

Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für Bauhof West - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich IV	<i>Datum</i> 13.02.2023
<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
23.02.2023	Stadtvertretung Schönberg	Entscheidung
	Hauptausschuss der Stadt Schönberg	Vorberatung

Sachverhalt

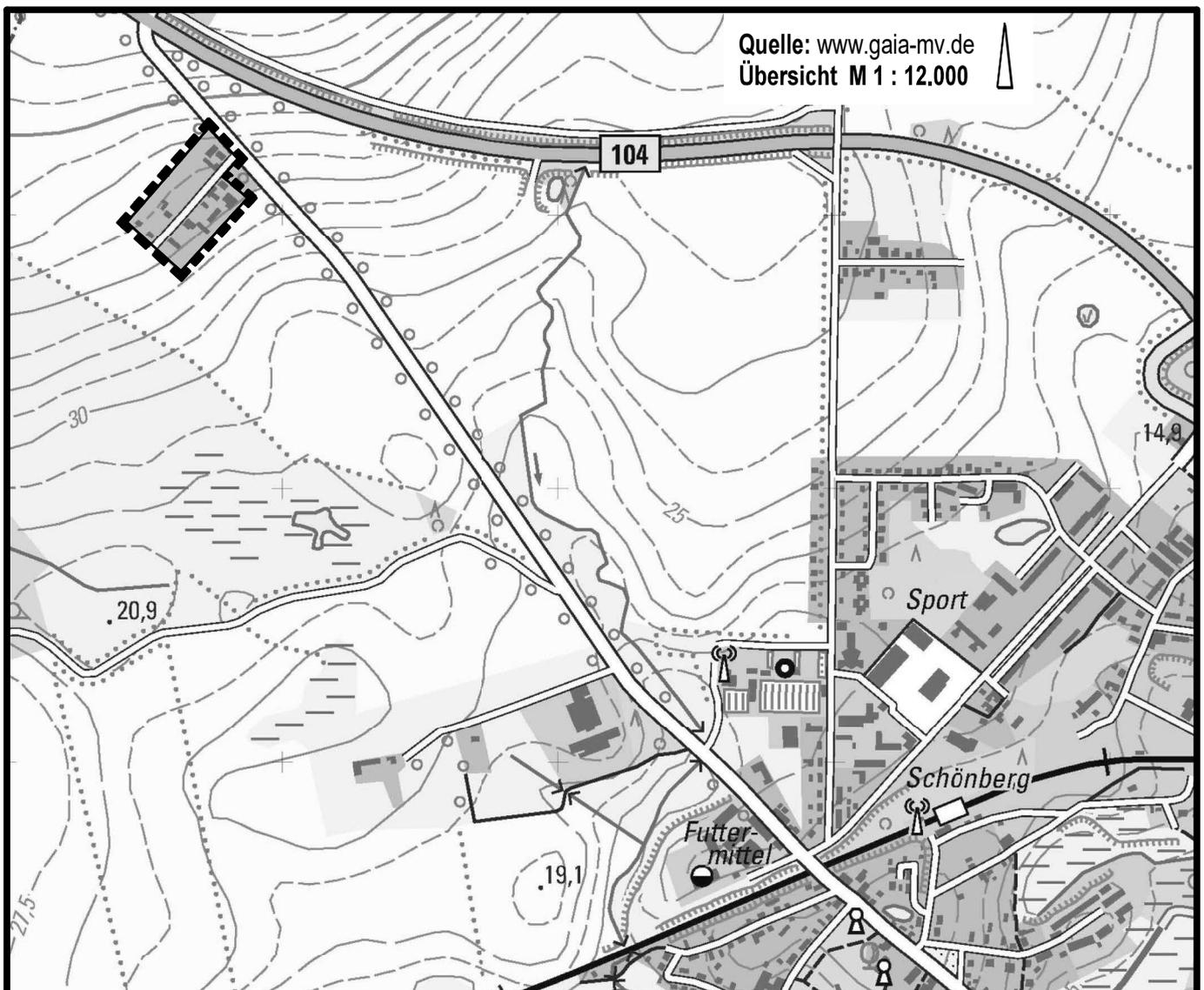
Die überarbeiteten Unterlagen (siehe Anlage) sind mit den Anlagen aus der Ursprungsvorlage auszutauschen.

Anlage/n

2	Anlage 1 - Außenbereichssatzung Bauhof West - Planzeichnung (A3/A4) (öffentlich)
3	Anlage 2 - Außenbereichssatzung Bauhof West - Inhaltliche Festsetzungen Entwurf (öffentlich)
4	Anlage 3 - Außenbereichssatzung Bauhof West - Begründung Entwurf (öffentlich)

AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT SCHÖNBERG FÜR BAUHOF WEST

nach § 35 Abs. 6 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Februar 2023

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

PLANZEICHNUNG



M 1 : 1.000

Gemarkung Bauhof Schönberg
Flur 1

< Selmsdorf

35/1

64/3

Schönberg >

68

76

71

72

77

73

78

79

74

80

83

68

81

75

82

Selmsdorfer Straße

Kartengrundlage: ALKIS - 2021-03
vom Zweckverband Grevesmühlen

Wend Feld

PLANZEICHENERKLÄRUNG

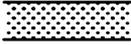
Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg



Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Flächen
Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen



Straßenverkehrsfläche

Darstellungen ohne Normcharakter

78

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.

Schönberg, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schönberg, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 35 Abs. 6 BauGB und § 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Schönberg, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am den Entwurf der Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schönberg, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Der Entwurf über die Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West, bestehend aus Lageplan und Inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönberg, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. Die Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West, bestehend aus Lageplan und Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Schönberg als Satzung beschlossen.
Die Begründung der Außenbereichssatzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Schönberg, den
(Siegel)
Bürgermeister

8. Die Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West, bestehend aus Lageplan und Inhaltlichen Festsetzungen wird hiermit am ausgefertigt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

9. Die Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Außenbereichssatzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Schönberg, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

TEXT

INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am _____ folgende Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West erlassen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der Bereich der Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 **Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

§ 3 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen gelten die maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m über dem unteren Bezugspunkt und die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Baulicher Bestand mit davon abweichenden Trauf- bzw. Firsthöhen (höhere Kennziffern) ist bei Änderungen und Umnutzungen von diesen Anforderungen ausgenommen.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts, der der Erschließung des betrachteten Grundstücks dient.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der verlängerten Dachfläche und der verlängerten Außenwand des Gebäudes. Als Firsthöhe wird der Schnittpunkt der äußeren Dachschenkel des eingedeckten Daches bestimmt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

§ 4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) 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.

(2) 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 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.

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.

(4) Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO 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 arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

(5) Gewässerschutz

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

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 WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

(6) Artenschutzrechtliche Belange

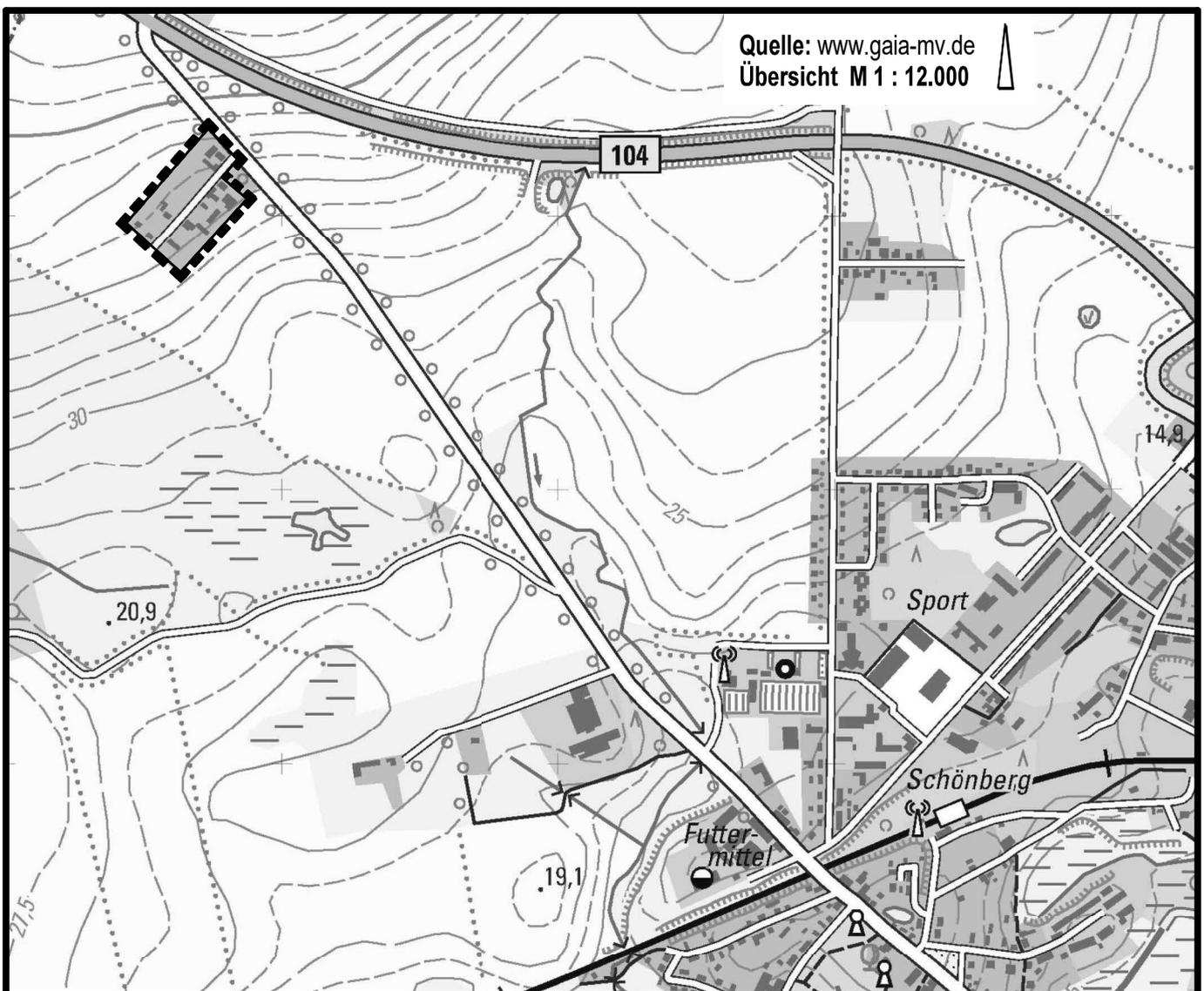
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis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

(7) 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.

BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT SCHÖNBERG FÜR BAUHOFF WEST

nach § 35 Abs. 6 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Februar 2023

**BESCHLUSSVORLAGE
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
Teil 1	
Städtebaulicher Teil	2
1. Planungsanlass und Erforderlichkeit	2
2. Allgemeines	2
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	2
4. Inhalte der Satzung	2
5. Flächenbilanz	3
6. Immissionsschutz	3
7. Umweltbelange	3
8. Auswirkungen der Planung	3
9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	3
TEIL 2	4
Ausfertigung	4
1. Beschluss über die Begründung	4
2. Arbeitsvermerke	4

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Ortslage Bauhof West liegt im Außenbereich. Für die Regelung der ergänzenden Bebauung ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.

2. Allgemeines

Die Flächen für die Außenbereichssatzung liegen westlich der Verbindungsstraße zwischen Selmsdorf und Schönberg. Es handelt sich um überwiegend bebaute Flächen, für die die Außenbereichssatzung zur Regelung des ergänzenden Baurechts/ergänzenden Bebauung erforderlich wird. Bestandteile der Satzung sind

- Satzung
- Inhaltliche Festsetzungen
- Begründung.

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. Inhalte der Satzung

Die Inhalte der Satzung sind im Rahmen der Inhaltlichen Festsetzungen geregelt. Neben den straßenbegleitenden Hauptnutzungen sind in einzelnen Teilen außerhalb der Baugrenzen auch Nutzungen im vorhandenen Gebäudebestand weiterhin zulässig. Die Festsetzungen für die überbaubaren Flächen 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.

Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der für die Hauptgebäude umgrenzten Flächen 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. Eine dem Außenbereich entsprechende adäquate Nutzung soll damit gewährleistet werden.

5. Flächenbilanz

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

6. Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind von Auswirkungen des überörtlichen Verkehrs auf der Verbindungsstraße zwischen Selmsdorf und Schönberg betroffen. Die baulichen Maßnahmen im Einflussbereich der Straße haben die entsprechenden Schalldämmwerte und erforderlichen Schalldämmwerte aufgrund der jeweils zu beachtenden Verkehrsmenge zu berücksichtigen. Die für Neubebauung innerhalb der Außenbereichssatzung geeigneten Flächen befinden sich in ausreichender Entfernung zu Verbindungsstraße zwischen Schönberg und Selmsdorf und sind durch bereits vorhandene Bebauung vom Verkehrslärm geschützt.

7. Umweltbelange

Aus Sicht der Stadt Schönberg ergeben sich keine maßgeblichen Umweltbelange. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die überbauten Bereiche. Auf Lücken innerhalb der überbauten Bereiche ist eine ergänzende Bebauung zulässig. Ein weiteres Ausufern in die offene Landschaft erfolgt nicht. Die bebauten Grundstücke bilden die Grenze der Satzung.

Maßgebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich nicht. Dies ist durch eine entsprechend Plandokumentation, die für das Beteiligungsverfahren in Bezug auf die Schutzgebiete der Umgebung und die Bestandssituation des Gebietes verwendet wird, belegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauanträgen für Einzelvorhaben 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 Stadtgemeinde Schönberg realisiert werden oder Ökopunkte eines anerkannten Ökokontos erworben werden.

8. Auswirkungen der Planung

Umfassende Auswirkungen ergeben sich durch die Planungsabsicht zur Regelung der Außenbereichssatzung nicht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils vorhabenbezogen zu erstellen.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind in den genannten Festsetzungen enthalten.

