

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 21.07.2021

SR/BeVoSr/475/2021

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.07.2021	Ö

Verfasser: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Planungen von Nachbargemeinden: Gemeinde Ziethen - Bebauungsplan Nr. 11 und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zielsetzung: Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, voraussichtliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag: *Die Verwaltung wird beauftragt, gegenüber der Gemeinde Ziethen – nach voraussichtlichem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Ziethen am 28.07.2021 – folgende Stellungnahme abzugeben: „Die Stadt Ratzeburg hat hinsichtlich der angestrebten Wohnbauentwicklung der Gemeinde Ziethen grundsätzlich keine Bedenken. Neben der Realisierbarkeit von Einfamilien- und Doppelhäusern würde sie die Entwicklung von stärker verdichteten Wohnformen, z.B. in Form von Reihenhäusern, begrüßen.“*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bruns, Martin am 21.07.2021

Wolf, Michael am 21.07.2021

Sachverhalt:

Im Mai 2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Ziethen für die Fortsetzung der

Wohnbebauung. Die Stadt Ratzeburg hatte sich seinerzeit mit einer Stellungnahme zurückgehalten (siehe Anlage). Nun ist der Entwurf des Bebauungsplans fertiggestellt und in der Sitzung der Gemeindevertretung Ziethen am 28.07.2021 soll der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die öffentliche Auslegung und für die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB gefasst werden. Es ist in der Zwischenzeit einige Zeit verstrichen, da Schwierigkeiten für die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (Feldlerche...) erst ausgeräumt werden mussten.

Bei gesichertem Planungsstand nach Durchführung der öffentlichen Auslegung möchte die Gemeinde Ziethen bereits mit der Erschließungsplanung beginnen, um in 2021 einerseits die Bauleitplanung abzuschließen und andererseits große Fortschritte bei der Erschließungsplanung zu erreichen, um im Frühjahr 2022 mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen. Die abschließende Stellungnahme der Stadt Ratzeburg ist für die Gemeinde Ziethen auch dafür wichtig, eine abschließende unbedenkliche landesplanerische Stellungnahme zu erhalten.

Das Amt Lauenburgische Seen bittet darum, bereits in dieser Ausschusssitzung die Beratung vorzunehmen. In Ergänzung zu der nachfolgenden Zusammenfassung sind in der Anlage der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 einschließlich Begründung sowie die Stellungnahmen der Landesplanung und der Stadt Ratzeburg von September 2020 beigefügt.

Die Nachbargemeinde Ziethen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 die wohnbauliche Entwicklung des Gebiets östlich des Mechower Wegs, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie des Gebiets im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9 östlich des Mechower Weges und nordwestlich der Schönberger Straße. Die damit verbundene Ausgleichsfläche soll extern, südlich der Schweriner Straße / An der Bundesstraße mit dem Flurstück 419 der Flur 1 in Ziethen, umgesetzt werden. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

In der Gemeinde Ziethen sollen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 nach derzeitigem Planungsstand 44 Baugrundstücke zur Errichtung von wohnbaulichen Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen werden. Hinsichtlich der neu zu bildenden Grundstücke soll festgesetzt werden, dass je Einzelhaus mindestens 500 m² und je Doppelhaushälfte mindestens 440 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen müssen. Demnach wäre die Realisierung von schätzungsweise ca. 55 WE (westlicher Bereich: 10 WE im DH, 14 WE im EFH; östlicher Bereich: 12 WE im DH, 19 WE im EFH) möglich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, das im Jahr 2000 ins Leben gerufen und im Jahr 2014 angepasst wurde. Gegenüber dessen letzten Stand wird die baulich nutzbare Fläche erweitert: Östlich des Mechower Wegs sowie nördlich der Straße Rapsacker im Bereich des geplanten Wendekreises werden zusätzliche Wohnbaugebiete geschaffen. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine.

Anlagenverzeichnis:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 11 inkl. Begründung der Gemeinde Ziethen
- Stellungnahme der Landesplanung vom 02.09.2020 zum Bauleitplanverfahren
- Stellungnahme der Stadt Ratzeburg vom 03.09.2020 zum Bauleitplanverfahren