

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 28.08.2025

SR/BeVoSr/145/2025

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	08.09.2025	Ö

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## Planungen von Nachbargemeinden: Gemeinde Einhaus - Bebauungsplan Nr. 7

**Zielsetzung:**

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

**Beschlussvorschlag:**

***Da die Planungen der Stadt Ratzeburg durch die Planungen nicht oder nur entfernt berührt werden, wird auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.***

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 28.08.2025

Wolf, Michael am 27.08.2025

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhaus hat in ihrer Sitzung am 09.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südlich der Dorfstraße“ für das Gebiet südlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 19-29 (ungerade) sowie der Bebauung an der Straße „Am Bringenbusch“ und nordwestlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 13 und 13a in westlicher Ortsrandlage der Gemeinde Einhaus beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im umfassenden Verfahren, da die Flächenentwicklung, die ursprünglich über § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren angestoßen wurde, aufgrund der geänderten rechtlichen EU-Vorschriften nicht mehr umsetzbar ist. Die Stadt Ratzeburg wurde am 15.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung eines

1,7ha großen Wohngebietes am westlichen Ortsrand in integrierter Lage. Es liegt im Bereich der sich gabelnden Hauptstraße, auf einer Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Eingefasst ist sie im Osten und Norden bereits von einer Einfamilienhausbebauung, im Süden grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte und Waldflächen an. Im Plangebiet sind insgesamt Bauflächen für 16 Grundstücke mit maximal 32 Wohneinheiten als Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von max. 0,3 und in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entsprechend der umliegenden Wohnbebauung vorgesehen. Die vorgesehenen Grundstücksflächen umfassen zwischen 550 und 830m<sup>2</sup>. Weitere Planungsinhalte sind u.a. Trauf- und Gebäudehöhen, die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß sowie gestalterische Regelungen zu Fassaden (z.B. Materialität, Reflektion der Oberfläche, Bauweisen), Dächern (z.B. Dachform, Farbtöne, Materialität, Reflektion der Oberfläche), Einfriedungen (z.B. Höhen- und Längenbegrenzung, Materialität) und Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Hauptstraße. Als Abgrenzung gen Süden ist ein Lärmschutzwall sowie ein Regenrückhaltebecken geplant. Im Westen erfolgt die Abgrenzung zum Außenbereich durch den Erhalt eines Knicks. Das neue Wohngebiet befindet sich zudem im Trinkwassergewinnungsgebiet.

Mit der Ausweisung soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland begegnet werden. Zielgruppe sind insbesondere junge Familien mit Kindern. Auswirkungen auf Ratzeburg ergeben sich gegeben falls durch eine höhere Auslastung der Kindertagesstätten und Schulen der Stadt, wobei aufgrund der kleineren Anzahl an Wohneinheiten der Zuwachs an Kindern, die eine Gemeinbedarfseinrichtungen in Ratzeburg besuchen, vertretbar sein dürfte.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Entwurf des 7. Bebauungsplans der Gemeinde Einhaus
- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Baulückenkartierung (Karte + Text)
- Auszug Landschaftsplan
- Bekanntmachung
- Umweltbezogene Stellungnahmen
- Bestandskartierung Biotop- und Nutzungstypen
- Bebauungskonzept
- Entwässerungskonzept
- Bodengutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Schalltechnische Stellungnahme
- Artenschutzgutachten

