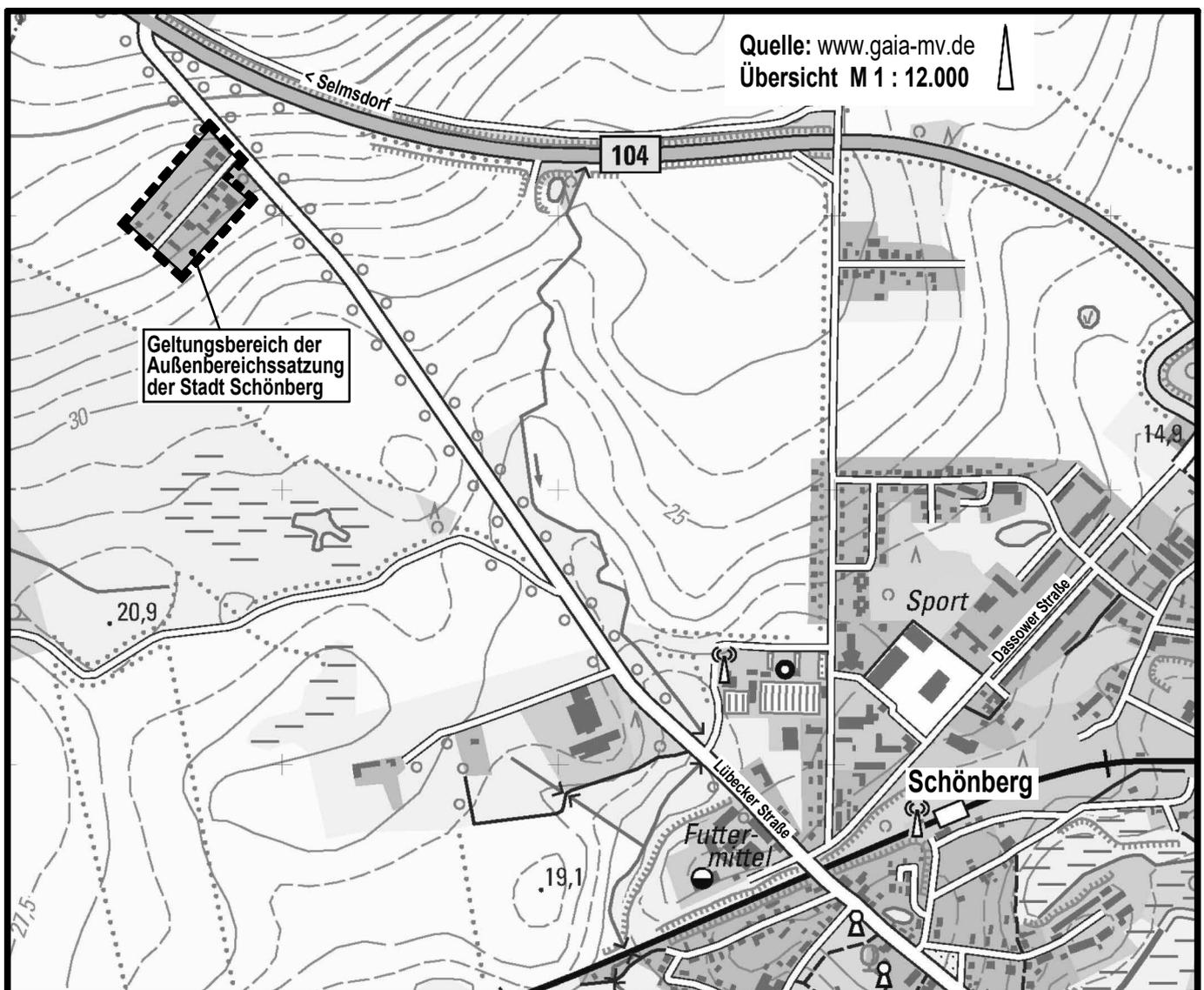


# BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT SCHÖNBERG FÜR BAUHOFF WEST

nach § 35 Abs. 6 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 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 Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>2</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Planungsanlass und Erforderlichkeit</b>	<b>2</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>2</b>
2.1 Räumliche Abgrenzung	2
2.2 Plangrundlage	3
2.3 Bestandteile der Satzung	3
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>4. Verkehrliche Anbindung und Erschließung</b>	<b>3</b>
<b>5. Inhalte der Satzung</b>	<b>4</b>
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>4</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>4</b>
7.1 Schutzgebiete/ Schutzobjekte	4
7.2 Boden- und Klimaschutz	5
7.3 Immissionsschutz	5
7.4 Artenschutz	5
7.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	5
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>10. Wesentliche Rechtsgrundlagen</b>	<b>8</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>9</b>
<b>Ausfertigung</b>	
<b>1. Beschluss über die Begründung</b>	<b>9</b>
<b>2. Arbeitsvermerke</b>	<b>9</b>

## **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 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.

## **2.3 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.

## **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.

## **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

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die Wasserver- und Abwasserentsorgung vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgt durch Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück. 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 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.

## **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.

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-Poischer 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 Satzungsgebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

## **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.

## **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. 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.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

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

### Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

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).

### 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://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

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

#### 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.

#### **10. 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).

