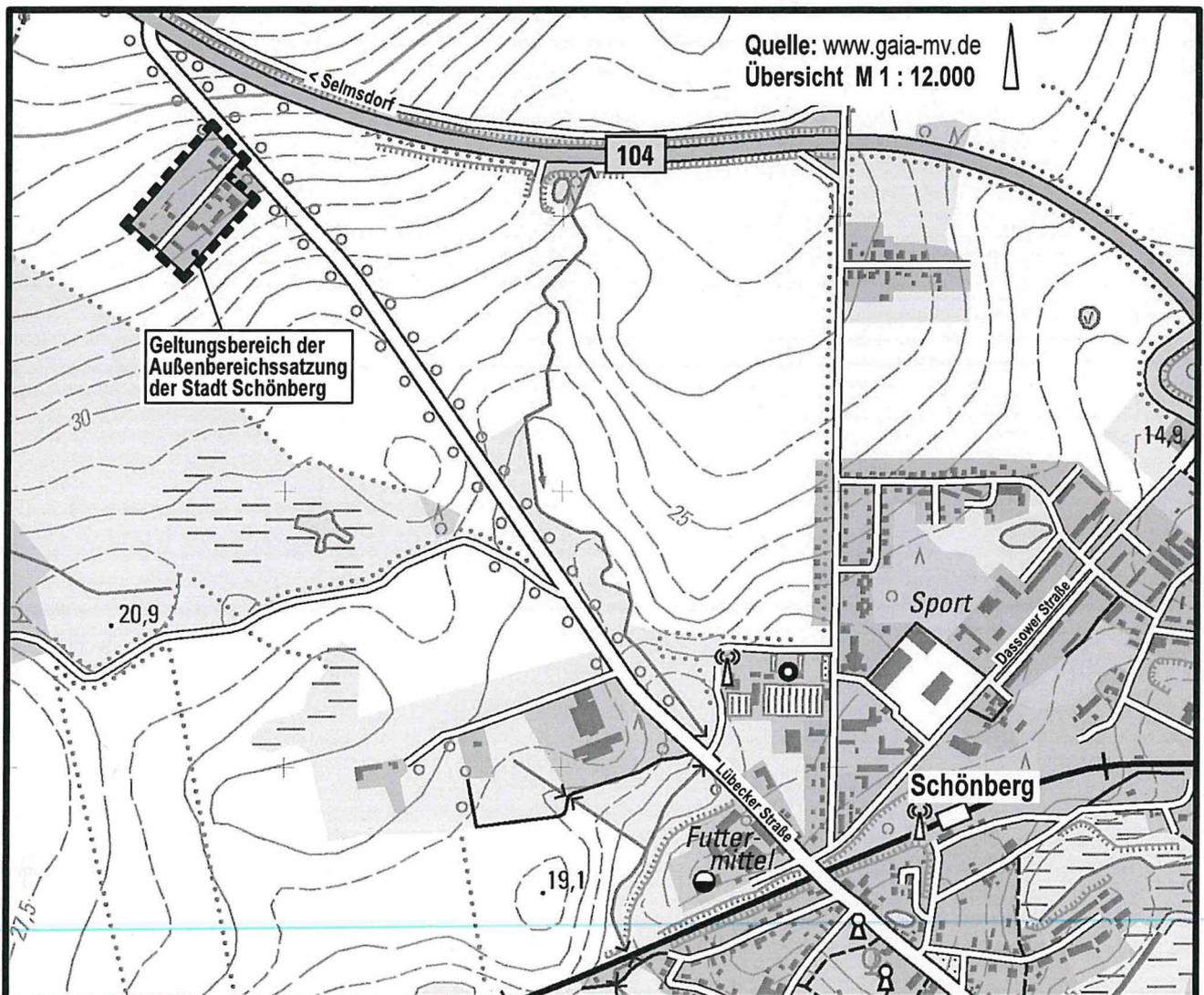


BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT SCHÖNBERG FÜR BAUHOF WEST

nach § 35 Abs. 6 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 7. Dezember 2023

Satzung

BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit	2
2.	Allgemeines	2
2.1	Räumliche Abgrenzung	2
2.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	3
2.3	Plangrundlage	3
2.4	Bestandteile der Satzung	3
2.5	Quellen und Fachgutachten	4
2.6	Planverfahren	4
2.6.1	Voraussetzungen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung	4
2.6.2	Verfahrensablauf	5
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	5
4.	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	6
5.	Inhalte der Satzung	12
6.	Flächenbilanz	12
7.	Umweltbelange	12
7.1	Schutzgebiete/ Schutzobjekte	12
7.2	Boden- und Klimaschutz	13
7.3	Immissionsschutz	13
7.4	Artenschutz	14
7.5	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	14
8.	Auswirkungen der Planung	14
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
TEIL 2	Ausfertigung	18
1.	Beschluss über die Begründung	18
2.	Arbeitsvermerke	18

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Ortslage Bauhof West der Stadt Schönberg befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. An die Stadt Schönberg ist der Antrag einer Neubebauung von bisher unbebauten Grundstücken in der Selmsdorfer Straße herangetragen worden. Die Stadt Schönberg hat sich aufgrund der Anfrage damit beschäftigt und schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für die Regelungen einer Bebauung in der Selmsdorfer Straße.

Für die Regelung der ergänzenden Bebauung innerhalb des bebauten Bereiches im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht klargelegt oder neu geschaffen. Die Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung verbleiben weiterhin im planungsrechtlichen Außenbereich. Es werden für Bauvorhaben dennoch erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen innerhalb der Außenbereichssatzung geschaffen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB hat die Stadt Schönberg geprüft. Außenbereichssatzungen dürfen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nur aufgestellt werden, wenn

- ein bebauter Bereich im Außenbereich vorhanden ist, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist,
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen sind insgesamt erfüllt.

2. Allgemeines

2.1 Räumliche Abgrenzung

Die Flächen für die Außenbereichssatzung liegen westlich der Verbindungsstraße zwischen Selmsdorf und Schönberg. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die bebauten Grundstücke beidseits der Selmsdorfer Straße Nr. 4 bis Nr. 10 sowie die unbebauten Grundstücke zwischen der Selmsdorfer Straße Nr. 9 und Nr. 10. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73, 77, 78, 79, 80 und

eine Teilfläche des Flurstücks 75 (Selmsdorfer Straße) und hat eine Größe von ca. 2,82 ha.

2.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 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).

2.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Außenbereichssatzung 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.

2.4 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg besteht aus:

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

Der Außenbereichssatzung wird diese Begründung beigelegt.

2.5 Quellen und Fachgutachten

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 1. Bericht, 29.06.2023 Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar.

2.6 Planverfahren

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB durch Erlass einer Satzung Möglichkeiten für die Bebauung im geprägten Außenbereich vorzubereiten. Mit der Außenbereichssatzung werden die Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen. Die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, der sich ohnehin in Aufstellung befindet, stehen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen; auch wenn es sich nicht um Bauflächen handelt. Die erforderlichen Beteiligungsverfahren werden in Verbindung von § 13 BauGB mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB angewendet.

2.6.1 Voraussetzungen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung

Die Stadt Schönberg kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt. Die Gemeinde haben die Möglichkeit nach § 35 Abs. 6 Satz 3 Festsetzungen zu treffen. Hier heißt es: „In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden (§ 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB).“

Die Außenbereichsflächen fügen sich in die vorhandene städtebauliche Struktur und Umgebung ein. Ein Ausufern in die offene Landschaft ist nicht zu

befürchten. Es handelt sich gewissermaßen um eine Arrondierung der bebauten Bereiche im Bereich Bauhof West.

Die zulässigen Vorhaben bedürfen keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Schutzgebiete. Aufgrund der Lage der Flächen im Bereich der Außenbereichssatzung und der „Arrondierung der Ortslage“ können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

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

Aus Sicht der Stadt Schönberg sind somit die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung Bauhof West gegeben.

2.6.2 Verfahrensablauf

Es sind die Verfahrensregeln nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Außenbereichssatzung anzuwenden. Das Verfahren richtet sich somit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat den Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für die Außenbereichssatzung für den Bereich Bauhof West am 10.11.2022 gefasst.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Grundlage ist der Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom 23.02.2023.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 13.04.2023 bis zum 16.05.2023 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und TÖB ist mit Schreiben vom 17.04.2023 erfolgt. Die Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und TÖB ist durch die Stadtvertretung am 07.12.2023 erfolgt. Auf der Grundlage der Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens unter Wertung der privaten und öffentlichen Belange wurde der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss gefasst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Stadt Schönberg verfügt über einen Flächennutzungsplan. Die Flächen der Außenbereichssatzung sind dort nicht als Bauflächen dargestellt. Die Stadt Schönberg geht unter Berücksichtigung der Anwendung des Verfahrens zur Erstellung der Außenbereichssatzung von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme vom 10.05.2023 mitgeteilt, dass für den Bereich der Außenbereichssatzung keine Bauflächen dargestellt werden und darum gebeten, den Flächennutzungsplan anzupassen, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2

BauGB Rechnung zu tragen. Dieses wird durch die Stadt Schönberg unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen der Außenbereichssatzung nicht vorgenommen. Die Stadt Schönberg bezieht sich hier auch insbesondere auf die Stellungnahme des Landkreises zur Belassung der Flächen im Außenbereich.

4. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen innerörtlichen Straßen sichergestellt. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind über die Selmsdorfer Straße erschlossen. Im Rahmen des Satzungsverfahrens hatte sich die Stadt Schönberg mit der Ertüchtigung der Fahrbahn zu beschäftigen. Dies erfolgte außerhalb und unabhängig vom Aufstellungsverfahren der Satzung. Die Fahrbahn der Selmsdorfer Straße wurde ertüchtigt. In wassergebundener Bauweise ist ein Auftrag erfolgt und die Fläche ist abgezogen worden, so dass sie befahrbar ist und eine Regelung des Wasserabflusses erfolgt. Damit ist die Fahrbahn in ortstypischer Bauweise wiederhergestellt worden. Die Anforderungen wurden gemäß Stellungnahmeverfahren beachtet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die Wasserver- und Abwasserentsorgung vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung kann gemäß Stellungnahme des ZVG gesichert werden. Trinkwasserhausanschlüsse für die vorhandene Bebauung sind vorhanden und in Nutzung. Für die geplante zusätzliche Bebauung können die Anschlüsse auf Antrag und gegen Kostenübernahme der Grundstückseigentümer hergestellt werden.

Für das Plangebiet ist der ZVG mit Bescheid vom 21.06.2022 von der unteren Wasserbehörde von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit worden. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers hat demnach mittels privater Kleinkläranlagen zu erfolgen. Zur Ableitung des gereinigten Abwassers ist die wasserrechtliche Erlaubnis durch den Grundstückseigentümer einzuholen und dem ZVG vorzulegen.

Der ZVG hatte mitgeteilt, dass die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bevorzugen ist. Für die Nachweise wurden die entsprechenden Gutachten erbracht, so dass hier die Ableitung möglich ist. Die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück ist entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen. Zentrale Anlagen zur Entsorgung des Regenwassers bestehen im Plangebiet nicht, so dass das Niederschlagswasser nach jetzigem Stand auf den Grundstücken versickert werden muss. Die Machbarkeit wurde nachgewiesen.

Für die neu zu bebauenden Grundstücke wurde der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erbracht. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass alle Einleitungen für Bestandsgrundstücke derzeit durch die Behörde geduldet werden. Die Stadt Schönberg nimmt auch die Information zur Kenntnis, dass Wasserrechte für die Ableitung des Abwassers der Kleinkläranlage in Aussicht gestellt werden, wenn die Ableitung rechtlich gesichert oder durch Neuerrichtung eines modifizierten Niederschlagswasserkanals ermöglicht wird. Die Stadt behandelt hier nur diejenigen Grundstücke, die neu bebaut werden. Für die neu zu bebauenden Grundstücke wird davon ausgegangen, dass der Notüberlauf im

Zusammenhang mit den Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Die Stadt gibt auch die Empfehlung, dass die Vorgehensweise auch für die Bestandsgrundstücke zu regeln ist. Im Rahmen des Satzungsverfahrens hat sich die Stadt Schönberg insbesondere mit den neu zu bebauenden Grundstücken beschäftigt.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgt durch Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Der Zweckverband Grevesmühlen ist von der Abwasserbeseitigungspflicht mit Bescheid vom 21.06.2022 befreit. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist auf die Grundstückseigentümer übergegangen. Zur Behandlung des Abwassers sind Kleinkläranlagen zu errichten. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Neben den bebauten Grundstücken wurde für die Flurstücke 70 und 71 der Flur 1 der Gemarkung Bauhof Schönberg im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung des behandelten Abwassers nachgewiesen. Die Versickerung des unbehandelten Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flurstücken 70 und 71 der Flur 1 der Gemarkung Bauhof wurde über ein Bodengutachten nachgewiesen. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

Zum Nachweis der Versickerung wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten, 1. Bericht) mit Datum vom 29.06.2023 durch das geotechnische Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck erstellt. Darin ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachgewiesen. Die Anforderungen an die Bemessung der Versickerungsanlage und deren Bemessung sind entsprechend Gutachten zu erstellen. In den Schlussbemerkungen zum Gutachten ist dargestellt, dass die gründungstechnischen Schlussfolgerungen für die mit den Bohrungen erkundeten Bodenarten und deren Zustand sowie den Angaben zum betrachteten Bauvorhaben gelten. Eine anderweitige Nutzung bedarf einer Überprüfung durch den Unterzeichner. Die Versickerung über flache Versickerungsmulden ist entsprechend Gutachten denkbar. Zur qualitativen Erhöhung des Sickertraums sollte die Sickermulde mit einer Vegetationsschicht ausgekleidet werden.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Stadt Schönberg hat den Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes erhalten, die Wendeanlage am Ende der Selmsdorfer Straße auf deren Befahrbarkeit mit den Abfallsammelfahrzeugen zu überprüfen (3- bis 4-achsige Sammelfahrzeuge). Hierbei geht es maßgeblich um den Fahrzeugüberhang sowie das lichte Raumprofil von Bäumen und Sträuchern. Dieser Sachverhalt wird durch die Stadt Schönberg auch in der Zukunft beachtet. Die Stadt Schönberg kommt ihren Anforderungen für die öffentliche Straße nach. Der

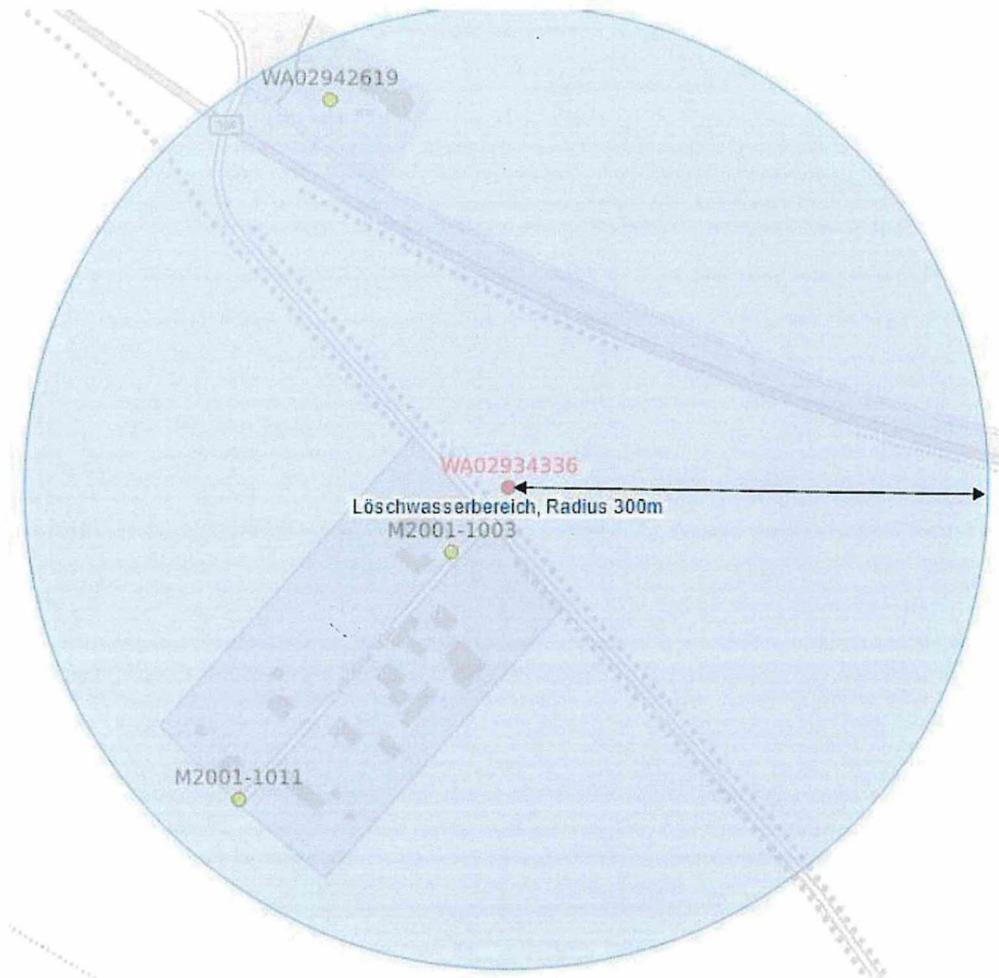
Abfallwirtschaftsbetrieb hat mitgeteilt, dass durch die hinzukommende weitere Bebauung die Entsorgung nicht beeinträchtigt wird.

Die Stadt Schönberg wird durch die edis Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der edis Netz GmbH möglich sind. Eine Beteiligung erfolgt im Verfahren.

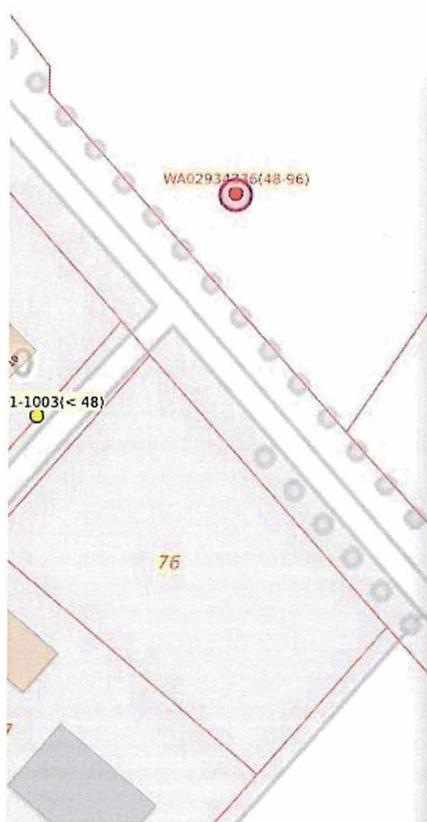
Die Stadt Schönberg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind. Eine Beteiligung erfolgt im Verfahren.

Die Löschwasserbereitstellung für den Bereich Bauhof West kann gesichert werden. Hierzu verweist die Stadt Schönberg auf die Stellungnahme im Rahmen des Planverfahrens vom Amt Schönberger Land vom 27.04.2023 ergänzt um die Stellungnahme vom 21.09.2023. Danach kann für Bauvorhaben auf den Flurstücken 70 und 71 der Flur 1 Gemarkung Bauhof Schönberg die Löschwassermenge von 48 bis 96 m³/h über 2 Stunden über Unterflurhydranten mit der Nr. WA02934336 gesichert werden. Der Hydrant befindet sich auf der gegenüberliegenden Straße von der Einmündung in die Selmsdorfer Straße (auf dem Acker – 18 m entfernt von der Asphaltstraßenkante). Die Löschwasserbereitstellung kann somit gesichert werden. Auszugsweise werden die Darstellungen aus dem Stellungnahmeverfahren beigefügt:

- Darstellung des aktuellen Löschwasserbereiches mit Stand 27.04.2023



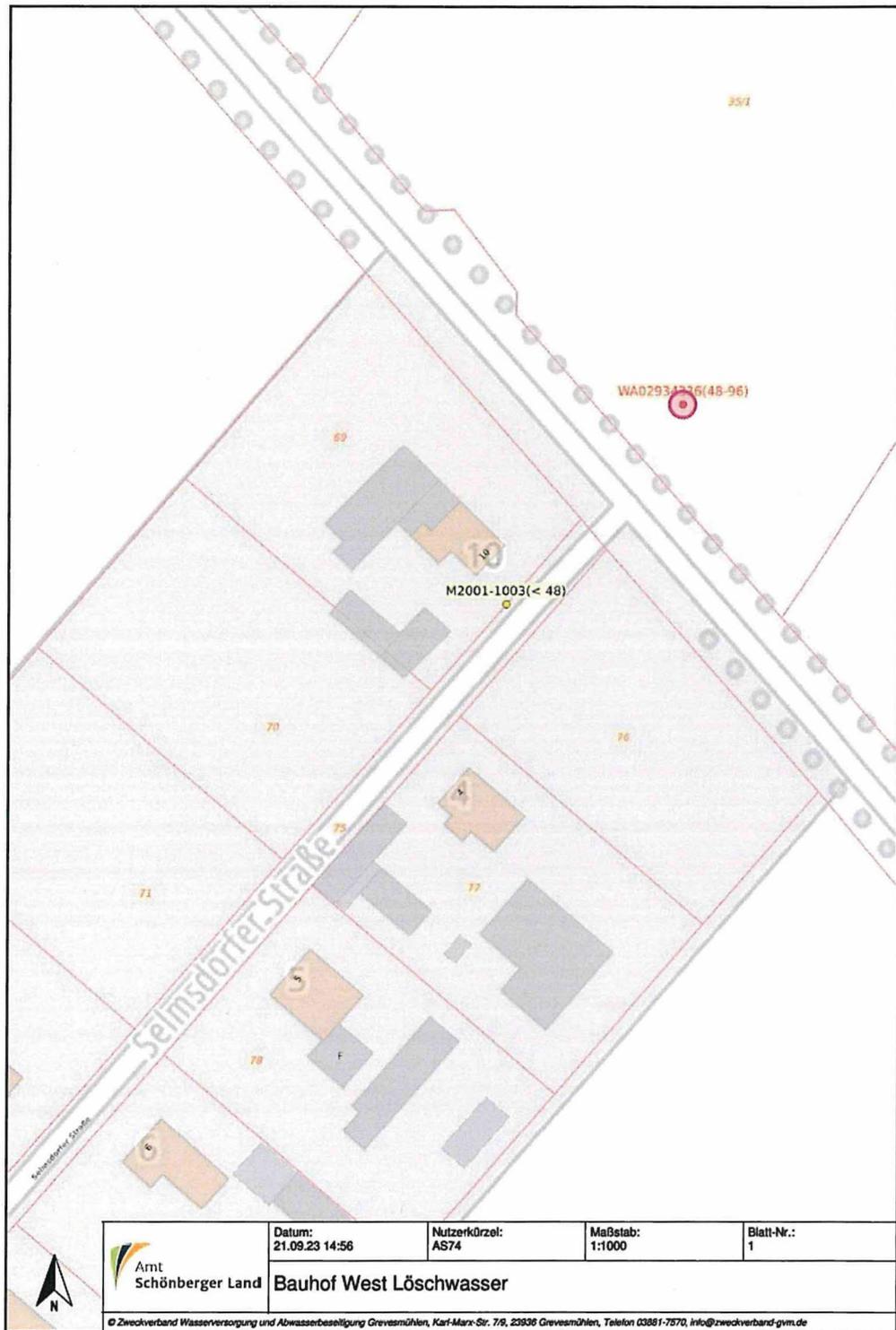
- Darstellung des Hydranten



The map shows a street intersection with a hydrant marked by a red circle and labeled 'WA02934336(48-96)'. Other labels on the map include '1-1003(< 48)', '76', and '7'. A red bracket on the right side of the map points to the hydrant's location.

Hydrantenauskunft Ämter

Anzeige	WA02934336(48-96)
Autoid	1662.0
Standort	
Bauart	Unterflurhydrant
Vertragsart	Grundschatz
letzte Messung	2022-11-18
Mengenbereich m³/h	48_bis_96
Betriebshydrant	Nein
Vorschieber	Ja
Größe	
Oberfläche	
Hersteller	
stillgelegt	Nein



5. Inhalte der Satzung

Für die planungsrechtliche Ausgangssituation ist von Grundstücken im Außenbereich auszugehen. Zulässig sind im Geltungsbereich der Satzung Vorhaben, die Wohnzwecken dienen (§ 2 der Außenbereichssatzung). Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen und dass sie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Stadt Schönberg stellt hier unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung vom 16.05.2023 klar, dass es sich um eine angemessene Verdichtung der vorhandenen Bebauung nach innen handelt. Mit den hinzutretenden Bauvorhaben kann sich kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entwickeln.

Im Weiteren wurden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der begünstigten Vorhaben getroffen. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Festsetzung von Baugrenzen.

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. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im straßenbegleitenden Bereich auf einer Tiefe von etwa 25 Metern begrenzt. Teilweise wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ein geringfügig größerer überbaubarer Bereich festgesetzt. Dieser überbaubare Bereich wird mit Baugrenzen umgrenzt. Neben den straßenbegleitenden vorhandenen Hauptnutzungen sind außerhalb der Baugrenzen auch Nutzungen im vorhandenen Gebäudebestand weiterhin zulässig.

Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind auch Gebäude und bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen, die auch teilweise im Bestand bereits vorhanden sind, weiterhin und zukünftig zulässig.

6. Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung betragen etwa 2,82 Hektar.

7. Umweltbelange

7.1 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Eine Betroffenheit der Natura 2000 Gebiet ist nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen (DE 2132-303) befindet sich ca. 1,5 km südöstlich

des Satzungsgebietes. Das Europäische Vogelschutzgebiet Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine (DE 2233-401) befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Satzungsgebietes und das Europäische Vogelschutzgebiet Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See (DE 2031-471) liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Satzungsgebietes.

Im Satzungsbereich und in der näheren Umgebung befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop.

7.2 Boden- und Klimaschutz

Durch die mögliche Nachverdichtung gegenüber der Bestandssituation erfolgt eine höhere Versiegelung. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Beschränkung der Inanspruchnahme von Grund und Boden getroffen. Für die Lücken innerhalb der überbaubaren Bereiche ist eine ergänzende Bebauung zulässig. Ein weiteres Ausufern in die offene Landschaft erfolgt nicht. Es 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.

7.3 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Fläche ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den ländlich geprägten Raum typisch sind. Nutzungskonflikte sind bei gegenseitiger Rücksichtnahme nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an landwirtschaftlich genutzte Flächen heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

Die für Neubebauung innerhalb der Außenbereichssatzung geeigneten Flächen befinden sich in ausreichender Entfernung zur Verbindungsstraße zwischen Schönberg und Selmsdorf und sind durch bereits vorhandene Bebauung vor Verkehrslärm geschützt. Die Belange des ausreichenden Schallschutzes sind bei Erfordernis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Die Stadt Schönberg hat im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens die Stellungnahme des StALU Westmecklenburg erhalten, Stellungnahme vom 4. Mai 2023. Das StALU hatte mitgeteilt, dass im Planbereich und seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung Anlagen vorhanden sind, die für das Vorhaben relevant sind. Die Standorte für die Windenergieanlagen wurden bekanntgegeben. Die Stadt Schönberg hat sich hiermit auseinandergesetzt und klargestellt, dass auf eine weitere gutachterliche Prüfung verzichtet werden kann, weil es sich ebenso um einen Außenbereichsstandort handelt wie bisher. Die vorhandene Bebauung genießt den gleichen Schutzanspruch wie die geplante Bebauung. Deshalb kann auf eine gutachterliche Bewertung verzichtet werden. Im Zuge der Errichtung von Windenergieanlagen ist der Schutzanspruch des Außenbereichsstandortes zu berücksichtigen.

7.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch die Außenbereichssatzung 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 Außenbereichssatzung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

7.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Innerhalb der Außenbereichssatzung erfolgt die Anwendung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Errichtung baulicher Anlagen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauanträgen für Einzelvorhaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Der erforderliche Ausgleich ist anhand der Eingriffsobjekte zu ermitteln und konkrete Maßnahmen sind festzulegen.

Der Landkreis, untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Modell der HzE 2018 zu erfolgen hat. Zum Antrag auf Genehmigung sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für die Kompensation benötigten Flächen zu machen. Die Vorgehensweise der Stadt Schönberg wurde hier bestätigt.

Hierbei kann es sich um Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung handeln, z.B. durch Anpflanzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich in Form von Obstbäumen oder Hecken. Zum anderen können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gebietes der Stadt Schönberg realisiert werden oder Ökopunkte eines anerkannten Ökokontos erworben werden.

8. Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils vorhabenbezogen zu realisieren. Nachteilige Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind nicht zu befürchten.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind Stellungnahmen von Behörden und TÖB zu naturschutzfachlichen Belangen eingegangen. Im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren hat die Stadt Schönberg gegenüber der Stellungnahme des BUND erklärt, dass das Beteiligungsverfahren nach § 35 Abs. 6 unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend durchgeführt wurde. Dies ist die Vorgabe nach § 35 Abs. 6 BauGB. Unter Bezug auf § 35 Abs. 6 BauGB wurden die erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt. Die Stadt Schönberg nimmt den Hinweis auf und wird zukünftig auch die Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB beachten.

Der Gesetzgeber hat unter § 35 Abs. 6 BauGB ausdrücklich auf die Anwendung von § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 hingewiesen. Daran hat sich die Stadt Schönberg bei der Satzungsaufstellung gehalten.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind auch Stellungnahmen Privater eingegangen. Bezüglich der Belange des anfallenden Oberflächenwassers wurde klargestellt, dass ein Gutachten erstellt wurde. Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden erbracht. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück entsorgt wird. Dies gilt für die neu zu

bebauenden Grundstücke ebenso wie für die vorhandenen Baugrundstücke. Die privaten Belange sind somit beachtet.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Außenbereichssatzung war eine Einbeziehung des Flurstücks 76 nicht gegeben. Hiermit wäre eine Ausuferung in den Außenbereich verbunden. Dies ist ausdrücklich nicht Ziel der Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Deshalb wurde auf die Einbeziehung des Grundstücks verzichtet. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Voraussetzungen für die Machbarkeit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Bodenschutz

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 Landkreis 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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 Auskunftersuchen 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.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Hinweise zu Versorgungsleitungen

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Der Verlauf der Leitungen wird um die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf ergänzt. 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.

Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Der Zweckverband Grevesmühlen ist von der Abwasserbeseitigungspflicht mit Bescheid vom 21.06.2022 befreit. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist auf die Grundstückseigentümer übergegangen. Zur Behandlung des Abwassers sind Kleinkläranlagen zu errichten. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Neben den bebauten Grundstücken wurde für die Flurstücke 70 und 71 der Flur 1 der Gemarkung Bauhof Schönberg im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung des behandelten Abwassers nachgewiesen. Die Versickerung des unbehandelten Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flurstücken 70 und 71 der Flur 1 der Gemarkung Bauhof wurde über ein Bodengutachten nachgewiesen. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

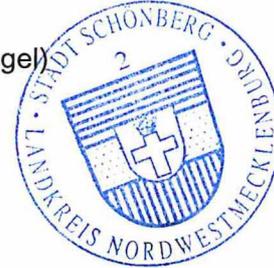
TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung der Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 07.12.2023 gebilligt.

Schönberg, den.....*24.01.2024*.....

(Siegel)



.....
Korn
Bürgermeister
der Stadt Schönberg

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönberg

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de