

# **Gemeinde Ramin**

## **Außenbereichssatzung „Ortsteil Schmagerow“**

### **Begründung**

**Stand:**

Juli 2025

**Auftraggeber:**

Gemeinde Ramin  
- Der Bürgermeister–  
über Amt Lößnitz-Penkun  
Chausseestraße 30  
17321 Lößnitz

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes .....	3
3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung .....	4
4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung .....	5
5. Verfahren.....	6
6. Inhalt und Wirkungen der Satzung.....	6
7. Nachrichtlichen Übernahmen.....	7
7.1 Geschützte Biotope.....	7
8. Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben .....	7
8.1 Bodendenkmale .....	7
8.2 Naturnahe Feldgehölze.....	8

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Außenbereichssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 21 (teilweise), 22 (teilweise; Schmagerow 13), 23, 24 (teilweise), 27 (teilweise, Schmagerow 27), 29 (teilweise), 30 (teilweise), 31 (teilweise; Schmagerow 14), 32 (teilweise, Schmagerow 16), 33 (teilweise; Schmagerow 18), 35 (teilweise; Schmagerow 11 und 12), 36 (teilweise, Schmagerow 10), 37 (teilweise), 41 (teilweise, Schmagerow 5), 42 (teilweise), 43 (teilweise; Schmagerow 4), 44/2 (teilweise) der Flur 103 der Gemarkung Ramin, sowie Flurstücke 18 (teilweise; Schmagerow 7a), 19 (teilweise; Schmagerow 7), 20 (teilweise), 21, 22 (teilweise; Schmagerow 15) und 23

(teilweise; Schmagerow 3) der Flur 104 der Gemarkung Ramin. Er befindet sich im Westen von Ramin.

Der nördliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Wegegrundstücke und Gartenflächen (Flurstücke 11/2, 17 und 21 der Flur 103 der Gemarkung Ramin),
im Osten:	durch Wegegrundstücke, Weide- und Gartenflächen (Flurstücke 20, 24, 27 und 30 der Flur 103 der Gemarkung Ramin),
im Süden:	durch Grünflächen (Flurstück 38 der Flur 103 der Gemarkung Ramin) und
im Westen:	durch landwirtschaftliche Flächen und Gartenflächen (Flurstücke 31, 32, 33, 34, 35, 36 und 37 der Flur 103 der Gemarkung Ramin).

Der südliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch einen PKW-Stellplatz für die Kirche (Flurstück 18 der Flur 104 der Gemarkung Ramin),
im Osten:	durch Wegegrundstücke und Gartenflächen (Flurstücke 18, 19, 20, 22 und 23 der Flur 104 der Gemarkung Ramin),
im Süden:	durch Grün- und Gartenflächen und Wegegrundstück (Flurstücke 29, 41, 42 und 44/2 der Flur 103 der Gemarkung Ramin, sowie das Flurstück 24 der Flur 104 der Gemarkung Ramin) und
im Westen:	durch Gartenflächen und Wegegrundstück (Flurstücke 29, 41, 43 und 44/2 der Flur 103 der Gemarkung Ramin).

Die Gesamtgröße der beiden Geltungsbereiche beträgt 2,49 ha.

### **3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung**

Im Ortsteil Schmagerow bestehen seit Längerem Bestrebungen zu einer über den Bestand hinausgehenden Wohnnutzung.

Die Fläche ist aufgrund der geringen Anzahl der Wohngebäude und der lockeren Bebauung dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Erhalt der vorhandenen Siedlung steht dem Bestandsschutz und gegebenenfalls Erneuerung und bauliche Entwicklung im angemessenen Rahmen nicht entgegen. Dies soll mit den Mitteln einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich begleitet werden.

Dem Ortsteil Schmagerow fehlt das notwendige Gewicht tatsächlich zusammenhängender Bebauung ausreichenden Umfangs, so dass keine Ortsteilqualität im Sinne des § 34 BauGB entwickelt werden kann. Die Bebauung ist von ihrem Gewicht und hinsichtlich der Siedlungsstruktur aber so prägend, dass es aus siedlungsstruktureller Sicht sinnvoll ist, sie über eine Außenbereichssatzung zweckmäßig zu ergänzen.

Neben dem bestehenden Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung soll auch die Möglichkeit der Entwicklung im städtebaulich vertretbaren Rahmen des bebauten Bereichs offengehalten werden.

## 4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten 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. Ebenso ist in Schmagerow mit zwölf Wohngebäuden, drei Gewerbegebäuden und einer Kirche eine Bebauung mit einigem Gewicht vorhanden. Zwischen den beiden Geltungsbereichen ist ein Abstand von circa 120 m. Dazwischen sind viele Gehölze gewachsen, weshalb keine Sichtbeziehung zwischen dem südlichen und nördlichen Teil bestehen. Es gibt auch keine Sichtbeziehung zum Hauptgebäude auf dem Flurstück 28 der Flur 103 der Gemarkung Ramin. Das Hauptgebäude auf dem Flurstück 41 der Flur 103 der Gemarkung Ramin ist ungenutzt. Das Flurstück 42 der Flur 103 der Gemarkung Ramin ist unbebaut.

Die bereits vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Die einzelnen Gebäude liegen beidseits der Straße. Der Abstand zwischen ihnen ist insbesondere im südlichen Teil gering, so dass die Siedlung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt. Hierbei ist nicht von einem baulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB auszugehen. Es handelt sich um eine Splittersiedlung, die auf der Grundlage landwirtschaftlicher baulicher Anlagen entstanden ist.

Neben den Voraussetzungen nach Satz 1 nennt § 35 Abs. 6 BauGB in Satz 4 als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung:

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

### Zu 1.

Aus der Überprüfung der zu berücksichtigenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der verkehrlichen Erschließung ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen Widerspruch zur geforderten Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

### Zu 2.

Mit der Außenbereichssatzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus, eine bauliche Nutzung zu erleichtern. Lediglich auf kleinteiligen Flächen im Rahmen von Lückenschließungen werden die Zulässigkeitsbedingungen erleichtert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) unterliegen, wird durch die zugelassenen Nutzungen nicht begründet.

### Zu 3.

Zusammen mit den GGB-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete (SPA) das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

---

#### **GGB-Gebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 3,3 km vom GGB-Gebiet „Randowhänge beim Burgwall Löcknitz“ (DE 2551-302).

#### **Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA)**

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 3,5 km vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Randowtal“ (DE 2651-474).

Bei den großen Entfernungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

## **5. Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Ramin hat in ihrer Sitzung am 19.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ortsteil Schmagerow“ nach § 35 Abs. 6 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. .... erfolgt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes.

## **6. Inhalt und Wirkungen der Satzung**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ortsteil Schmagerow“ ist in der zur Satzung gehörenden Planzeichnung dargestellt.

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (Wohnzwecke, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie deren Nebenanlagen einschließlich Kleintierhaltung) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einzelnen öffentlichen Belangen, nämlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitsiedlung befürchten lassen.

Im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB wird eine nähere Bestimmung über die Zulässigkeit getroffen.

Die Vorhaben sind nur zulässig, wenn die Zahl der Vollgeschosse 1 nicht übersteigt. Damit wird in Anlehnung und zur Sicherung der aus dem Bestand abzuleitenden Prägung das Ziel verfolgt, dass Maß der baulichen Nutzung zu steuern.

Die Satzung soll eine geordnete bauliche Ergänzung des Bestandes durch Schließung von Baulücken, und die angemessene Erweiterung der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude sowie Nutzungsänderungen auch Um- und Ausbauten erleichtern.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches orientiert sich an der gewachsenen Nutzungstiefe der Grundstücke. Jede weitere Ausdehnung würde den Ermächtigungsrahmen für eine Außenbereichssatzung sprengen.

---

Durch die vorliegende Satzung wird seitens der Gemeinde Ramin keinerlei Aufwand zur Änderung der Erschießungsanlagen notwendig.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flächen bleiben nach wie vor im planungsrechtlichen Außenbereich.

Bauanträge sind daher auch weiterhin nach § 35 BauGB zur beurteilen. Dies hat aber unter Maßgabe der Erweiterung der Zulässigkeitskriterien aufgrund der vorliegenden Satzung zu erfolgen.

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzung keine Anwendung. Es ist in keiner Weise eine Nähe zu beplanten oder unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) oder gar Baugebieten im Sinne des § 30 BauGB herstellbar.

Auch die Untersuchung und Bewertung von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können sowie die Bestimmung über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beachtung von § 18 BNatSchG zu regeln.

Eine Vorwegnahme dieser Regelungen im Sinne der §§ 19-21 BNatSchG erfolgt mit dieser Satzung nicht.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Bestimmungen des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 hinzuweisen, in dem die Eingriffe, deren Zulässigkeit, Ausgleich und Ersatz definiert und bestimmt werden.

## **7. Nachrichtlichen Übernahmen**

### **7.1 Geschützte Biotope**

Im nördlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich teilweise ein geschütztes Biotop UER07559. Es ist eine naturnahe Feldhecke.

Im südlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich teilweise ein geschütztes Biotop UER07547. Es ist ein aufgewachsenes Feldgehölze Biotop und 2.779 m<sup>2</sup> groß und dadurch als Wald anzusehen. Ein Waldabstand von 20 m wurde in der Planzeichnung berücksichtigt.

## **8. Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben**

### **8.1 Bodendenkmale**

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. 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 im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

## **8.2 Naturnahe Feldgehölze**

Im Nahbereich des südlichen Geltungsbereichs befinden sich 2 naturnahe Feldgehölze (UER 07541 und UER07556). Beide sind größer als 2.000 m<sup>2</sup>, so dass sie auch Wald sind. Somit gilt für sie, der Waldabstand von 20 m.

Ramin, .....

Der Bürgermeister

Siegel