

**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  
- Abwägungsbeschluss -**

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 12.10.2023	<i>Bearbeitung:</i> Silke Plieth <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

**Sachverhalt**

Die Stadt Schönberg stellt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße — Petersberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung im Bereich der Ergänzungssatzung zu schaffen. Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde am 23.02.2023 gefasst.

Der im Sinne des § 34 BauGB bereits bebaute Bereich entlang der Ratzeburger Straße und teilweise mit rückwärtigen Grundstücken am Petersberger Weg, im östlichen Teilbereich der Satzung, wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellt. Für den Bereich der Neubebauung im Bereich der Ergänzungsf lächen wird Baurecht nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen. Das Verfahren wurde mit den Behörden und TÖB abgestimmt. Eine Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt als gemischte Bauflächen. Somit ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielvorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Schönberg.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke an der Ratzeburger Straße Nr. 51 bis Nr. 95 sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hausnummern Ratzeburger Straße Nr. 63, Nr. 75 und Nr. 77.

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 13.04.2023 bis einschließlich 16.05.2023 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4 für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 20.04.2023 beteiligt. Die Information der Verbände ist mit gleichem Datum erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren haben sich Stellungnahmen der Behörden und TÖB und der Nachbargemeinden ergeben, die im Abwägungsprozess behandelt werden. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben und keine Anregungen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Es ergeben sich

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich im Rahmen des Abwägungsprozesses nicht.

Des Weiteren werden Hinweise, die im Planverfahren vorgetragen werden, zur Kenntnis genommen und nach Bedarf beachtet.

Auf der Grundlage ergeben sich Anforderungen, die vor dem Satzungsbeschluss entsprechend geregelt und erfüllt werden müssen. Zur Erfüllung sind städtebauliche Verträge erforderlich. Es wird durch die Stadt Schönberg entsprechend abgesichert. Die Stadt Schönberg hat sich mit den städtebaulichen Vorgaben beschäftigt. Die Bebauung nach § 34 BauGB ist vorgesehen. Im Rahmen der Satzung werden einzelne Vorgaben getroffen, so dass die Traufhöhe der neu bebaubaren Grundstücke mit 4,50 m und die Firsthöhe mit maximal 9,50 m über den Bezugspunkt festgelegt wird. Auf umfangreiche Festsetzungen wird verzichtet. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 vorgegeben und ist Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Auf die giebelständige Bebauung zum Petersberger Weg kann verzichtet werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden abschließend geregelt.

Der Landkreis als zuständige Behörde für die Bauleitplanung hat zur Aufstellung der Satzung keine Anregungen oder Bedenken aus bauleitplanerischer Sicht vorgetragen. In Bezug auf die Satzung werden folgende klärende Ausführungen berücksichtigt.

Die Löschwasserbereitstellung kann bei Vertragsabschluss mit dem Zweckverband gesichert werden. Die in der Umgebung vorhandenen Denkmale werden berücksichtigt. Die rechtlichen Bezüge zum Denkmalschutz werden ergänzt. In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Behörde auf abwägungsbeachtliche Belange hingewiesen. Da im Petersberger Weg kein Regenwasserkanal vorhanden ist, ist über die vorderliegenden Grundstücke die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Flurstücken 207/1, 1/1 und 1/2 vorgesehen. Auch für die Schmutzwasserbeseitigung ist die Ableitung des Schmutzwassers über die Ratzeburger Straße vorgesehen. Gleiches gilt für die Trinkwasserversorgung. Hierzu hat sich auch der Zweckverband entsprechend geäußert. In Bezug auf das Regenwasser soll die Rückhaltung auf den Grundstücken vorzugsweise vorgesehen werden. Ein Notüberlauf in Die Naturschutzbehörde hat auf die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange verwiesen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt entsprechend im städtebaulichen Vertrag Die Abstimmungen zur Regelung einer Maßnahme erfolgen. In Bezug auf den Baumschutz wird auf die Belange im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Bilanzierungen in Bezug auf geschützten Baumbestand erfolgen nicht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die Abfallentsorgung ist durch Bereitstellung der Abfallbehälter am Entsorgungstag an der Ratzeburger Straße vorgesehen. Die Standorte sind entsprechend auf den jeweiligen Grundstücken zu berücksichtigen. Alternativ ist eine Regelung an der Ecke Ratzeburger Straße/Petersberger Weg vorgesehen. Flächen stehen zur Verfügung. Sobald eine Durchfahrt möglich ist, soll auch die Durchfahrt genutzt werden. Die Stadt Schönberg ist hier den Anforderungen im Beteiligungsverfahren nachgegangen.

Im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Anforderungen des StALU zu berücksichtigen, dass bei der Betroffenheit von Landwirten eine rechtzeitige Information derselben erfolgt.

Die Leitungs- und Bestandspläne von Ver- und Entsorgern werden zur

Verfahrensdokumentation genommen. Dies betrifft maßgeblich die Anforderungen aus dem Beteiligungsverfahren seitens der Telekom AG, des Zweckverbandes Grevesmühlen, des Wasser- und Bodenverbandes, der HanseGas GmbH und der WEMAG AG. Seitens der Travenetz und seitens der E.dis AG wurden keine Stellungnahmen abgegebendie Ratzeburger Straße soll dann etabliert werden.

Die Stadt geht davon aus, dass Einvernehmen mit den Ver- und Entorgern hergestellt werden kann. Maßgeblich und wesentlich sind die Anforderungen des ZVG im Zusammenhang mit der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde. Dies betrifft die Verträge für die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken. Das Löschwasser ist im Grunde über Verträge zu sichern.

Für die hinterliegenden Grundstücke, die über den Petersberger Weg erschlossen werden, sind auf den Grundstücken, die zur Ratzeburger Straße orientiert sind, entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern.

In Bezug auf den BUND wird klargestellt, dass die Stadt interessiert ist an der Nachverdichtung bzw. ergänzenden Bebauung im bereits anthropogen vorgeutzten Bereich. Eingriffe in den Gehölz- und Alleenbestand werden aus Sicht der Stadt Schönberg nicht gesehen. Die Zufahrten sind im Einvernehmen mit der Behörden zu regeln. Die von dem BUND genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich nicht im Zugriff der Stadt Schönberg. Es werden alternative Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes gesucht. Auf die Anwendung regenerativer Energien unter Bezugnahme auch auf die Vorgaben des Gesetzgebers wird orientiert. Kompensationsbedarf wird gesichert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Es ergeben sich folgende erforderliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich Verfügbarkeit und Umfang,
- Regelung der Abfallentsorgung durch Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter an der Ratzeburger Straße oder an der Ecke Ratzeburger Straße/Petersberger Weg,
- Sicherung der Löschwasserversorgung durch Vereinbarung des Hydranten,
- Regelungen für Grunddienstbarkeiten in Bezug auf die Vorderliegergrundstücke Grundstücke an der Ratzeburger Straße zur dauerhaften Sicherung der Trinkwasserversorgung, der Schmutzwasserableitung und der Regenwasserableitung, für letzteres als Notüberlauf.

Sobald die Voraussetzungen geschaffen sind, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden abgestimmt.

Der Abwägungsdokumentation wird eine Kurzzusammenfassung derjenigen Belange, die zu regeln sind, beigefügt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg lässt die noch offenen Belange für vertragliche Regelungen bis zum Satzungsbeschluss vorbereiten. Die Stadtvertretung macht sich das Abwägungsergebnis zu eigen.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg fasst den Beschluss über die Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich im Rahmen des Abwägungsprozesses nicht.

Allgemeine Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die tabellarische Zusammenstellung ist die Abwägungsdokumentation. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg macht sich das Ergebnis der Abwägung zu eigen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen abgegeben haben, die nicht berücksichtigt werden, vom Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.
3. Die Abwägung der zur Satzung vorgebrachten Stellungnahmen wird wie oben dargestellt beschlossen (Abwägungsbeschluss). Die Stadtvertretung macht sich das Abwägungsergebnis zu eigen.
4. Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses sind die städtebaulichen Verträge insbesondere auch zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzubereiten.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

#### **Anlage/n**

1	KES Abwägung (öffentlich)
2	Beratungsschwerpunkte (öffentlich)
3	KES Begründung (öffentlich)
4	KES Textliche Festsetzung (öffentlich)
5	Planung (öffentlich)