

**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  
- Ergänzung des Abwägungsbeschlusses &  
Satzungsbeschluss -**

|                                                                      |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Amt Schönberger Land</i><br>Fachbereich IV<br>Datum<br>24.10.2024 | <i>Bearbeitung:</i><br>Stefanie Müller<br><i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i><br>038828/3301411 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                                                                                       | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr,<br>Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg<br>(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.

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 07.12.2023 kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Darauf aufbauend wurden Abstimmungen mit Behörden

und TÖB, die für die Regelung der Erfordernisse gemäß Abwägung von Bedeutung waren, geführt. Die Belange der Abwägung können entsprechend beachtet werden. Im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, betreffend der Belange des ZVG, wurden Abstimmungen zur Anbindung an die Ver- und Entsorgungsanlagen in der Ratzeburger Straße geführt (Schriftverkehr per E-Mail zwischen ZVG und PBM am 26. und 27.11.2024). Da die Anschlüsse von der Ratzeburger Straße vorzusehen sind, wird auf Erschließungsvereinbarungen für Anbindungen an den Petersberger Weg verzichtet. In Ergänzung der Abwägung, die am 07.12.2023 beschlossen wurde, wird dies entsprechend abgeändert. Erst bei Bedarf für Anbindungen an den Petersberger Weg sind Erschließungsverträge zu vereinbaren. Über Grunddienstbarkeiten kann die Anbindung des Grundstücks 207/1 über das Flurstück 207/2 erfolgen. Für die Grundstücke 1/1 und 1/2 liegen Absichtserklärungen vor, im Bedarfsfall Grunddienstbarkeiten einzutragen. Die Stadt Schönberg hat sich mit den Belangen auseinandergesetzt und die Anforderungen gemäß Abwägung waren von den Betroffenen zu regeln.

Folgende Regelungen waren notwendig und vertraglich zu sichern:

- 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, Vorzugsvariante ist die Bereitstellung auf einer öffentlichen Fläche an der Spitzkehre Petersberger Weg/Ratzeburger Straße. Zukünftig ist davon auszugehen, dass eine Einbahnstraße (ggf. auch als Anliegerstraße) wieder befahrbar ist und somit die Müllentsorgung gesichert wird.
- 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.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung wurde für die Grundstücke nachgewiesen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden abgestimmt und reserviert. Die übrigen Belange für die Abfallbehälter und deren Aufstellung und die Löschwasservereinbarung sind beachtet.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen zu können, ist der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung notwendig. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt diese Ergänzungssatzung in Kraft.

Die vorliegende Ergänzungssatzung ist als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt zu betrachten.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Abwägung vom 07.12.2023 der Stadt Schönberg wird dahingehend ergänzt, dass Erschließungsverträge bei einer Anbindung mit den Ver- und Entsorgungsmedien an die Ratzeburger Straße mit dem ZVG nicht erforderlich sind. Da die Regenwasserableitung und Versickerung auf den Grundstücken der Ergänzungssatzung möglich ist und Grunddienstbarkeiten zur Überleitung eingetragen werden, ist dies entbehrlich. Erst für den Fall, dass Erschließungsver- und Entsorgungsanlagen am Petersberger Weg entstehen sollen und müssen, sind Erschließungsvereinbarungen mit den Begünstigten zu treffen.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg beschließt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg von Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg Bereich Ratzeburger Straße – Petersberger Weg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg 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 ist nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auch anzugeben, wo die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass die in Kraft getretene Satzung ergänzend in das Internet eingestellt wird.
5. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine, die Kosten trägt der Vorhabenträger

### **Anlage/n**

|   |                                                                    |
|---|--------------------------------------------------------------------|
| 1 | 1. Ergänzungssatzung Petersberger Weg - Planzeichnung (öffentlich) |
| 2 | 2. Ergänzungssatzung Petersberger Weg - Text B (öffentlich)        |
| 3 | 3. Ergänzungssatzung Petersberger Weg - Begründung (öffentlich)    |
| 4 | 4. Eingriffsermittlung (öffentlich)                                |
| 5 | 5. Schallgutachten-komprimiert & geschw (öffentlich)               |
| 6 | 6. Geotechnischer Bericht (öffentlich)                             |