

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt
Schönberg von Teilflächen des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg
Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
- Aufstellungs-, Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss -**

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich IV	<i>Datum</i> 13.02.2023
<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Hauptausschuss der Stadt Schönberg	Vorberatung
23.02.2023	Stadtvertretung Schönberg	Entscheidung

Sachverhalt

Die überarbeiteten Unterlagen, gemäß Empfehlung des Bauausschusses, sind mit den Anlagen aus der Ursprungsvorlage auszutauschen.

Anlage/n

1	Anlage 1 - Klarstellungs- & Ergänzungssatzung im Bereich Ratzeburger Straße : Petersberger Weg - Planzeichnung (A3/A4) (öffentlich)
3	Anlage 2 - Klarstellungs- & Ergänzungssatzung im Bereich Ratzeburger Straße : Petersberger Weg - Inhaltliche Festsetzungen Entwurf (öffentlich)
2	Anlage 3 - Klarstellungs- & Ergänzungssatzung im Bereich Ratzeburger Straße : Petersberger Weg - Begründung Entwurf (öffentlich)

PLANZEICHNUNG

96/49

Petersberger Weg

Gemarkung Schönberg
Flur 1

96/37

96/19

96/37

8/3

102/3

204

206/5

206/8

201

202/4

203

205

206/9

206/10

113

112/1

200/8

200/2

200/1

200/1

202/1

200/6

200/5

199

Gemarkung Schönberg
Flur 1

207/2

1/1

196

Gemarkung Schönberg
Flur 4

197

195

185

184

183

182

181

179/4

180/1

179/3

179/1

177

176

Ratzeburger Straße

Blumen

8/5

126

198/3

198/2

198/1

210

209

208

212

194

186/1



M 1 : 1.000

SCHÖNBERG

Kartengrundlage: ALKIS - 2021-03
vom Zweckverband Grevesmühlen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg



Klarstellungsflächen, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB



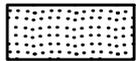
Klarstellungsflächen, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, hier: mögliche bebauungsakzessorische Teilflächen des Innenbereichs Schönberg; Die Zugehörigkeit dieser Teilflächen zum Innenbereich ergibt sich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen, die 'Hilfsfunktionen' für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen übernehmen. Nach dem Einfügungsgebot ergibt sich ein Baurecht innerhalb dieser Teilflächen nur aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung im jeweils vorderen, straßennahen Grundstücksbereich. Die abschließende Entscheidung trifft die Baugenehmigungsbehörde im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.



Ergänzungsflächen, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Flächen
Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen



private Grünfläche, Hausgarten

Darstellungen ohne Normcharakter

206/9

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude aus der ALKIS (2021-03)

vorhandene Gebäude aus dem Luftbild (www.gaia-mv.de),
vermutliche Lage und Größe

Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönberg, den (Siegel)
Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Schönberg, den (Siegel)
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönberg, den (Siegel)
Bürgermeister

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.

Schönberg, den (Siegel)
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land eingestellt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Schönberg, den (Siegel)
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den (Siegel)
Bürgermeister

7. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Schönberg beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Schönberg, den (Siegel)
Bürgermeister

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) wurde hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert, sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom folgende Satzung der Stadt Schönberg für Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg – Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen für die Ergänzungssatzung

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.
- (2) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe des angrenzenden Petersberger Weges, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite in der Senkrechten zur Fahrbahn.
- (3) Die Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen

Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

- (4) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche und nur giebelständig zur Schweriner Straße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (5) Darüber hinaus sind Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig.

§ 4

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- (1) Der durch die Realisierung der Ergänzungssatzung für Flächen am Petersberger Weg entstandene Eingriff soll in Höhe von 2.588 m² EFÄ des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten/Eingriffsflächenäquivalenten realisiert werden. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und anteilig entsprechend der jeweiligen Vorteilnahme. Die Zuordnung des Ausgleichsumfangs erfolgt proportional zur Eingriffsfläche.

Flurstück	m ² der Ergänzungsfläche	m ² Zuordnung der Eingriffsflächenäquivalente/ Kompensationsflächenäquivalente
Flurstück 207/1 der Gemarkung Schönberg Flur 1	831	810,00
Flurstück 1/1 der Gemarkung Schönberg Flur 4	896	846,00
Flurstück 1/2 der Gemarkung Schönberg Flur 4	1024	932,00

§ 5

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- (1) **Denkmalpflege**
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

(3) Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

(4) Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie

möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

(5) Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

(6) Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gehölzschutzmaßnahme

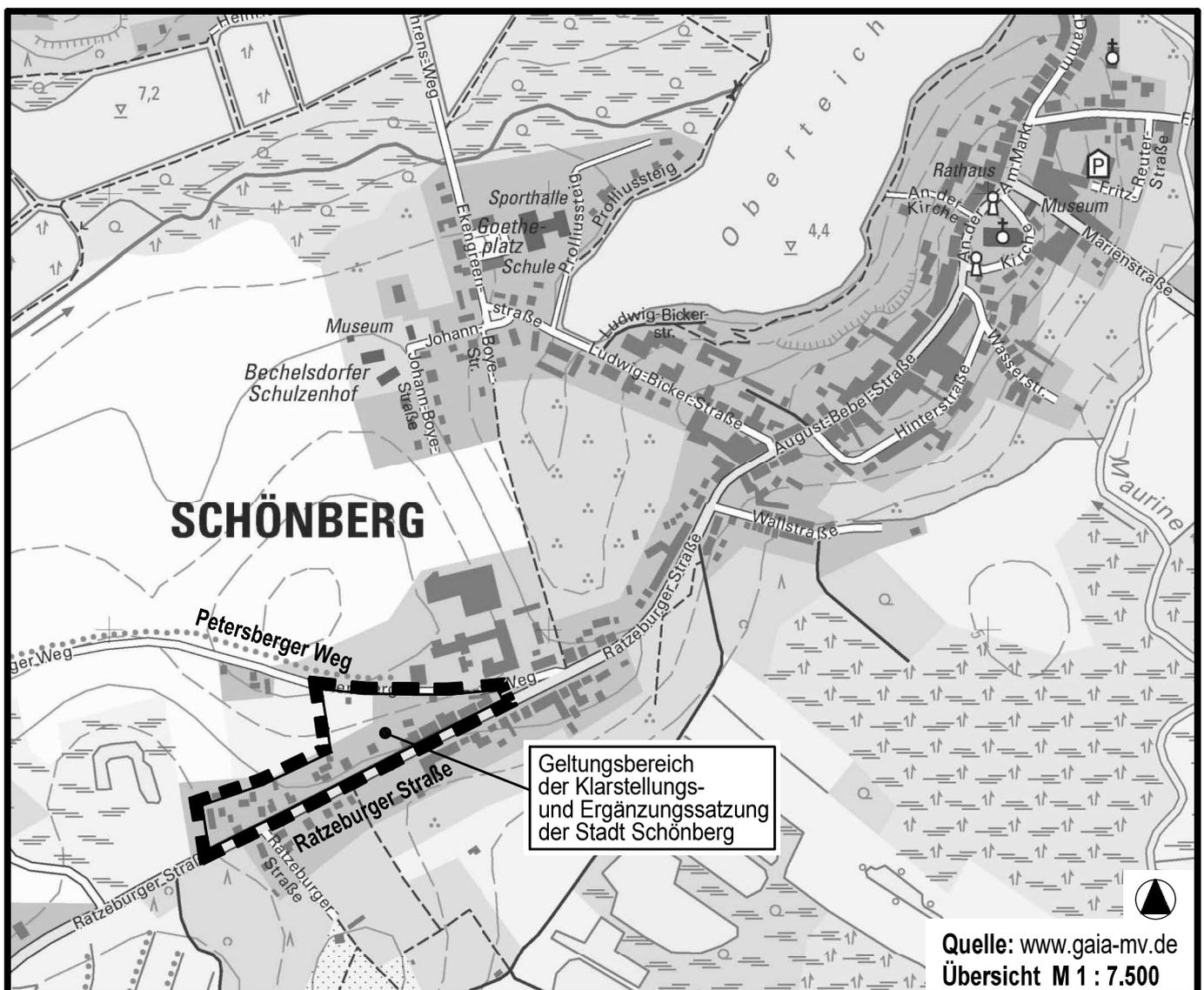
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

§ 6
In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

VON TEILFLÄCHEN DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILS SCHÖNBERG
BEREICH RATZEBURGER STRAÙE - PETERSBERGER WEG
GEMÄÙ § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105- 0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Februar 2023

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	2
Städtebaulicher Teil	2
1. Planungsanlass und Erforderlichkeit	2
2. Allgemeines	2
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	3
4. Beschreibung des Plangebietes	3
5. Inhalte der Satzung	3
6. Flächenbilanz	4
7. Immissionsschutz	4
8. Umweltbelange	4
9. Auswirkungen der Planung	5
10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	5
TEIL 2	6
Ausfertigung	6
1. Beschluss über die Begründung	6
2. Arbeitsvermerke	6

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Stadt Schönberg ist der Antrag zur Neubebauung auf Grundstücken am Petersberger Weg herangetragen worden. Die Stadt Schönberg hat sich aufgrund der Anfrage damit beschäftigt und schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für die Regelungen einer Neubebauung mit einer Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der Klarstellung für den bebauten Bereich.

2. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich zwischen der Ratzeburger Straße und dem Petersberger Weg. Als Plangrundlage dient die ALK. Die Satzung besteht aus

- Plan
- Inhaltlichen Festsetzungen
- und der zugehörigen Begründung.

In Bezug auf die Wahl des Regelungsinstrumentes hatte die Stadt Schönberg im Vorfeld Abstimmungen mit der zuständigen Behörde geführt. Für die Stadt Schönberg ist der von dem Regelungsbedarf betroffene Bereich innerhalb des Flächennutzungsplanes als Baufläche dargestellt.

In der nahen Umgebung ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Mittels schalltechnischer Untersuchung wurde die Verträglichkeit einer Neubebauung im Bereich der Ergänzungssatzung dargestellt.

Im Rahmen der Vorbereitung fand die Abstimmung zum zu verwendenden Planungsinstrument statt. Letztlich mündete die Zielsetzung dahingehend, die bereits bebauten Flächen an der Ratzeburger Straße und am Petersberger Weg, hier überwiegend rückwärtige Grundstücksteile von Grundstücken an der Ratzeburger Straße, über eine Klarstellungssatzung festzustellen. Anlass für die Neubebauung ist die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück 207/1. Deshalb wird die Klarstellungssatzung um den Bereich der Ergänzungssatzung ergänzt. Der Geltungsbereich wurde auch nach Abstimmung mit den außerhalb des Satzungsbereiches befindlichen Grundstückseigentümern festgelegt. Da keine weiteren Interessenlagen bestehen, wird der Satzungsgeltungsbereich entsprechend begrenzt. Die Stadt Schönberg stellt die Satzung für den tatsächlich angesprochenen Bedarf auf. Das Planungserfordernis bzw. satzungsrechtliche Regelungsverfahren besteht nur für die betroffenen Ergänzungsflächen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben. Es handelt sich um einzelne Außenbereichsflächen, die in die im Zusammenhang bebaute Ortslage (durch Klarstellung festgelegt) einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Für das Maß der baulichen Nutzung werden zusätzlich Festsetzungen getroffen. Die Ergänzungssatzung wird entsprechend mit der Klarstellungssatzung verbunden. Die Flächen sind sämtlich im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

einher. Innerhalb des Plangebietes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für den Bereich der Satzung ist nicht zu befürchten, dass eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse zu befürchten ist.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich zwischen Ratzeburger Straße und Petersberger Weg gemischte Bauflächen dar. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Verdichtung im bereits anthropogen vorgeprägten Bereich. Die Fläche liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sodass die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung bereits gegeben sind. Die Fläche kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden und somit geht die Stadt Schönberg davon aus, dass Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann.

4. Beschreibung des Plangebietes

Für die planungsrechtliche Ausgangssituation ist von Grundstücken im Bereich der Ortslage im unbeplanten Bereich sowie von Grundstücken des Außenbereichs, für die die Ergänzungssatzung aufgestellt wird, auszugehen. Der Bereich der Klarstellungssatzung umfasst Grundstücke an der Ratzeburger Straße sowie teilweise hintere Grundstücksteile, die bis an den Petersberger Weg herangehen. Die Ergänzungssatzung umfasst ausschließlich Grundstücke am Petersberger Weg. Die bauliche Vorprägung ist durch die Bebauung an der Ratzeburger Straße gegeben. Die von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke sind teilweise rückwärtige Grundstücksteile der Grundstücke an der Ratzeburger Straße, hier der Hausnummern Ratzeburger Straße 63, 75 und 77. Die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen werden gärtnerisch genutzt. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt über den Petersberger Weg. Eine Erschließung für die Grundstücke am Petersberger Weg ist nicht gegeben.

5. Inhalte der Satzung

Die Inhalte der Satzung werden auf den erforderlichen Umfang begrenzt. Die Anforderungen sind in den inhaltlichen Festsetzungen enthalten. Für die Klarstellungssatzung werden keine Festsetzungen getroffen. Festsetzungen werden lediglich für den Bereich der Ergänzungssatzung getroffen. Dabei ergibt sich die Art der baulichen Nutzung aus der Umgebungsbebauung. Die Verträglichkeit einer Wohnnutzung mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist gegeben. Festsetzungen zur überbauten Fläche werden zur Bestimmung des Maßes der überbauten Grundfläche und des Eingriffs getroffen. Höhenvorgaben werden unter Berücksichtigung und Klarstellung des vorhandenen Bestandes für die Traufhöhe und für die Firsthöhe getroffen. Überbaute Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Hier sind die Hauptnutzungen zulässig. Während ursprünglich in Überlegungen im Vorgartenbereich Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen ausgeschlossen werden sollten, wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung und der bereits bebauten hinteren Grundstücksteile der Ratzeburger Straße 51 bis 61 auf eine

solche Festsetzung verzichtet. Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sowie Nebenanlagen soll in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Der erforderliche Ausgleichsumfang wurde ermittelt und ist im Rahmen des erforderlichen Anteils durch die jeweilig begünstigten Grundstückseigentümer zu übernehmen. Hierfür erfolgt jeweils grundstücksbezogen eine Zuordnung der entsprechenden EFÄ/ KFÄ unter Berücksichtigung des bevorteilten Grundstücksanteils der Ergänzungsfläche. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu bestimmen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt. Die Zuordnung und die Erfordernisse zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss so zu regeln, dass die Stadt Schönberg von Forderungen freigehalten wird.

Auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wird verzichtet. Der Bereich verlangt nicht nach einer umfassenden Festsetzungsdichte für die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände und Dächer sind nicht erforderlich.

Innerhalb der Satzung werden bauakzessorische Teilflächen des Innenbereichs festgesetzt. Es handelt sich um rückwärtige Grundstücksteile der Grundstücke an der Ratzeburger Straße. Ein Baurecht innerhalb dieser Teilflächen ergibt sich nur aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zur der weiteren Grundstücksbebauung im jeweils vorderen, straßennahen Grundstücksbereich. Die abschließende Entscheidung trifft die Baugenehmigungsbehörde im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Da im Geltungsbereich eine Bebauung in zweiter Reihe nicht prägend ist, wird zwischen Grundstücken der Ratzeburger Straße und der Ergänzungssatzung eine Grünfläche als Hausgarten ohne weitergehende Festsetzungen festgelegt. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind im weiteren Planverfahren abzustimmen. Vom Grunde her wird von einer Möglichkeit der Ver- und Entsorgung ausgegangen. Vorzugsweise ist die Anbindung an das vorhandene Netz der Ver- und Entsorgung über Dienstbarkeiten an die Ratzeburger Straße vorzusehen.

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke ist gegeben.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung beträgt 16.751,5m².

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes wurde für das Anlassgrundstück eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf gewerblicher Auswirkungen gefertigt. Danach ist eine Verträglichkeit der Nutzungen gegeben. In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergeben sich keine Anforderungen für die Ergänzungssatzung.

8. Umweltbelange

Für die Ergänzungssatzung wird auf Umweltbelange eingegangen; im Bereich der Klarstellungssatzung wird darauf verzichtet. Der Gehölzbestand ist

entsprechend den gesetzlichen Anforderungen von seiner Geschütztheit zu bewerten und zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitiger Sicht im anthropogen vorgeprägten Bereich durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend berücksichtigt. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bestimmt. Die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Für die Bewertung der Umweltbelange werden die Dokumente des Umweltinformationssystems des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt und im Beteiligungsverfahren verwendet.

9. Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen sind durch die ergänzende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Schutzansprüche der vorhandenen gewerblichen Nutzung wurden mittels Gutachten ermittelt und werden beachtet.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sind als Bestandteil der inhaltlichen Festsetzungen berücksichtigt.

