

4/1474/2023

Beschlussvorlage
öffentlich

Stadt Schönberg

Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West gemäß § 35 Abs.6 BauGB Abwägungs-und Satzungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 12.10.2023	<i>Bearbeitung:</i> Silke Plieth <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadt Schönberg stellt die Satzung für den Außenbereich im Bauhof West auf, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde am 10.11.2022 gefasst.

Die Satzung wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Bauhof West aufgestellt. Für das Flurstück zwischen der Selmsdorfer Straße und den bebauten Grundstücken ist eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Satzung nicht möglich und zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Voraussetzungen für die Bebauung der bisher unbebauten Flächen im Ortsteil Bauhof West geschaffen. Es handelt sich um bebaute Bereiche im Ortsteil Bauhof West. Im Ergebnis von Abstimmungen mit Behörden und hier insbesondere dem Landkreis wird diese Vorgehensweise befürwortet. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB werden für den der Satzung zugrunde legenden Geltungsbereich erfüllt. Die Satzung ist mit einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung vereinbar. Die Stadt hat sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Bebauung von Flächen im Ortsteil Bauhof West beschäftigt und diese für eine Bebauung befürwortet. Das Baurecht soll im Zuge der Aufstellung einer Außenbereichssatzung geschaffen werden. Das Verfahren wird entsprechend Anforderungen des BauGB durchgeführt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 13.04.2023 bis einschließlich 16.05.2023 im Amt Schönberger Land für die Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 17.04.2023 beteiligt. Die Information der Verbände ist mit gleichem Datum erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren haben sich Stellungnahmen der Behörden und TÖB, der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit ergeben, die im Abwägungsprozess behandelt werden.

Es ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Des Weiteren werden Hinweise, die im Planverfahren vorgetragen werden, zur Kenntnis genommen und nach Bedarf beachtet.

Auf der Grundlage der Abwägung wird der Satzungsbeschluss gefasst. Abwägungsrelevante Belange werden im Folgenden aufgeführt.

Die Stadt Schönberg hat sich mit städtebaulichen Vorgaben beschäftigt. Eine ergänzende Bebauung, die sich maßstäbig einfügt, wird begrüßt.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens kann die Stadt Schönberg davon ausgehen, dass die Satzung gemäß Beteiligungsverfahren aufgestellt werden kann.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises, Bauleitplanung, verbleibt es bei einem Außenbereich. Die Entwicklung eines Ortsteils ist nicht gegeben. Die Nachweise für die Bereitstellung ausreichenden Löschwassers wurden im Rahmen des Planverfahrens erbracht, so dass den Anforderungen der Brandschutzbehörde Rechnung getragen wird. Hinweise der Denkmalpflege werden im Rahmen der Übernahme der Hinweise bei den inhaltlichen Festsetzungen beachtet. Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung sind die Anforderungen des Zweckverbandes zu beachten und die Kostenbeiträge im Antragsverfahren zu sichern. Im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden Nachweise für die neu zu bebauenden Grundstücke erbracht. Für die Bestandsregelung sind außerhalb und unabhängig dieses Verfahrens die Anforderungen zu erfüllen. Zuständig ist die Behörde. Die Ableitung des Oberflächenwassers für neu zu bebauende Grundstücke kann gesichert werden. Hierfür wurde eine Baugrundsondierung erstellt. Die Behörde hat vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis (untere Wasserbehörde) der Vorgehensweise zugestimmt. Für die neu zu bebauenden Grundstücke soll auch das behandelte Abwasser aufgenommen werden. Gleiches wird durch die Stadt Schönberg der Behörde für die übrigen Grundstücke vorgeschlagen.

Im Zuge des Stellungnahmeverfahrens haben sich auch private Betroffene gemeldet und insbesondere Belange in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers vorgetragen. Hierzu vertritt die Stadt Schönberg die Auffassung wie oben dargestellt. Für die neu bebauten Grundstücke ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Zusammenhang mit naturschutzfachlichen Belangen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Zuge des Bauantragsverfahrens nach § 35 Abs. 2 BauGB zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht gesehen.

Im Zusammenhang mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurde eine Abfallentsorgung bestätigt. Es wurde angeregt eine Wendeanlage vorzubereiten. Dies wird die Stadt Schönberg außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren betrachten.

In einer ergänzenden Stellungnahme hat die untere Wasserbehörde die Vorgehensweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund des Gutachtens bestätigt; vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis im Baugenehmigungsverfahren.

Die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vor. Nicht berücksichtigt wird die Anpassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche.

Die Belange des ZVG werden in Abstimmung mit der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde behandelt. Löschwasser kann von dem Hydranten östlich der Selmsdorfer Straße in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Der Verweis auf die wasserrechtliche Erlaubnis ist auch entsprechend Stellungnahme des ZVG zu beachten. Belange des Wasser- und Bodenverbandes sind nicht berührt.

Seitens des BUND wird auf verschiedene Belange hingewiesen, die jedoch maßgeblich im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind; hier geht es auch insbesondere um die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen, um artenschutzrechtliche

Belange. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden mit der Satzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorbereitet. Der BUND ist über das Abwägungsergebnis zu unterrichten.

In Bezug auf die Verfahrenswahl begründet die Stadt Schönberg die Anwendung des Verfahrens unter Bezug auf § 35 Abs. 6 BauGB und weitergehende Bezüge auf § 13 BauGB.

Die Löschwasserbereitstellung wird gesichert. Das wurde durch das Amt Schönberger Land bestätigt.

In Bezug auf private Belange werden die Anforderungen an das Regenwasser im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für neu bebaubare Grundstücke zu erfüllen sein. Auf den Sachverhalt mit der Pumpe des privaten Einwenders für das Flurstück 71 wird in der Begründung eingegangen.

Im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen wird sich die Stadt Schönberg außerhalb des Satzungsverfahrens beschäftigen. Die Straße wird derzeit als hinreichend für die Aufnahme des Verkehrs durch die Stadt Schönberg und das Amt Schönberger Land beurteilt.

Weitergehende Regelungen erfolgen außerhalb der Satzung.

Insofern wird davon ausgegangen, dass keine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung erfolgt. Eine Innenbereichssatzung ist nicht geeignet, das Satzungsrecht zu sichern.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg fasst den Beschluss über die Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Allgemeine Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die tabellarische Zusammenstellung ist die Abwägungsdokumentation. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg macht sich das Ergebnis der Abwägung zu eigen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen abgegeben haben, die nicht berücksichtigt werden, vom Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.

3. Die Abwägung der zur Satzung vorgebrachten Stellungnahmen wird wie oben dargestellt beschlossen (Abwägungsbeschluss). Die Stadtvertretung macht sich das Abwägungsergebnis zu eigen.

4. Die Stadtvertretung fasst den Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung der Stadt Schönberg für den Bereich Bauhof West.

5. Die Begründung wird gebilligt.

Die Satzung kann nach Satzungsbeschluss ohne eine Rechtskontrolle durch Genehmigungs- oder Anzeigebehörde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Grundlage für den Satzungsbeschluss ist das BauGB in seiner letzten Fassung. Die ortsübliche Bekanntmachung sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung richten sich hinsichtlich der Art und Form nach der auf Grund der Kommunalverfassung erlassenen Hauptsatzung der Stadt Schönberg. Nach Abschluss des Satzungsverfahrens werden dem Landkreis Nordwestmecklenburg die ausgefertigte

Satzung und der Bekanntmachungsnachweis überreicht.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Abwägung (öffentlich)
2	Begründung (öffentlich)
3	Planzeichnung (öffentlich)
4	Textliche Festsetzung (öffentlich)