

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 01.04.2026

SR/BeVoSr/255/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	13.04.2026	Ö

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Planungen von Nachbargemeinden: Gemeinde Salem - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB des Bebauungsplans Nr. 13 und der 22. Änderung des Flächennutzungsplans

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 01.04.2026

Wolf, Michael am 01.04.2026

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Salem hat am 10.12.2025 die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet nordwestlich der Straße „Kammberg“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen. Notwendig geworden ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung. Die Änderung erfolgt im regulären Verfahren. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,69 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kammerberg am östlichen Ortsrand angrenzend an die bereits südwestlich sowie südlich der Straße vorhandene Bebauung. Die Fläche wurde als Ergebnis einer Baulückenkartierung ausgewählt. Entwickelt werden sollen auf der bisher unbebauten Fläche sechs bis acht Einzel- und Doppelhäuser, je nach Umsetzung wären bis zu 16 Wohneinheiten möglich. Die Festsetzung erfolgt in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und im zugehörigen B-Plan entsprechend als allgemeines Wohngebiet, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. In der Gestaltung sollen sie der ortstypischen Bebauung gleichen, in offener, eingeschossiger Bauweise mit definierten Höhen und Maximallängen für die längsten Gebäudeseiten sowie Vorgaben für die Fassadenfarbe, Dachform und Einfriedung. Für den Übergang in die angrenzende Landschaft im Norden sind in der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch im B-Plan Grünflächen mit dem Zweck Landschaftseingrünung festgesetzt. Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind enthalten. Pro erste Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für die weitere ist der Nachweis eines weiteren ausreichend.

Die Stadt Ratzeburg wurde am 27.03.2025 per E-Mail von der Stadt Mölln zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Nach Durchsicht der zugesandten Unterlagen werden Planungen oder Funktionen der Stadt Ratzeburg nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Auf die Abgabe einer Stellungnahme wurde daher verzichtet. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlage.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagenverzeichnis:

- Planzeichnung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Salem
- Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Salem
- Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Salem
- Begründung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Salem
- Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Verträglichkeitsstudie für Bebauungsplan Nr. 13
- Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen
- Baulückenkartierung
- Bebauungskonzept
- Geruchsgutachten
- Geotechnische Stellungnahme
- Standortalternativenprüfung