

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

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

90. Änderung des Flächennutzungsplanes für "Gewerbegebiet Neuvorwerk II" für den Bereich "südlich des Gewerbegebietes Neuvorwerk, westlich der Domäne Neuvorwerk und der Gleisanlagen, nördlich des Albsfelder Weges, östlich der B 207" - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche zum Gewerbegebiet/ zur gewerblichen Baufläche; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das Gebiet "südlich des Gewerbegebietes Neuvorwerk, westlich der Domäne Neuvorwerk und der Gleisanlagen, nördlich des Albsfelder Weges, östlich der B 207" wird die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die folgende Änderungen der Planung vorsieht: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Nutzung als Gewerbefläche.***
- 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.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 27.08.2025

Wolf, Michael am 26.08.2025

Sachverhalt:

Im Westen der Stadt Ratzeburg sollen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Neuvorwerk neue Gewerbeflächen entstehen. Das Grundstück befindet sich südlich des Gewerbegebietes Neuvorwerk, westlich der Domäne Neuvorwerk und der Gleisanlagen, nördlich des Albsfelder Weges sowie östlich der B 207. Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage).

Ratzeburg erfüllt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eine wichtige Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion im regionalen Kontext. Der aktuelle Entwurf des Regionalplans betont, dass neben diesen Funktionen insbesondere der gewerbliche und touristische Sektor weiter gestärkt werden soll. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet aufgrund geografischer und infrastruktureller Gegebenheiten begrenzt. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes soll der Wirtschaftsstandort Ratzeburg gestärkt werden. Diesen Prozess möchte die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) vorantreiben und in Zusammenarbeit mit der Stadt eine weitere Gewerbefläche entwickeln. Die Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes erfüllt diesen Zweck in mehrfacher Hinsicht. Generell wird die verkehrliche Lage des Gebietes als Standortvorteil gesehen. Die Nähe zur Bundesstraße B 207 sowie zum Bahnhof Ratzeburg gewährleistet eine gute regionale und überregionale Anbindung und hilft eine weitere verkehrliche Belastung der Stadt durch Waren- und Pendlerverkehr zu mindern. Zudem stärkt sie die Attraktivität für Unternehmen, die auf eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur angewiesen sind. Bereits das Strukturkonzept zu St. Georgsberg aus dem Jahr 1999 sah eine Siedlungsentwicklung der Fläche zwischen Bahnschienen und B 207 vor. Reine gewerbliche Flächen, die nicht unmittelbar der Versorgung der Bevölkerung dienen, sollten demnach insbesondere westlich der Bahnlinie entwickelt werden.

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 Landwirtschaft dar. Die geplante Entwicklung als Gewerbegebiet ist demnach nach aktuellem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, so dass die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Ratzeburg den Flächennutzungsplan zu ändern und die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen darzustellen, um im Parallelverfahren einen Bebauungsplan aufzustellen (SR/BeVoSr/147/2025).

Die Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes 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. Organisiert wird das Verfahren durch die WFL, die auch die Kosten des Vorhabens tragen soll.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zunächst keine. Die WFL kommt als Erschließungsträgerin für die Planungskosten auf. U.a. diese Kostenübernahme soll durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Anlagenverzeichnis:

- Übersichtsplan Geltungsbereich (Stand: 26.08.2025)