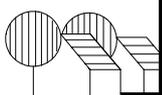
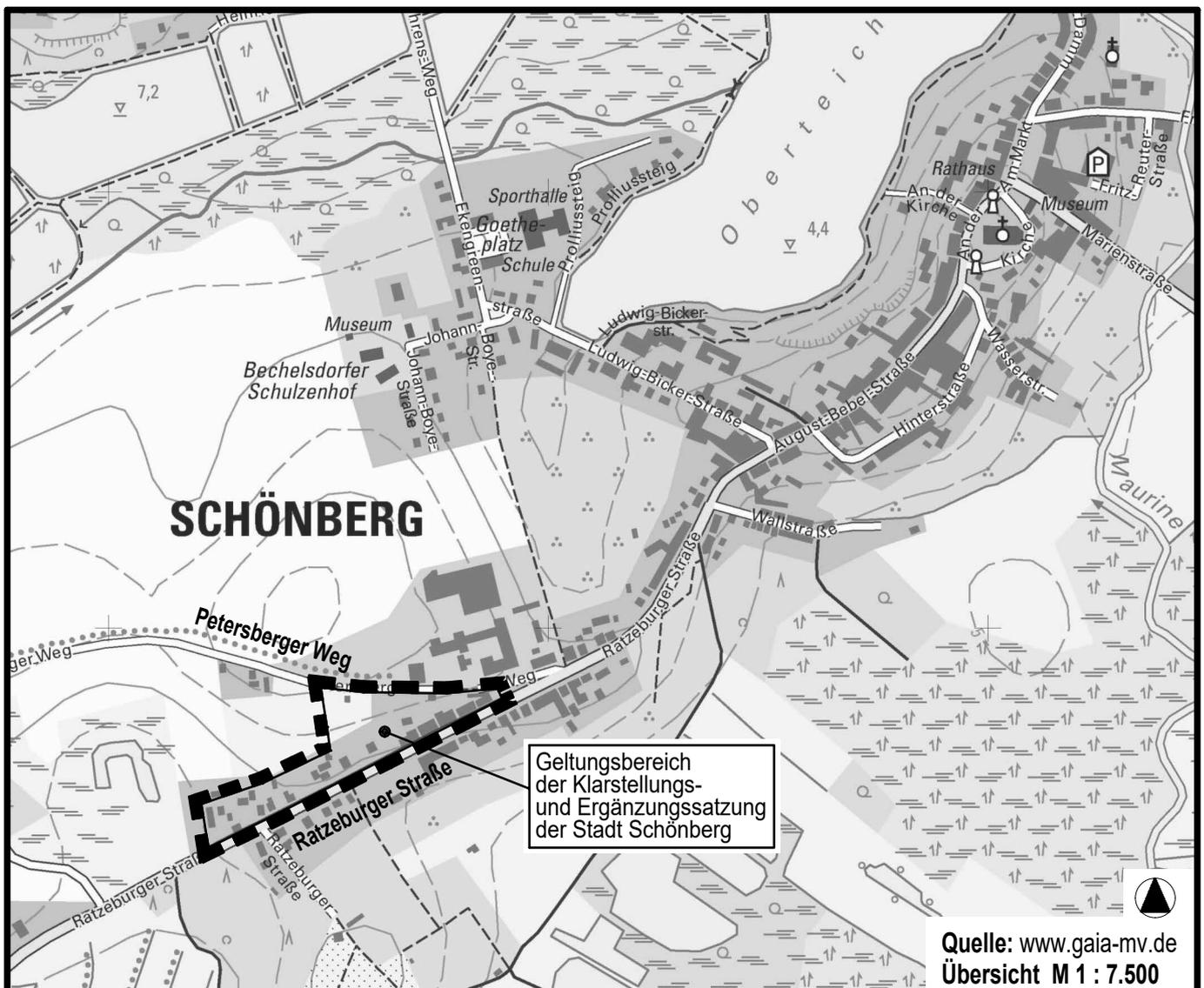


**BEGRÜNDUNG
ZUR KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG
DER STADT SCHÖNBERG
VON TEILFLÄCHEN DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILS SCHÖNBERG
BEREICH RATZEBURGER STRAÙE - PETERSBERGER WEG
GEMÄÙ § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB**



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 23. Februar 2023

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	Städtebaulicher Teil	3
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Räumliche Abgrenzung	3
2.2	Plangrundlage	3
2.3	Bestandteile der Satzung	3
2.4	Wahl des Planverfahren	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	5
4.	Beschreibung des Plangebietes	5
5.	Inhalte der Satzung	6
5.1	Klarstellungssatzung	6
5.2	Ergänzungssatzung	7
6.	Flächenbilanz	7
7.	Immissionsschutz	8
8.	Umweltbelange	8
8.1	Boden- und Klimaschutz	8
8.2	Artenschutz	8
8.3	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	8
9.	Auswirkungen der Planung	9
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
11.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	12
TEIL 2	Ausfertigung	13
1.	Beschluss über die Begründung	13
2.	Arbeitsvermerke	13

TEIL 3

Anlage

14

- Anlage 1: Eingriffsermittlung 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, Stand Februar 2023 14

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Stadt Schönberg ist der Antrag zur Neubebauung von bisher unbebauten 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 am Petersberger Weg. Mit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die bebauten Bereiche an der Ratzeburger Straße und am Petersberger Weg klargestellt und somit die Innenbereichsqualität der Grundstücke definiert werden sowie um eine Ergänzungsfläche, die bisher keine Innenbereichsqualität aufweist, ergänzt bzw. arrondiert werden. Es handelt sich bei der Ergänzungsfläche um eine Fläche von einem größeren Gewicht, die durch die angrenzende und umgebende Bebauung geprägt wird, jedoch aufgrund ihrer Größe nicht in den Innenbereich durch Klarstellung zugehörig einbezogen werden kann. Über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB lassen sich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen. Die einbezogenen Flächen müssen durch eine bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sein. Das ist hier der Fall. Es wird das Ziel verfolgt, für diese Fläche eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für die Regelung zum Maß der baulichen Nutzung werden einzelne Festsetzungen erforderlich.

2. Allgemeines

2.1 Räumliche Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich zwischen der Ratzeburger Straße und dem Petersberger Weg und 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. Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst ca. 1,7 ha. Davon beträgt die Größe der Ergänzungsfläche 0,4 ha.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient ein Flurkartenauszug auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) vom März 2021. Die Daten wurden durch den Zweckverband Grevesmühlen in Abstimmung mit dem Amt Schönberger-Land für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Vorhandene Gebäude wurden aus dem Luftbild in ihrer vermutlichen Lage und Größe ergänzt. Diese sind als solche in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- Inhaltliche Festsetzungen und
- Verfahrensvermerke.

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigelegt.

2.4 Wahl des Planverfahren

In Bezug auf die Wahl des Regelungsinstruments 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 Ergänzungsflächen sind durch die vorhandene umgebende Bebauung hinreichend geprägt, sodass unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB davon auszugehen ist, dass die zulässigen Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen.

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im Plangebiet und in direkter Angrenzung an das Plangebiet. Das GgB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) befindet sich ca. 300m südwestlich der Ergänzungsfläche. Aufgrund der Lage der Ergänzungsfläche zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete.

Die Ergänzungsfläche befindet sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Planänderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Schönberg gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung: Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet.

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Stadt Schönberg wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet - RREP 3.1.2 (7) (**Z**) und ist als Grundzentrum definiert - RREP 3.2.2 (1). Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen - RREP 3.2.2. (3).

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich zwischen Ratzeburger Straße und Petersberger Weg gemischte Bauflächen dar. Die Stadt Schönberg geht 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. Die Fläche liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sodass die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung bereits gegeben sind. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke am Petersberger Weg ist über Verbindungsleitungen zur Ver- und Entsorgung von der Ratzeburger Straße vorgesehen.

Es handelt sich im Wesentlichen um eine Verdichtung im bereits anthropogen vorgeprägten Bereich. Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In der Umgebung der Ergänzungsfläche befindet sich in nördlicher Angrenzung an den Petersberger Weg eine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Feldhecke, die durch das Vorhaben nicht betroffen ist. Aufgrund von

vorhandenen Störquellen und der bestechenden Vorbelastung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Die im Bestand vorhandenen Gehölze innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unterliegen den gesetzlichen Anforderungen des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V). Die Stadt Schönberg verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung. Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegesystem sichergestellt.

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Ratzeburger Straße bereits hergestellt; auch für die Neubebauung im Rahmen der Ergänzungssatzung sind Anschlüsse an die Ratzeburger Straße vorgesehen. Die entsprechenden eigentumsrechtlichen Regelungen erfolgen jeweils durch die Vorderlieger an der Ratzeburger Straße. Erweiterungen der Versorgungssysteme sind im weiteren Planverfahren abzustimmen. Vorzugsweise ist die Anbindung an das vorhandene Netz der Ver- und Entsorgung über Dienstbarkeiten an die Ratzeburger Straße vorzusehen. Da sich Baulücken sowie die Ergänzungsfläche innerhalb der bebauten Ortslage befinden, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, abgesichert werden kann.

5. Inhalte der Satzung

5.1 Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes definiert, der bei der Festlegung des Geltungsbereiches berücksichtigt wurde. Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, sofern sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die abschließende Entscheidung trifft hierzu die zuständige untere Baugenehmigungsbehörde.

Bauakzessorische Flächen

Innerhalb der Klarstellungssatzung werden bauakzessorische Flächen 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. Eine Ausdehnung dieser Fläche über die durch Nebennutzungen geprägten Flächen und als solche genutzten Flächen erfolgt nicht. Die abschließende Entscheidung für die Zulassung baulicher Anlagen innerhalb dieser Flächen trifft die untere Baugenehmigungsbehörde im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Eine Kennzeichnung der möglichen bauakzessorischen Flächen erfolgt als Darstellung ohne Normcharakter, ohne diese Kennzeichnung erschließt sich die vorgenommene Abgrenzung der Klarstellungssatzung nicht.

5.2 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Die Flächen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungen, sind jedoch aufgrund ihres unbebauten Zustandes als Außenbereichsfläche zu bewerten. Mittels einer Ergänzungssatzung können diese Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken erreichen.

Es werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl getroffen. Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Mit dieser Festsetzung wird die ortstypische Umgebungsbebauung berücksichtigt und der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, wonach der Umgang mit Grund und Boden sparsam erfolgen soll. Die Höhenvorgaben werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes für die Traufhöhe und für die Firsthöhe getroffen. Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Innerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen bestimmten Flächen können die Hauptbaukörper angeordnet werden.

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.

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.

Da innerhalb der Ergänzungssatzung eine Bebauung in zweiter Reihe nicht prägend ist, wird zwischen Grundstücken der Ratzeburger Straße und der Ergänzungssatzung eine Grünfläche als Hausgarten festgesetzt.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Klarstellungsfläche		12.929,5
Ergänzungsfläche		4.132,0
▪ Baufläche	2.878,0	
▪ private Grünfläche ZB Hausgarten	1.254,0	
Gesamtfläche des Satzungsgebietes		17.061,5

7. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen. In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung können schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen aber auch gewerbliche Nutzungen im Rahmen des Einfügungsgebotes entstehen. Der gegenseitige Schutzanspruch ergibt sich innerhalb der Klarstellungssatzung grundsätzlich aus der bestehenden Immissionssituation. Gewerbliche Nutzungen, die zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des planungsrechtlichen Innenbereiches führen, sind aus der Bestandssituation nicht bekannt.

Aufgrund der Lage der Ergänzungsfläche wurde eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf mögliche gewerbliche Auswirkungen gefertigt. Danach ist eine Verträglichkeit der Nutzungen gegeben. In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergeben sich keine Anforderungen für die Ergänzungssatzung.

8. Umweltbelange

8.1 Boden- und Klimaschutz

Durch die mögliche Nachverdichtung innerhalb der Ergänzungsfläche gegenüber der Bestandssituation ist eine höhere Versiegelung nicht zu vermeiden. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen und angrenzenden Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen bereits beeinträchtigt ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch die geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen nicht zu erwarten. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist grundsätzlich möglich. Den Belangen des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen.

8.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch die Ergänzungssatzung ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Stadt bereits auf der Ebene der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Artenschutzrechtliche Belange sind aus derzeitiger Sicht im anthropogen vorgeprägten Bereich durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend berücksichtigt. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

8.3 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

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.

Die Eingriffs- Ausgleichsermittlung ist als selbstständiges Dokument der Begründung beigefügt.

9. Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden berücksichtigt und ergänzt. Durch die Entwicklung von innerörtlichen Baulandpotenzialen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Vorhandene Erschließungsanlagen an der Ratzeburger Straße können mit genutzt werden. Die Schutzansprüche der vorhandenen gewerblichen Nutzung wurden mittels Gutachten ermittelt und werden beachtet.

Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Der vorhandene Gehölzbestand ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen von seiner Geschütztheit zu bewerten und zu berücksichtigen.

Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sind Bestandteil der inhaltlichen Festsetzungen und zu berücksichtigen.

Denkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenschutz/ Altlasten

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des

Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de

ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V 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 arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Gewässerschutz

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

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

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 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen und die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung 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 Zuwachses 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.

11. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl.2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

TEIL 3 Anlage

Die Anlage ist ein selbstständiges Dokument zu dieser Begründung.

Anlage 1: Eingriffsermittlung 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, Stand Februar 2023