

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 02.09.2026

SR/BeVoSr/285/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	14.09.2026	Ö

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26 "Seehof" südlich des Lüneburger Damms - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Erweiterung des Hotels Seehof, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.26 "Seehof", der das Gebiet südlich des Lüneburger Damms umfasst, wird die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegenden Lageplan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Erweiterung des Hotels.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 02.09.2026

Wolf, Michael am 02.09.2026

Sachverhalt:

Seitens des Hotels „Der Seehof“ besteht der Wunsch, das östliche Gebäude aufzustocken. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 3.26 von 1986 lässt insbesondere

nicht die gewünschte Höhe und Geschossigkeit zu, mit der aus Sicht des Eigentümers sich die Umbaumaßnahmen erst wirtschaftlich gestalten. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen des Kreises Herzogtum Lauenburgs als Bauaufsicht ist eine Änderung des Bebauungsplans für die geplanten Maßnahmen unumgänglich, da die bestehenden Grundzüge der städtebaulichen Planung sonst verletzt werden würden. Beim Seehof handelt es sich um den einzigen größeren Restaurant- und Beherbergungsbetrieb für gehobene Ansprüche. Er dient als ein wichtiger touristischer Anlaufpunkt und fungiert als nachgefragter Tagungs- und Hochzeitsort. Für Ratzeburg handelt es sich um ein bedeutendes Aushängeschild.

Mit dem Neubau sollen 16 bis 18 weitere Zimmer entstehen. Dafür soll der östliche Anbau, bisher mit Flachdach, aufgestockt werden. Zu einer ersten Idee: siehe Anhang. Geplant sind mit der Änderung des B-Planes Erhöhung der zulässigen Werte der Festsetzungen für Gebäudehöhe, Traufhöhe, Dachneigung, Dachform, Geschossigkeit sowie Geschossflächenzahl. Ebenfalls muss die Grundflächenzahl erhöht werden, da der Versiegelungsgrad bereits heute von den Festsetzungen abweicht.

Die formale Gestaltung des Baus findet in enger Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem Fachdienst Hochbau und Stadtplanung statt. Der Komplex liegt im Bereich der Erhaltungssatzung. Angestrebt wird ein sich städtebaulich einfügender Baukörper. Im Rahmen des Verfahrens muss mit dem Eigentümer noch eine Regelung über den zusätzlichen Stellplatzbedarf gefunden werden.

Die 1. Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Bezweckt wird mit der Aufstellung eine Nachverdichtung auf der bereits vom Hotel- und Restaurantbetrieb genutzten Fläche. Mit einer zu überplanenden Fläche von 3.427 m² liegt das Vorhaben im Bereich der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Geltungsbereich. Da grundlegend keine neuen Nutzungen geplant werden und um den Prozess zu beschleunigen, soll von der Möglichkeit auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten, Gebrauch gemacht werden. Ein städtebaulicher Vertrag, der die Kostenübernahme für die Planaufstellung und zugehörigen Gutachten durch die Eigentümer regelt, ist in Arbeit. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung ist nicht erforderlich, da sich an der Art der Nutzung der Fläche nichts ändern soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Kosten der Änderung des Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist in Arbeit. Die Beauftragung eines Planungsbüros erfolgt durch den Eigentümer nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26

- bestehender B-Plan Nr. 3.26
- Entwurfsskizzen der Ansichten und Dachaufsicht, Stand: 02.09.2026