich des Baufensters wird vom Wasser- und Gashausanschluss des Gebäudes Palisadenweg Nr. 1 gequert. - Den westlichen Bereich des Baufensters queren mehrere Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen sowie ein Breitbandleerrohrsystem. 	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg wird diese im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 5: Abfallwirtschaft südholstein GmbH vom 23.12.2023		
<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen B-Plan 79, Teilbereich II, Stadt Ratzeburg.</p> <p>Die formalen Grundlagen der Abfallentsorgung im Kreis Herzogtum Lauenburg sind unter Kapitel 3.6 „Ver- und Entsorgung“ ausreichend dargestellt.</p> <p>Hinsichtlich der operativen Umsetzung der Abfallentsorgung weise ich lediglich darauf hin, dass im Kreis Herzogtum Lauenburg Abfälle grundsätzlich im Rahmen einer Straßenrandentsorgung abgeholt werden, d.h. Abfallbehälter sind zur Abfuhr an den Rand der nächsten durchgängig befahrbaren Straße zur Abholung bereit zu stellen. Ausnahmen hiervon bilden die Möglichkeiten des Vorstellservice – nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei der AWSH. Privatgrundstücke werden grundsätzlich nicht mit Müllfahrzeugen befahren. So es die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen zulassen, können Ausnahmen hiervon im Rahmen einer Gefährdungsbeurteilung erörtert werden.</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg wird diese im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 6: Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 4.12.2023		
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Ratzeburg wird diese im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

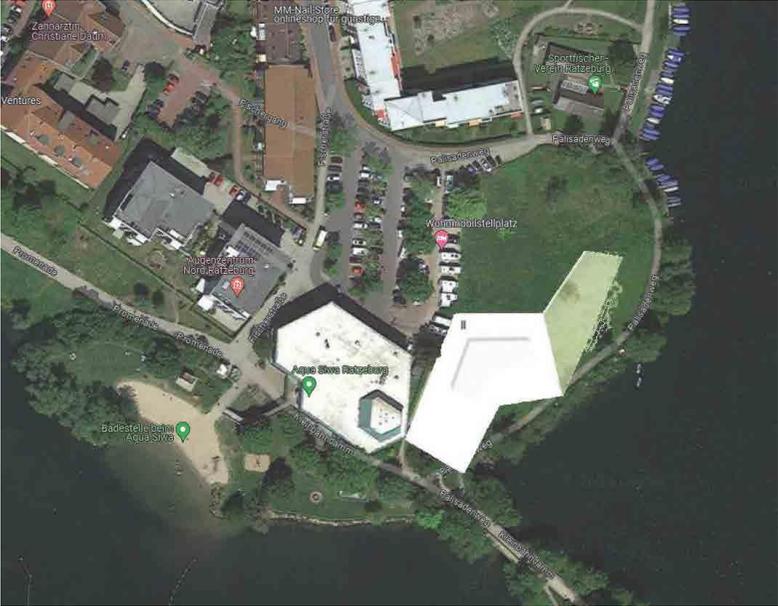
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 7: Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. vom 14.12.2023		
<p>„Im Mai 2019 legte die UN-Organisation Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES) ihren ersten globalen Bericht zum Zustand der Artenvielfalt vor. Die ExpertInnen schätzen, dass weltweit eine Million Tier- und Pflanzenarten vom Aussterben bedroht sind. Das Ausmaß des Aussterbens war in der Geschichte der Menschheit noch nie so gravierend wie heute. Drei Viertel der Naturräume an Land wurden vom Menschen bereits erheblich verändert.</p> <p>Der Verlust an Biodiversität ist kein reines „Umweltthema“ und Gegenmaßnahmen müssen laut ExpertInnen sofort und auf allen gesellschaftlichen und politischen Ebenen – lokal bis global- ergriffen werden.</p> <p>Daraus resultiert auch die akute Handlungsaufforderung an Investoren im Baubereich, sich nicht nur der energetischen Sanierung und dem Klimaschutz zu widmen, sondern auch ohne gesetzliche Verpflichtungen das Thema „Artenschutz an Gebäuden“ in den Fokus zu nehmen. Dieses verursacht meist keine erheblichen Mehrkosten und Planungsaufwand. Wohn- und Arbeitsstätten für Menschen können durch Siedlungsmöglichkeiten für bedrohte Tierarten sogar aufgewertet werden, da Artenschutz in zunehmendem Maße ein von der Gesellschaft gewünschtes Thema wird. Es bestehen auch verschiedene Fördermöglichkeiten, um Planungen und Maßnahmen zu finanzieren und so neue Gebäude auch als Lebensraum zu gestalten. Praktische Hinweise liefert z.B. das Bundesamt für Naturschutz in einem Skript (BfN 2016) und Planungsbüros aus dem Ökologiesektor mit Erfahrungen im</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>praktischen Artenschutz können zur Beratung hinzugezogen werden.“</p>		
<p>Dieser Empfehlung aus „Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermäusen und Fledermausquartieren im Gebiet B-Plan 79 II "Aqua Siwa" in Ratzeburg“ (S.8/9) vom Dipl. Biologen Gloza-Rausch kann sich der BUND nur anschließen. Da es sich bei dem Projektgelände um ein hochfrequentiertes Fledermausgebiet handelt, sollte eine baubiologische Beratung bzw. Begleitung erfolgen. Die Fläche ist aber nicht nur für Fledermäuse wichtig, sondern auch für eine Reihe von Vögeln. Deshalb fordert der BUND, dass die Biotope weitgehend durch die Neuanlage und deren Bau unbeeinträchtigt bleiben müssen, insbesondere Gehölze und Gebüsche.</p> <p>Wird die jetzige Planung durchgeführt, wird laut B-Plan-Begründung Prokom S.44/45 Folgendes eintreten:</p>	<p>Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Der Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und umfassend bearbeitet.</p> <p>Die entsprechenden Empfehlungen für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Ergänzend wurde die Planung des Schwimmbades weiter konkretisiert und die Lage des Gebäudes vom Küchensee abgerückt. Hieraus ergibt sich eine Verbesserung des Schutzes des gesetzlich geschützten Biotops.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>„b) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.</p> <p>Durch Umgestaltung des Plangeltungsbereiches kommt es zu einem großflächigen Verlust der bestehenden Biotopstypen.“</p> <p>Nicht nur die Biotope sollen geopfert werden, auch die Eingriffe in den Boden sind erheblich, bis zu 4 Meter Aufschüttungen sollen erlaubt werden. Dies ist abzulehnen, zumal das Gebäude dann noch höher aufragen würde, denn es gilt § 1 BBodSchG:</p> <p><i>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den</i></p>	<p>Zwischenzeitlich erfolgten umfassende Abstimmungen mit dem Fachdienst des Kreises als zuständige Fachbehörde. Es wurde ein zu schützender Bereich entlang des Küchensees definiert, welcher zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde. Weitere Maßnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erarbeitet und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p><i>Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</i></p> <p>Der neue Parkplatz sollte so angelegt werden, dass der dort bestehende Baumbestand erhalten werden kann, zumal in diesem Bereich zwischen Aqua Siwa und Parkplatz die meisten Fledermausaktivitäten zu verzeichnen sind. Baumfällungen vorzunehmen, nur um bequemer bauen zu können, dürfte in heutiger Zeit kein schlagkräftiges Argument mehr sein. Zusätzliche Baumpflanzungen sind natürlich erwünscht.</p>		
<p>Die UNB ist befugt, eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zu erteilen, wenn keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind. Diese Ausnahme sollte sie für den ausgewählten Standort nicht erteilen, sondern eine Verschiebung, wie vom BUND vorgeschlagen, verlangen, denn es gibt keine plausible Begründung, die alle Eingriffe in die Natur rechtfertigen würde.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung über die genannten Ausnahmegenehmigungen werden von der zuständigen Fachbehörde beurteilt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Der BUND gibt folgende Empfehlungen für das zukünftige Schwimmbad:</p> <p>1) Für den Schwimmhallenneubau schlagen wir außerdem vor, dass die Flächenversiegelung und die optische Wirkung auf die Umgebung durch eine weitgehende Fassaden- und Dachbegrünung (soweit nicht für Photovoltaik genutzt) abgemildert wird. Außerdem sollte der Neubau mit Nisthilfen für fassadenbrütende Vögel wie Mauersegler, Schwalben, Sperlinge u.Ä. sowie Schlafunterkünften</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung mit zusätzlicher Nutzung von solarer Strahlungsenergie fest. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten definiert, welche ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes werden.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
für Fledermäuse ausgestattet werden. Die Dachbegrünung sollte mindestens Trockenwiesenqualität aufweisen.		
2) Um Touristen und Ratzeburger*innen einen schönen Erlebnisraum und Aussichtspunkt zu geben, sollte der Teil des Daches des neuen Aqua Siwa, der zum See weist, mit einer Außentreppe versehen werden. Diese soll den Dachgarten und Aussichtsterrasse vom Kurpark aus begehbar machen, evtl. in Verbindung mit einem Café oder einer Bar. Es sollte aber auch einen Teil geben, der ohne Bewirtschaftung erlebbar ist.	Durch die technischen und statischen Anforderungen an das geplante Schwimmbad – insbesondere der Dachkonstruktion – ist eine Nutzung des Daches technisch und wirtschaftlich nicht umsetzbar.	nicht berücksichtigen
3) Es sollte geprüft werden, ob eine thermische Seewassernutzung zur Beheizung des Schwimmbades durch Wärme aus den umliegenden Seen möglich ist, um den CO2 Ausstoß zu reduzieren und langfristig wirtschaftlich zu arbeiten.	Durch die technischen Anforderungen an eine solche Anlage ist eine alleine Nutzung nur für das Schwimmbad kaum umsetzbar. Unabhängig von der vorliegenden Planung ist die Stadt Ratzeburg jedoch in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern, um eine solche Nutzung des Seewassers anzudenken.	nicht berücksichtigen
4) Bei den Baumaterialien sollten ökologische Gesichtspunkte eine Rolle spielen, evtl. ließe sich dadurch der CO2 Abdruck des Neubaus reduzieren, z.B. durch die Verwendung von Baubuche.	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt den Regelungen des Baugesetzbuches. Die Stadt Ratzeburg ist hierbei an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Wenngleich aus fachlicher Sicht ggf. auch sinnvoll, so sind nicht alle Klimaschutzmaßnahmen durch die Möglichkeiten des Baugesetzbuches gedeckt. Für die weiteren Vorschläge fehlen derzeit die rechtlichen Grundlagen dieses im Rahmen des Bebauungsplanes zu steuern.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Als Anlage versenden wir zur Visualisierung drei Anhänge im PNG-Format:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Aqua-Siwa alt-neu). Per Photoshop ist das neue Gebäude in das Luftbild des derzeitigen Ist-Zustandes hineinkopiert. Daraus ist zu ersehen, dass das neue Gebäude keine Deckung mit dem alten hat, um den Betrieb weiter aufrecht zu erhalten, aber auch, wie dominierend und störend das Gebäude bei der derzeitigen Planung sein wird. - (Aqua Siwa Biotop überblendet-verschoben) Das geplante Gebäude ist zur Visualisierung in die Karte der Lebensräume halbtransparent hineinkopiert, so dass ersichtlich ist, wie sehr die Biotop bei Realisierung der jetzigen Planung beeinträchtigt würden. - (Aqua Siwa Biotop überblendet-verschoben). Das Gebäude ließe sich aber so verschieben, dass es sowohl einen größeren Abstand vom Ufer einnimmt als auch fast alle Bäume nicht tangiert (2 Ausnahmen), die dadurch erhalten werden können. Dieses ist die vom BUND vorgeschlagene Alternative für den Standort des neuen Aqua Siwa. 	<p>Die gezeigten Visualisierungen zur Darstellung der zuvor vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung des Schwimmbades wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Hierbei wurde u.a. der geplante Standort vom See weiter abgerückt, so dass die Beeinträchtigung des Biotops minimiert werden kann.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Wir bitten Sie, uns Ihre beschlossenen Abwägungsergebnisse schriftlich mitzuteilen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
 <p>The image is a detailed architectural site plan for a waterfront development. It features a central cluster of buildings with various roof colors (red, yellow, green) and a central green area with circular patterns. The plan is situated along a body of water, with a pier extending into it. Numerous technical annotations and labels are scattered throughout the plan, including 'S.1', 'S.2', 'S.3', 'S.4', 'S.5', 'S.6', 'S.7', 'S.8', 'S.9', 'S.10', 'S.11', 'S.12', 'S.13', 'S.14', 'S.15', 'S.16', 'S.17', 'S.18', 'S.19', 'S.20', 'S.21', 'S.22', 'S.23', 'S.24', 'S.25', 'S.26', 'S.27', 'S.28', 'S.29', 'S.30', 'S.31', 'S.32', 'S.33', 'S.34', 'S.35', 'S.36', 'S.37', 'S.38', 'S.39', 'S.40', 'S.41', 'S.42', 'S.43', 'S.44', 'S.45', 'S.46', 'S.47', 'S.48', 'S.49', 'S.50', 'S.51', 'S.52', 'S.53', 'S.54', 'S.55', 'S.56', 'S.57', 'S.58', 'S.59', 'S.60', 'S.61', 'S.62', 'S.63', 'S.64', 'S.65', 'S.66', 'S.67', 'S.68', 'S.69', 'S.70', 'S.71', 'S.72', 'S.73', 'S.74', 'S.75', 'S.76', 'S.77', 'S.78', 'S.79', 'S.80', 'S.81', 'S.82', 'S.83', 'S.84', 'S.85', 'S.86', 'S.87', 'S.88', 'S.89', 'S.90', 'S.91', 'S.92', 'S.93', 'S.94', 'S.95', 'S.96', 'S.97', 'S.98', 'S.99', 'S.100'. A north arrow is located in the top left corner.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 8: Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände nach § 29 BNatSchG vom 14.12.2023		
<p>Vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung.</p> <p>Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards.</p>		
<p>Generell wird die Planung kritisch gesehen.</p> <p>Obwohl im nahen Umkreis bereits versiegelte Flächen zur Verfügung stehen, wird mit dem geplanten Vorhaben weitläufig in die unbebauten Uferbereich des angrenzenden „Kleiner Kuchensee“ eingegriffen. Der vorgesehene Standort macht massive Erdbewegungen und somit Eingriffe in das Schutzgut Boden notwendig. In § 1a (2) „Flächeninanspruchnahme“ BauGB heißt es, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen sei. Die AG-29 verzichtet an dieser Stelle auf Ausführungen über die herausragende Funktion der Böden und verweist auf zahlreiche (einschlägig bekannte) Untersuchungen zu diesem Thema. Neben Luft und Wasser sind Böden die wichtigste Lebensgrundlage.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Den Ausführungen zur Verträglichkeit des Baukörpers (mit Maßen von über 50 m Außenlängen und Gebäudehöhen bis zu 19 m) mit dem Landschaftsbild können nicht gefolgt werden (Kap. 9.3.9). Gerade mit Blickrichtung von dem (süd)östlichen Siedlungsbereich wird u. E. die Schwimmhalle als Fremdkörper wirken.</p>	<p>Die Meinungsäußerung 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
Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 9: NABU e.V. vom 13.11.2023		
<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"> • gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II und gemäß Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich II der Stadt Ratzeburg im Gebiet südlich der Fischerstraße, westlich des Stadt-/Kleinen Küchensees, nördlich des Großen Küchensees das bestehende Schwimmbad „Aqua Siwa“ neu gebaut werden und in diesem Zusammenhang das Ufer des Großen Küchensees aufgewertet werden soll, • die betreffende Fläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" festgesetzt werden soll, • der Plangeltungsbereich des B-Planes eine Fläche von 1,7 ha und das Sondergebiet „Sport- und Freizeitbad“ (SO) eine Fläche von 11.040 m² umfasst, • im Kleinen Küchensee eine Anlage zu einer Saunanlage des Aqua Siwas - Außennutzung WF1 - in Form eines höchstens 15 m langen und 3 m breiten Steges vorgehalten werden soll, 	<p>Die Auflistung der Inhalte des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes 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
<p>Der NABU fordert, dass jegliche Aktivitäten, die sich aus der Nutzung des Sport- und Freizeitbads ergeben (inklusive Nutzung der Außenflächen), ausschließlich tagsüber stattfinden und auf den angrenzenden Wasserflächen des Kleinen und Großen Kuchensees und den angrenzenden Kurpark auf ein für die Natur und insbesondere Vögel erträgliches Minimum begrenzt werden! So sind insbesondere Strandparties von vorneherein auszuschließen, damit brütende, ruhende und rastende Vögel nicht gestört werden! Seeröhrichtbestände müssen vor Beschädigungen und Störungen durch Freizeitaktivitäten unbedingt permanent geschützt werden!</p>	<p>Als Bauleitplan schafft der Bebauungsplanung zunächst nur die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Planung des Schwimmbades. Hierbei wurden umfangreiche Untersuchungen u.a. zum Natur- und Artenschutz erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind Bestandteil des Bauleitplanes. Die Umsetzung dieser Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichern eine Verträglichkeit der Planung.</p> <p>Ein Ausschluss von Strandpartys ist jedoch über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht regelbar.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt den Regelungen des Baugesetzbuches. Die Stadt Ratzeburg ist hierbei an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Wenngleich aus fachlicher Sicht ggf. auch sinnvoll, so sind nicht alle Schutzmaßnahmen durch die Möglichkeiten des Baugesetzbuches gedeckt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>Der NABU begrüßt die ausführliche Fledermauserfassung und die als im als Entwurf vorliegenden ausführlichen Analysen zu Brutvögeln und Rastvögeln.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor.</p> <p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>berücksichtigen</p>