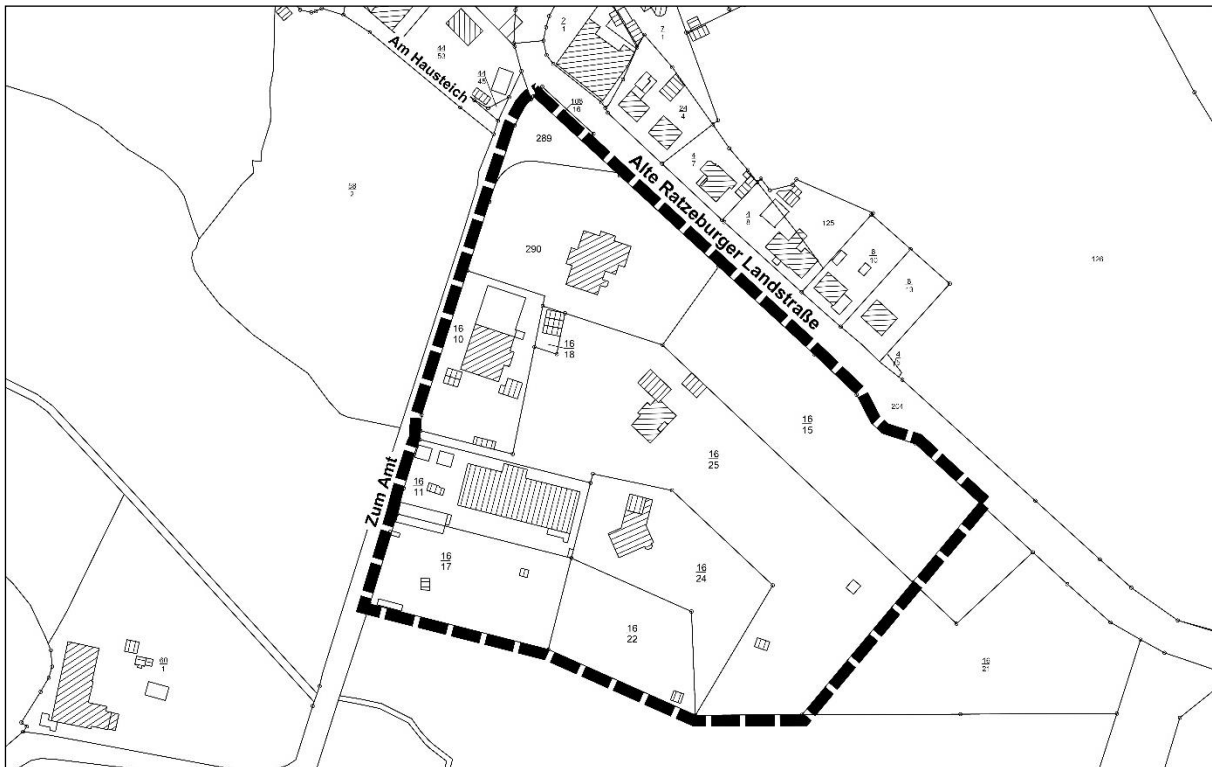




## AUFHEBUNGSSATZUNG zur 4. Erhaltungssatzung „Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c“

Fassung vom 07. Juni 2023



Übersichtsplan mit räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, ohne Maßstab  
© Stadt Bad Oldesloe auf GeoBasis-DE/L VermGeo SH, 2023 ([www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de](http://www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de))

### VORHABENTRÄGER:

Name *Stadt Bad Oldesloe*  
Adresse *Markt 5, 23843 Bad Oldesloe*  
Telefon *04531 504 430*  
Mail *Stadtentwicklung@badoldesloe.de*

### PLANVERFASSER:

Name *Stadt Bad Oldesloe*  
Adresse *Markt 5, 23843 Bad Oldesloe*  
Telefon *04531 504 430*  
Mail *Stadtentwicklung@badoldesloe.de*



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>SATZUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE</b> .....	<b>5</b>
1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	5
1.2 VERFAHREN .....	5
<b>2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 PLANGRUNDLAGE .....	5
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE.....	5
<b>3. BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>6</b>
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
<b>4. AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1 GEGENSTAND DER AUFHEBUNG .....	6
4.2 WIRKUNG DER AUFHEBUNG .....	6
4.3 WIRKUNG AUF DAS STADTBILD, DENKMALSCHUTZ .....	7
4.4 WIRKUNG AUF NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA .....	7
4.5 AUSWIRKUNG AUF DIE ERSCHLIEßUNG .....	7
<b>5. VERFAHREN UND BETEILIGUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1 ÜBERSICHT ÜBER DEN VERFAHRENSABLAUF .....	7
5.2 BETEILIGUNG VON KINDERN UND JUGENDLICHEN.....	8
<b>ANHANG</b> .....	<b>10</b>

## SATZUNG

### Stadt Bad Oldesloe

#### Satzung über die Aufhebung der 4. Erhaltungssatzung für das Gebiet „Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c“

##### Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe vom ..... diese Aufhebungssatzung, bestehend aus dem nachfolgenden Satzungstext, erlassen.

##### § 1 Gegenstand der Aufhebung

Die 4. Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet „Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c“ in der genehmigten Fassung vom 24.09.2020 wird aufgehoben.

##### § 2 Wirkung der Aufhebung

In dem von der Aufhebungssatzung betroffenen Gebiet (siehe Übersichtplan auf dem Titelblatt) bedarf es keiner Genehmigung mehr bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung, sowie bei Errichtung baulicher Anlagen gem. § 172 BauGB.

##### § 3 Inkrafttreten

Diese Aufhebungssatzung wurde gemäß § 172 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht und ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, .....

(Siegel)

Bad Oldesloe

- Der Bürgermeister -

.....

Lembke

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE**

#### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss über den Erlass der 4. Erhaltungssatzung wurde damals mit dem Ziel gefasst gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten, und so das Herrenhaus mit seiner besonderen geschichtlichen Bedeutung zu bewahren und zu schützen.

Der Bau- und Planungsausschuss (heute Wirtschafts- und Planungsausschuss) hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung der 4. Erhaltungssatzung für das Gebiet Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c beschlossen.

Am 06.10.2020 wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung für den Abbruch von der unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellt. Aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls des Gebäudes, verursacht durch den Leerstand aber auch durch massiven Vandalismus im Gebäude ist der Erhalt des Gebäudes nicht mehr zielführend. Durch die Genehmigung des Abbruchs ist der ursprüngliche Grund für die 4. Erhaltungssatzung hinfällig und die Erhaltungssatzung kann formal aufgehoben werden.

#### **1.2 Verfahren**

Bei Änderungen, Ergänzungen oder auch bei der Aufhebung der Erhaltungssatzung ist das gleiche Verfahren wie bei deren Aufstellung einzuhalten (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Bei Aufstellung der Satzung sind somit die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Dementsprechend wird bei der Aufstellung der Aufhebungssatzung auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange) verzichtet.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Insofern besteht auch keine Notwendigkeit für eine Umweltprüfung oder einen expliziten Umweltbericht.

### **2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte der Stadt Bad Oldesloe (bereitgestellt am 22.02.2023).

#### **2.2 Übergeordnete Planungsziele**

Die geplante Aufhebungssatzung steht zeichnerischen Darstellungen und Zielsetzungen des LEP 2010 und des Regionalplanes nicht entgegen.

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Somit steht die Aufhebungssatzung im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe.

## BEGRÜNDUNG

Die bereits vollzogene wohnbauliche Entwicklung um den ehemaligen Gutshof weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. Die Anpassung der Aussagen im Landschaftsplan erfolgt im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftsplanes.

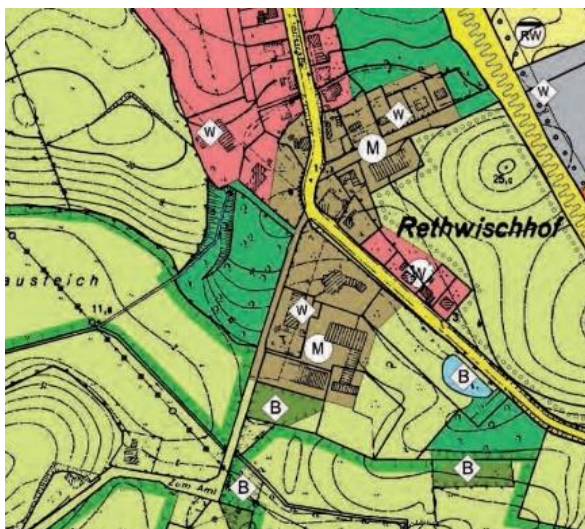


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2006



Abb. 2: Landschaftsplan 1998

### 3. BESTANDSSITUATION

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1). Der Geltungsbereich zur Aufhebung der Erhaltungssatzung umfasst die Flurstücks-Nummern: 289, 290, (beide ehemals 16/13) 16/10, 16/11, 16/15, 16/17, 16/18, 16/22, 16/24, 16/25 in der Gemarkung Rethwischfeld, Flur 2

### 4. AUSWIRKUNGEN

#### 4.1 Gegenstand der Aufhebung

Der Geltungsbereich der 4. Erhaltungssatzung umfasst ungefähr den Bereich des ehemaligen Gutes Rethwischhof mit dem Gutshaus/Herrenhaus (Zum Amt 2), der dazugehörigen Gartenanlage und den angrenzenden Wohngebäuden mit teilweisen gewerblichen Nutzungen (Zum Amt 3 bis 3c). Bei dem Gut handelt es sich um das ehemalige Vorwerk des abgerissenen herzoglichen Schlosses Rethwisch.

Das Herrenhaus und der dazugehörige Garten sind zurzeit noch in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen, es liegt aber eine Genehmigung für den Abbruch von der unteren Denkmalschutzbehörde vor.

#### 4.2 Wirkung der Aufhebung

Durch die Aufhebungssatzung wird die gem. § 172 BauGB beschlossene 4. Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe aufgehoben. Somit bedarf es keiner Genehmigung mehr in dem von der Aufhebungssatzung betroffenen Gebiet bei Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gem. § 172 BauGB.

Das Gebiet wird somit zum Außenbereich. Ein Vorhaben wird gem. § 35 BauGB bewertet.

### 4.3 Wirkung auf das Stadtbild, Denkmalschutz

Für das als unbewegliches Kulturdenkmal gemäß § 8 Abs. 1 DSchG gesetzlich geschütztes und in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein verzeichnete Herrenhaus Rethwischhof liegt eine denkmalrechtliche Genehmigung für den Abbruch vom 06.10.2020 vor.

Der Genehmigung ging eine Prüfung der vom Eigentümer eingereichten Unterlagen in Form von Bauaufnahmen mit Plänen, eine Fotodokumentation, Schadensdokumentation, Gutachten von einem Sachverständigen, Kostenschätzung der Sanierungskosten und Wirtschaftsberechnung voraus. Da bereits vor der Unterschutzstellung durch Vandalismus im Gebäudeinneren wertige Elemente zerstört wurden und eine Sanierung bzw. Instandsetzung des Gebäudes in weiten Teilen voraussichtlich eine reine Rekonstruktion mit neuen Baumaterialien darstellen würde, die mit unzumutbaren Kosten für den Eigentümer einhergehen würde, stimmt die untere Denkmalschutzbehörde dem Abbruch zu. Die besondere geschichtliche Bedeutung des Standortes des Herrenhauses Rethwisch wird als ausreichend dokumentiert betrachtet.

Die Abbruchgenehmigung ist drei Jahre gültig und kann formlos bei der Unteren Denkmalschutzbehörde verlängert werden.

### 4.4 Wirkung auf Natur, Landschaft und Klima

Bei Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

### 4.5 Auswirkung auf die Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Löschwasserversorgung sind über die bestehenden Anlagen und Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt in der bisher praktizierten Weise. Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

## 5. VERFAHREN UND BETEILIGUNG

### 5.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am xx.xx.2023 die Aufstellung der Aufhebungssatzung beschlossen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde im Wirtschafts- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe am xx.xx.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt, welche in der Zeit vom xx.xx.2023 bis zum xx.xx.2023 durchgeführt wurde. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit ... *wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Anregungen ... *wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **5.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen**

Gem. § 47f der Gemeindeordnung (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ müssen Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen aufzudecken. Da sich die (z.T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und diese sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Es sind keine Interessen von Kindern und Jugendlichen berührt. Auch bei der Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde auf die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen verzichtet.



Diese Begründung der Aufhebungssatzung zur Erhaltungssatzung „Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Bad Oldesloe, .....

Bad Oldesloe  
- Der Bürgermeister -

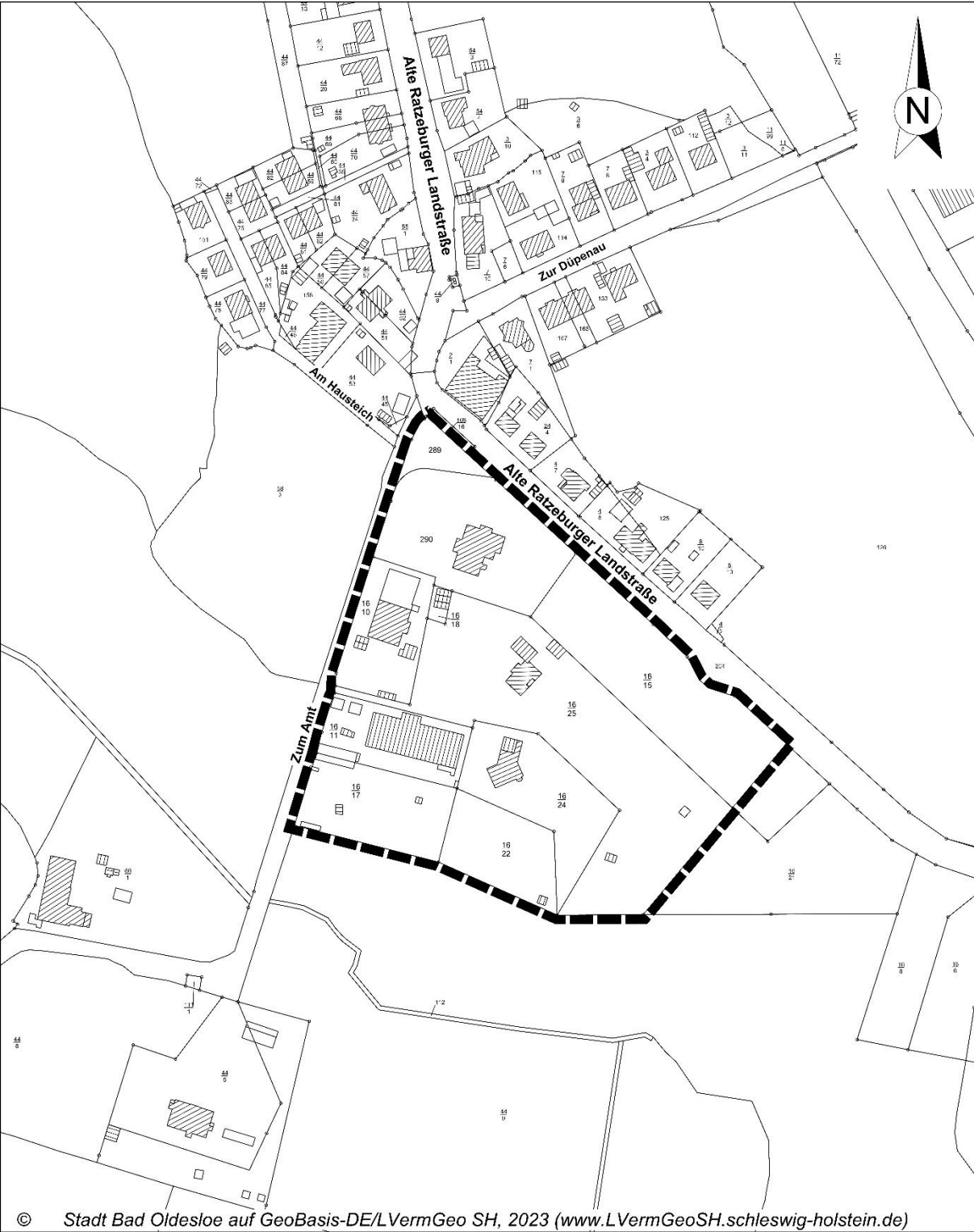
Siegel

\_\_\_\_\_  
  
(Bürgermeister)

## **ANHANG**

- Anlage 1 *Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich*
- Anlage 2 *4. Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe für das folgende Gebiet:  
Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c vom 24.09.2020*
- Anlage 3 *Denkmalrechtliche Genehmigung für den Abbruch Herrenhaus  
Rethwischhof vom 06.10.2020*

Anlage 1

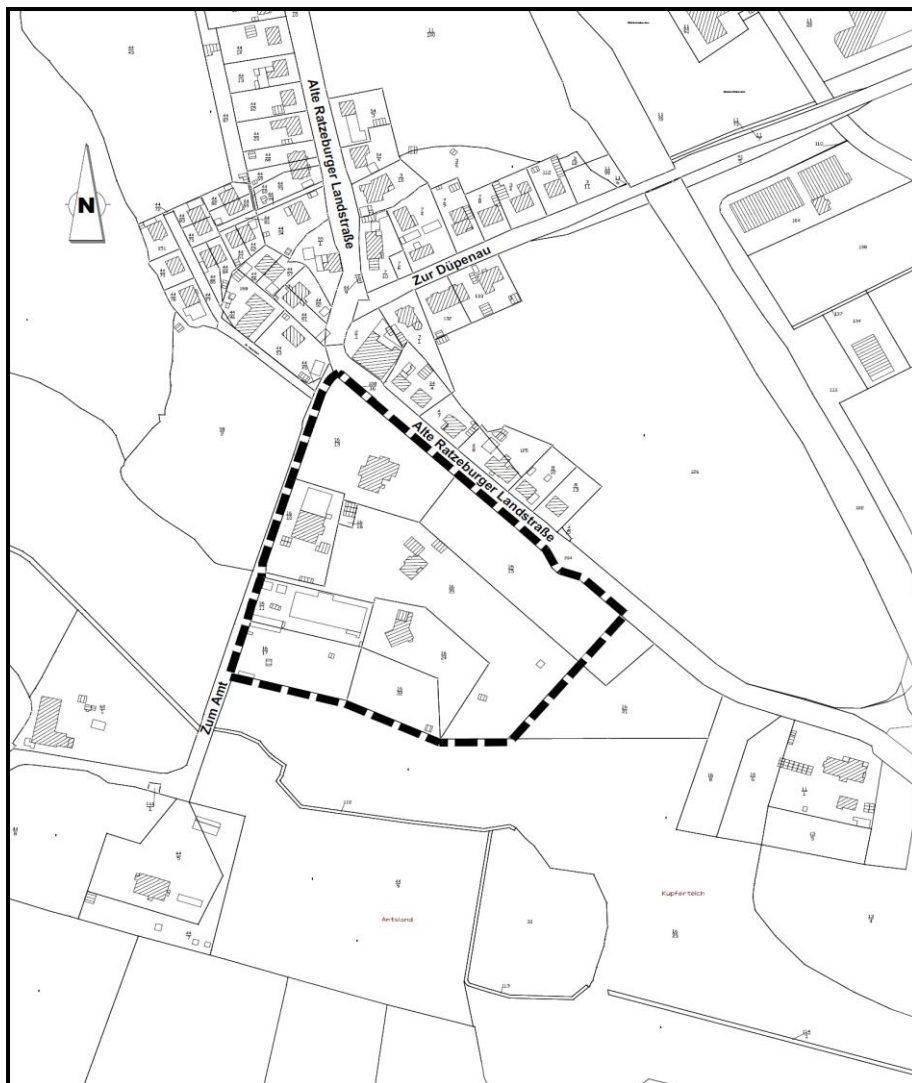




## 4. ERHALTUNGSSATZUNG

der Stadt Bad Oldesloe  
für das folgende Gebiet:

Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c



Übersichtsplan mit räumlichen Geltungsbereich  
der 4. Erhaltungssatzung, ohne Maßstab  
( Stadt Bad Oldesloe auf GeoBasis-DE/LVermGeo SH,  
[www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de](http://www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de))

- 4. Erhaltungssatzung mit Präambel
  - Verfahrensvermerke
  - Begründung der 4. Erhaltungssatzung
-

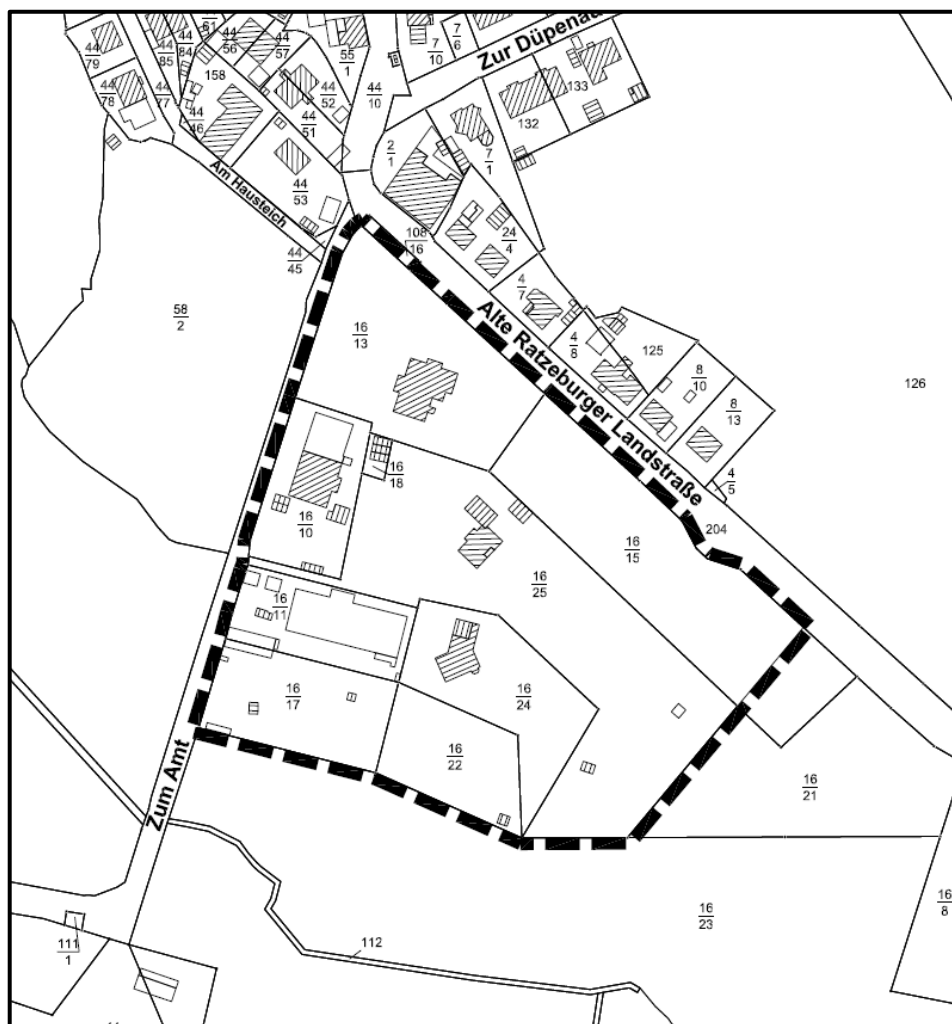
## Präambel/Satzungstext

**Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Erhaltung baulicher Anlagen für das Gebiet: Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c (4. Erhaltungssatzung)****Präambel**

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I 2020, S. 1728) ) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein vom 28.02.2003 (GVObI. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2018 (GVObI. 2018, S. 6) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe vom 03.09.2020 folgende Satzung erlassen:

**§ 1  
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Übersichtplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.



## **§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen alle baulichen Eingriffe, die sich auf das Erhaltungsziel auswirken können, auch dann, wenn sie ansonsten verfahrensfrei nach den Regelungen der Landesbauordnung sind.

## **§ 3 Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Stadt Bad Oldesloe als Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gem. § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 Euro geahndet werden.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Oldesloe, 24.09.2020

Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

.....  
(Lembke)



## Begründung der 4. Erhaltungssatzung

### Inhaltsübersicht

<b>1.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum</b>	<b>6</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziele</b>	<b>7</b>
<b>3.0</b>	<b>Historie</b>	<b>7</b>
<b>4.0</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>8</b>
<b>5.0</b>	<b>Erläuterung der Gründe für die Aufstellung der Erhaltungssatzung</b>	<b>8</b>
<b>6.0</b>	<b>Rechtliche Folgen</b>	<b>11</b>

### Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte der Stadt Bad Oldesloe, Stand 22. Februar 2018 (bereitgestellt im amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein).





## 2.0 Anlass, Erfordernis und Ziele

Der Geltungsbereich der 4. Erhaltungssatzung umfasst ungefähr den Bereich des ehemaligen Gutes Rethwischhof mit dem Gutshaus/Herrenhaus (Zum Amt 2), der dazugehörigen Gartenanlage und den angrenzenden Wohngebäuden mit teilweisen gewerblichen Nutzungen (Zum Amt 3 bis 3c). Bei dem Gut handelt es sich um das ehemalige Vorwerk des abgerissenen herzoglichen Schlosses Rethwisch<sup>1</sup>.

Das Herrenhaus und der dazugehörige Garten sind zurzeit noch in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Damit sind Veränderungen - und dazu zählt auch ein geplanter Abbruch oder größere Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals - genehmigungspflichtig. Es besteht jedoch die Befürchtung, dass bei einer erneuten Überprüfung durch die Denkmalschutzbehörden der vorhandene Denkmalschutz aufgehoben wird.

Der Aufstellungsbeschluss über den Erlass der 4. Erhaltungssatzung wurde mit dem Ziel gefasst, das Herrenhaus mit seiner besonderen geschichtlichen Bedeutung zu bewahren und zu schützen. Zusammen mit der historischen Vorfahrt und den Resten eines historischen Gartens prägt es die Kulturlandschaft.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung der 4. Erhaltungssatzung für das Gebiet Zum Amt Nr. 2, 3, 3a, 3b und 3c beschlossen.

## 3.0 Historie

„Rethwischhof war in seiner bewegten Geschichte Dorf, adliges Gut, Amt und sogar selbstständiges kleines Herzogtum. Aus einer alten Siedlung entstand im 15. Jahrhundert ein größerer Hof in Rethwisch. Herzog Joachim Ernst von Holstein-Plön-Rethwisch (1637-1700) erbte im Jahr 1671 das neu gegründete Amt Rethwisch als eigenes Herzogtum Rethwisch und baute ein massives Schloss, das 1699 fertig gestellt wurde. 1761 fielen das Herzogtum Holstein-Plön sowie das Rethwischer Herzogtum an die dänische Krone. Bald nach 1761 wurde das Rethwischer Schloss abgebrochen. Rethwischhof wurde der Resthof des alten adeligen Gutes.

Das Herrenhaus Rethwisch, ein heute überwiegend zweigeschossiger Agglomeratsbau, entstand ursprünglich zwischen 1760 und 1780, als Ersatz für das um 1761/62 abgebrochene herzogliche Schloss Rethwisch. Auch die Gartenanlage mit eindrucksvollen Großbäumen stammt wahrscheinlich aus der gleichen Zeit.

Das ursprünglich eingeschossige Haupthaus mit langrechteckigem Baukörper unter Mansarddach wurde um 1780 aufgestockt, unter flach geneigtem mit Teerpappe gedecktem Dach. Gleichzeitig entstand ein Anbau auf der Ostseite. Die bauzeitlichen barocken Kreuzstockfenster mit profilierten Blockrahmen wurden überwiegend, jedoch nicht vollständig, durch solche mit biedermeierlicher Teilung ersetzt.

Einen weiteren durchgreifenden Umbau erfuhr das Gebäude um circa 1925. Das Haupthaus erhielt dabei ein Vollwalmdach, östlich wurde der Anbau verlängert und die Remise angeschlossen.

Ungeklärt ist noch, inwieweit Baumaterialien des abgebrochenen Schlosses als Spolien in den Neubau (des Herrenhauses) gingen. Zweifelsfrei bauzeitlich sind neben den bereits erwähnten Fenstern mit barockzeitlicher Teilung und Verglasung die Unterkellerung und ein mit brüstungshohen hölzernen Paneelen allseitig umkleideter Raum mit reich pro-

---

<sup>1</sup> <https://www.kreis-stormarn.de/freizeit-und-tourismus/herrenhaeuser/rethwischhof.html> abgerufen 9.10.2018

filiertem Deckenanschluss. Die Eckrustizierungen der geschlammten Ziegelfassaden gehen ebenfalls auf die Bauzeit zurück.“<sup>2</sup>

#### 4.0 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig Holstein in Kiel hat am 22.09.2005 das Herrenhaus Rethwischhof mit den von Großbäumen geprägten Gartenflächen einschließlich der ehemaligen Vorfahrt auf der Westseite in das Denkmalschutzbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen. Ausgenommen vom Denkmalschutz sind die im 20. Jahrhundert entstandenen Anbauten für Meierei und Remise.

Im Jahr 2018 bestätigte die Untere Denkmalschutzbehörde, das das Herrenhaus Rethwischhof und der zugehörige Garten als unbewegliche Kulturdenkmale gemäß § 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014 gesetzlich geschützt und in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein verzeichnet sind.<sup>3</sup> Der Denkmalschutz umfasst das Herrenhaus Rethwischhof mit den von Großbäumen geprägten Gartenflächen einschließlich der ehemaligen Vorfahrt auf der Westseite. Ausgenommen vom Denkmalschutz sind die im 20. Jahrhundert entstandenen und inzwischen abgebrochenen Anbauten für Meierei und Remise.

Gemäß § 8 Abs. 1 DSchG ist die Denkmalliste regelmäßig zu überprüfen, zu ergänzen und zu bereinigen.

#### 5.0 Erläuterung der Gründe für die Aufstellung der Erhaltungssatzung

Die 4. Erhaltungssatzung verfolgt das Ziel, gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Dieses allgemeine Erhaltungsziel wird durch § 172 Abs. 3 BauGB konkretisiert:

In dem Gebiet müssen bauliche Anlagen vorhanden sein, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. In dem Gebiet liegen beide Fallgruppen vor.

##### Städtebaulicher Denkmal- und Ensembleschutz

(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 3 S. 1 1. Alt. BauGB)

Die 4. Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB knüpft rechtlich zulässig an die Eigenschaft des Herrenhauses als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzrechtes an. Jedoch rechtfertigt die Eigenschaft einer baulichen Anlage als Denkmal allein nicht den Schutz durch eine Erhaltungssatzung. Unabhängig von dieser Eigenschaft prägt das Herrenhaus mit seinem Garten die städtebauliche Gestalt, hier insbesondere das Landschaftsbild seiner Umgebung.

„Unter „**Landschaftsbild**“ ist der optische Eindruck einer Fläche zu verstehen, die durch das Vorherrschen der freien Natur geprägt ist. Da § 172 kein Instrument des Natur- und Landschaftsschutzes ist, beschränkt sich sein Anwendungsbereich auf solche Landschaftsteile, in denen sich bauliche Anlagen (ggf. auch nur eine einzelne bauliche Anlage)

---

<sup>2</sup> Eintragungsverfügung des Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 22.09.2005 „Das Herrenhaus Rethwischhof mit Garten, Zum Amt 2 in 23843 Bad Oldesloe , Kreis Stormarn“

<sup>3</sup> Schreiben Kreis Stormarn, Der Landrat, Fachdienst Hochbau und Denkmalpflege – Untere Denkmalschutzbehörde „Denkmalschutz für das Herrenhaus Rethwischhof mit Garten, Zum Amt 2 in 23843 Bad Oldesloe (OT Rethwischfeld)“ vom 24.11.2005



befinden .... Typische Fälle des Schutzes des Landschaftsbilds durch Erhaltung baulicher Anlagen sind z. B. das Landschaftsbild prägende Bauern- oder Gutshöfe ....<sup>4</sup>

Auch wenn das Herrenhaus in den letzten Jahren von Verfall und Verwahrlosung betroffen war, wird die Ortsmitte von Rethwischfeld wesentlich durch das äußere Erscheinungsbild des Herrenhauses mit seiner Zufahrt und den alten Baumbestand der Gartenanlage geprägt.



Abbildung 2: Luftbild 2015, ohne Maßstab mit Darstellung des Geltungsbereiches der 4. Erhaltungssatzung (© Stadt Bad Oldesloe, erstellt durch Fa. GeoFly GmbH)

Im Bereich der Kreuzung der Alten Ratzeburger Landstraße mit der Straße Zum Amt treffen zwei städtebauliche Strukturen aufeinander (siehe Abbildung 2):

Im Norden des Stadtteiles Rethwischfeld besteht die durch landwirtschaftliche Flächen räumlich klar begrenzte Bebauungsstruktur aus zu Wohnzwecken umgebauten landwirtschaftlichen Hofstellen umgeben von verdichteter Wohnbebauung mit Einfamilien- und

<sup>4</sup> Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 172 Rn. 152f., Verlag C.H.Beck

Doppelhäusern und einer Straßenrandbebauung mit Siedlungshäuser (ca. 1960 entstanden, mit großzügigen Gärten).

Im Süden wird die Landschaft durch die Strukturen des ehemaligen Gutes geprägt. Einzelne Baukörper fügen sich in die offene, kleinteilig und vielfältig strukturierte Landschaft ein. Auch wenn die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohn- und Gewerbezwecken umgebaut wurden und im Bereich der Nebengebäude zwei neue Einfamilienhäuser entstanden sind, ist das Landschaftsbild durch das Vorherrschen der freien Natur geprägt. Die bauliche Struktur im Bereich des ehemaligen Gutes öffnet sich ohne sichtbare Grenzen in die freie Landschaft mit Wälder, Knicks, Einzelbäumen, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Damit eine Störung dieses erhaltenswerten Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann, wurde der Geltungsbereich der 4. Erhaltungssatzung nicht nur auf den Flächen des Herrenhauses mit seinem ehemaligen Garten festgesetzt, sondern auch die umliegende Bebauung miteinbezogen.

#### Erhaltung baulicher Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung

(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 3 S. 1 2. Alt. BauGB)

Geschichtliche Bedeutung hat eine bauliche Anlage, weil sie für die geschichtswissenschaftliche Forschung oder Erkenntnis, insbesondere in der Zukunft, von Bedeutung ist. ... In Betracht kommen bauliche Anlagen, welche die bauliche Entwicklung in einer bestimmten Epoche widerspiegeln, sei es nach dem äußeren Erscheinungsbild, der inneren Raumgliederung oder der Funktion der Anlage. Das Bauwerk kann typisch für die Baukultur seiner Zeit sein es kann aber auch ein ungewöhnliches oder gar außergewöhnliches Bauwerk aus dieser Epoche darstellen.“<sup>5</sup>

„Das Herrenhaus legt, als Ersatzbau für das niedergelegte Schloss Rethwisch, Zeugnis ab von der für die Landesgeschichte bedeutsamen dänischen Regentschaft in den Herzogtümern auf schleswig-holsteinischem Boden. Es handelt sich insoweit um ein singuläres Zeugnis. In dem Agglomeratsbau sind wesentliche qualitätsvolle Zeugnisse des Ursprungsbauwerks aus dem 18. Jahrhundert enthalten, hierzu zählen auch die bei den späteren Umbauten wiederverwendeten Teile seiner Ausstattung sowie Teile der hölzernen Dachkonstruktion. Trotz verschiedentlicher Umbauten zeigt sich das Haupthaus in einem repräsentativen und überwiegend vereinheitlichenden Duktus der Gestaltung, zumal der Fassaden.

Der Umbau des 19. Jahrhundert hat die repräsentative Raumfolge als Enfilade auf der Eingangsseite zur Vorfahrt hin nicht angetastet. Auch der bei dem Umbau 1925 in der Hauptfassade hinzugefügte Portikus als erweiternder Abschluss des mittig gelegenen Gartensaals verdeutlicht, dass mit der baulichen Erweiterung an die vormalige Bedeutung als Gutshaus angeknüpft werden sollte. Insoweit kommt den qualitätvollen Umbauten Teilhabe am Denkmalwert zu.

Das Herrenhaus Rethwischfeld ist ein Kulturdenkmal von besonderer geschichtlicher Bedeutung. Gemeinsam mit der historischen Vorfahrt und den Großbäumen als Resten eines historischen Gartens prägt es die Kulturlandschaft.“<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 172 Rn. 162, Verlag C.H.Beck

<sup>6</sup> Eintragungsverfügung des Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 22.09.2005 „Das Herrenhaus Rethwischhof mit Garten, Zum Amt 2 in 23843 Bad Oldesloe, Kreis Stormarn“





Abbildung 3: Herrenhaus Rethwischfeld, aufgenommen am 29.12.2012

(© [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/24/Rethwischhof\\_Herrenhaus.JPG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/24/Rethwischhof_Herrenhaus.JPG) von Florian Timm [CC BY-SA 3.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>)], von Wikimedia Commons)

## 6.0 Rechtliche Folgen

Gem. § 172 BauGB wird durch die 4. Erhaltungssatzung ein Gebiet bezeichnet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung wird durch die Stadt Bad Oldesloe als Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Der heutige Zustand des Herrenhauses und des Gartens ist durch Verfall und Verwahrlosung geprägt. Ein Abbruch (Rückbau) des Herrenhauses steht im Widerspruch zu dem Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Deshalb ist im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang z. B. Umbauten oder Erweiterungen zugelassen werden können.

Zum Schutz der von Großbäumen geprägten Gartenflächen, insbesondere der ehemaligen Vorfahrt auf der Westseite, ist jede Errichtung von baulichen Anlagen oder die Umgestaltung der Außenanlagen sorgfältig im Einzelfall zu prüfen.

Gem. § 173 Abs. 2 BauGB kann der Eigentümer von der Stadt Bad Oldesloe unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

§ 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht die Enteignung zu dem Zweck der Erhaltung einer baulichen Anlage. Die Enteignung kommt vor allem in Betracht, wenn ein Eigentümer die

bauliche Anlage nicht ausreichend instand hält, weil er hierzu nicht willens oder ihm die Erhaltung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Die Stadt Bad Oldesloe kann das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beim (Ver-)Kauf von Grundstücken ausüben.

Diese Begründung der 4. Erhaltungssatzung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 03.09.2020 gebilligt.

Bad Oldesloe, 24.09.2020

Stadt Bad Oldesloe  
- Der Bürgermeister -

|

Lembke





Kreis Stormarn · Der Landrat · 23840 Bad Oldesloe

Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz  
-untere Denkmalschutzbehörde-

Zuständig: Frau Riemer

Telefon: 04531 / 160-1667

Telefax: 04531 / 160 77 1667

E-Mail: c.riemer@kreis-stormarn.de

Erreichbar: Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr,  
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach  
VereinbarungAdresse: Gebäude F, Raum 115  
Mommstr. 14,  
23843 Bad Oldesloe

Aktenzeichen: [REDACTED]

Datum: 6. Oktober 2020

Über  
Stadt Bad Oldesloe  
FB Bauamt-Untere Bauaufsicht  
z.H. Frau Müller  
Markt 5  
23843 Bad Oldesloe**Denkmalrechtliche Genehmigung für den Abbruch Herrenhaus Rethwischhof**  
**Grundstück:** [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Herrenhaus Rethwischhof ist als unbewegliches Kulturdenkmal gemäß § 8 (1) DSchG gesetzlich geschützt und in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein verzeichnet. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude mit Garten einschl. der ehemaligen Vorfahrt auf der Westseite.

Die Instandsetzung, Veränderung und die Vernichtung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf, neben einer möglichen Genehmigung anderen Rechts, einer denkmalrechtlichen Genehmigung § 12 (1) DSchG. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme notwendig macht.

Nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen, Bauaufnahme mit Plänen im Maßstab 1:100 16.04.20, Fotodokumentation vom 22.07.20, Schadensdokumentation vom 16.04.20, Gutachten vom Sachverständigen Dr. Andre Peylo vom 17.07.20, Kostenschätzung der Sanierungskosten und Wirtschaftlichkeitsberechnung, durch das Architekturbüro Ulrich Steuber mit Eingang der Antragsunterlagen vom 11. Mai 2020 und den Nachforderungen am 24. Juni 2020 **erteile ich Ihnen als untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn hiermit die denkmalrechtliche Genehmigung** für den Abbruch des Herrenhauses Rethwischhof.

**Begründung:**

Das Herrenhaus Rethwischhof mit Garten wurde am 22.09.2005 vom Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein in das Denkmalsbuch des Landes als Kulturdenkmal eingetragen. Es ist ein Kulturdenkmal von **besonderer geschichtlicher Bedeutung**. Gemeinsam mit der historischen Vorfahrt und den Resten eines historischen Gartens prägt es die Kulturlandschaft. Das Herrenhaus legt, als Erstzbau für das 1761 abgebrochene herzogliche Schloss Rethwisch, Zeugnis ab von der für die Landesgeschichte bedeutsamen dänischen Regentschaft in den Herzogtümern auf schleswig-holsteinischem Boden. Zwischen 1760 und 1780 wurde ein Ersatzbau als eingeschossiger langgestreckter Baukörper unter einem Mansarddach erstellt. Um 1870 wurde das





Gebäude unter flach geneigtem, mit Teerpappe gedecktem Dach, aufgestockt. Gleichzeitig entstand ein Anbau an der Ostseite. 1925 erhielt das Gebäude dann das heutzutage noch ersichtliche Vollwalmdach und den eingeschossigen Vorbau. Die Anbauten von 1925 an der Ostseite des Gebäudes, wurden bereits im November 2005 zum Abbruch freigegeben. Dieser Bereich stand nicht unter Denkmalschutz.

Bereits vor der Unterschutzstellung des Gebäudes wurden durch Vandalismus im Gebäudeinneren wertige Elemente zerstört. Es wurden Heizkörper aus den Wandhalterungen gerissen, wodurch sich das Heizungswasser auf den Holzböden verteilen konnte. Fliesen und Badobjekte wurden entfernt, Innenausstattungen wurden mit Farbe beschmiert und das Glas und Sprosswerk von Innenfenstern und Türen aus den 1920er Jahren wurde teilweise zerstört.

Im Verlauf der letzten 15 Jahren versuchten die Eigentümer eine neue Nutzung zu finden bzw. das Gebäude zu veräußern. Beides jedoch ohne Erfolg.

Bereits 2006 wurde ein Gutachten zum baulichen Zustand vom Sachverständigen Dr. Andre Peylo erstellt. Im Gutachten wurde eine starke Durchfeuchtung von Mauerwerk und Holzbalkendecken beschrieben. Zum einen ist diese durch aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk und Gründung von Holzfußböden auf feuchtem Erdreich ohne Unterlüftung entstanden und zum anderen durch einen vermutlich im Jahr 1887 aufgetragenen Zementputz. Dieser Putz dichtete das Mauerwerk zwar gegen eindringendes Wasser von Außen ab, verhinderte jedoch gleichzeitig die Austrocknung des schon feuchten Mauerwerks. Der Keller des Gebäudes konnte nicht untersucht werden, da hier ca. 20 cm Wasser stand. Herr Dr. Peylo vermutet, dass das Gebäude schon seit dem vorletzten Jahrhundert unter Feuchteproblemen leidet.

Laut dem neu erstellten Gutachten vom 17. Juli 2020, ebenfalls von dem Sachverständigen Herrn Dr. Peylo, befindet sich das Gebäude im Zustand des fortgeschrittenen Zerfalls. In seinen Schlussfolgerungen, **bezweifelt der Gutachter, dass bei diesem Gebäude eine Sanierung wirtschaftlich realisierbar ist.** Vor Beginn einer Sanierung müsste die Standfestigkeit des Gebäudes gesichert werden um weiterführende Untersuchungen vorzunehmen. Weitere Schäden sind zu erwarten. Nach Beseitigung der Schäden muss eine vollständige Flächenabdichtung und Horizontalsperren in allen Fußböden/Wänden des Erdgeschosses eingebaut werden.

Nach den Schlussfolgerungen des Gutachters bedeutet hier eine Sanierung des Gebäudes zugleich auch einen sehr großen Substanzverlust der originalen Bausubstanz, da Feuchte- und Fraßschäden sowie Pilzbefall sehr weit fortgeschritten sind. Eine Sanierung/Instandsetzung dieses Gebäudes würde in weiten Teilen eine reine Rekonstruktion mit neuen Baumaterialien darstellen. Nach heute in der Denkmalpflege herrschendem Verständnis ist diese Vorgehensweise sehr umstritten.

Die für eine Instandsetzung bzw. Rekonstruktion des unter Denkmalschutz stehenden Herrenhauses Rethwischhof aufgeführten Sanierungskosten werden als unzumutbar für den Eigentümer betrachtet.

Die besondere geschichtliche Bedeutung des Standortes des Herrenhauses Rethwisch wird als ausreichend dokumentiert betrachtet.

**Nach Prüfung der eingegangenen Antragsunterlagen und pflichtgemäßem Ermessen und Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird dem Abbruch zugestimmt, da eine Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer nicht zuzumuten ist.**

Die Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 DSchG kann erteilt werden.



**Kostenfestsetzung:**

Dieser Bescheid wird gebührenfrei erteilt (§ 22 DSchG).

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Kreis Stormarn, Untere Denkmalschutzbehörde, Mommsenstraße 14 in 23843 Bad Oldesloe erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Claudia Riemer