

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 25.11.2022

SR/BeVoSr/746/2022

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.12.2022	Ö

Verfasser: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## **Bebauungsplan Nr. 85 "Freie Schule Ratzeburg" für den Bereich "nordöstlich Salemer Weg" - Aufstellungsbeschluss**

**Zielsetzung:** Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche zu Schulzwecken mit landwirtschaftlichem, naturpädagogischem Bezug; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans und Berichtigung des Flächennutzungsplans

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Für das Gebiet nordöstlich des Salemer Weges, südöstlich des Bauhofes der Stadt Ratzeburg an der Seedorfer Straße, südlich der Bebauung Marienburger Straße und nördlich des Jagd- und Sportschießclubs Ratzeburg und Umgebung e.V. am Salemer Weg wird der Bebauungsplan Nr. 85 im regulären Verfahren aufgestellt. Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegendem Plan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Nutzung als Schule mit landwirtschaftlichem, naturpädagogischem Bezug durch die Freie Schule Ratzeburg.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.***
- 4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Begründung sowie mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden soll das Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Lübeck, beauftragt werden.***

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 25.11.2022

Wolf, Michael am 24.11.2022

**Sachverhalt:**

Im Südosten der Stadt Ratzeburg soll ein Schulgebäude für die Freie Schule Ratzeburg entstehen. Das Grundstück befindet sich östlich des Salemer Wegs und nördlich des Schießstandes. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Freie Schule Ratzeburg ist mit ihrem alternativen pädagogischen Konzept, das wissenschaftlich von der Universität Lüneburg begleitet wird und als vorbildlich vom Bildungsministerium des Landes Schleswig-Holstein bewertet wurde, ein Ort für Kinder, die an anderen Schulen nicht zurechtkommen. Die Nachfrage nach Schulplätzen an der Freien Schule Ratzeburg ist immens und die Räumlichkeiten an der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule sind sowohl räumlich als auch zeitlich nur begrenzt verfügbar. Daher benötigt die Freie Schule Ratzeburg neue, langfristig verfügbare Räumlichkeiten und ein Gelände, welches dem ausgesprochenen naturpädagogischen und landwirtschaftlichen Konzept gerecht wird. Die Freie Schule Ratzeburg verfolgt damit ein zentrales Ziel der Förderung von naturpädagogischen Schwerpunkten und Angeboten des Landes Schleswig-Holstein.

Gemeinsam mit Vorhabenträger und Verwaltung wurde hierzu die in Rede stehende Fläche am Salemer Weg für die geplante Entwicklung ins Auge gefasst. Ziel ist die Entwicklung eines weitläufigen pädagogischen Konzeptes für die Freie Schule Ratzeburg durch den Bau eines Schulgebäudes mit Nebenanlagen und der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, welche gleichzeitig als Naturpädagogisches Erlebnisgelände und als Ort für einen Natur-/ Waldkindergarten dienen soll. Geplant sind u.a.:

- Schulgebäude für ca. 150 Kinder und Erwachsene mit großem Multifunktionsraum/ Gymnastikhalle, Mensa mit Schulküche,
- Stellplatzflächen für Besucher, Eltern und Personal,
- Betriebswohnungen für Hausmeister und Leiter des Landwirtschaftlichen Betriebes,
- Multifunktions-Sportplatz (vergleichbar mit dem am aktuellen Standort).
- Flächen für Landwirtschaftliche Nutzung,
- Flächen für Naturerlebnisraum mit pädagogischen Inhalten, Aufenthaltsmöglichkeiten und Erreichbarkeit für alle Interessierten (z.B. Infotafeln für Lehrpfade, Parkbänke, Barrierefreie Wege, Unterstände/Rastmöglichkeiten, Spielgeräte),
- Bauwagen für einen Naturkindergarten,
- Gewächshäuser,
- Landwirtschaftliche Hofstelle und Nebengebäude,
- Streuobstwiesen und Knicks.

Im weiteren Verfahren werden die o.g. Inhalte in einem Freiflächen- und Bebauungskonzept konkretisiert, das wiederum die Grundlage der erforderlichen Bauleitplanverfahren bildet.

Das künftige Plangebiet befindet sich außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger städtischer Satzungen und ist derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich kleinere Bereiche im nördlichen Plangebiet sind als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die geplante Entwicklung als Schulstandort ist demnach nach aktuellem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, so dass die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche in Form des Umweltberichtes gesonderter Teil der Begründung wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich des Salemer Weges am südöstlichen Ortsrand der Stadt Ratzeburg. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 19/1 und 62/20 sowie Teile des Flurstückes Nr. 22 (Salemer Weg) auf der Flur 6 in der Gemarkung Ratzeburg und bildet eine Fläche von rund 7,4 ha. Er wird begrenzt durch:

- den Salemer Weg im Südosten,
- die Flächen des Bauhofes der Stadt Ratzeburg im Westen,
- die Grundstücke Marienburger Straße im Norden,
- die Flächen des Jagd- und Sportschießclubs Ratzeburg und Umgebung e.V., Salemer Weg Nr. 7 und
- landwirtschaftliche Flächen im Osten.

Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss beigefügten Übersichtsplan.

Während der Ausschusssitzung werden Herr Clasen (PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH) und Herr Dr. Engling (Freie Schule Ratzeburg) das geplante Nutzungskonzept vorstellen und stehen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zunächst keine. Der Vorhabenträger kommt für die Planungskosten und die Folgekosten auf. U.a. diese Kostenübernahme soll durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Übersichtsplan Geltungsbereich