

**Begründung**  
zur

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

**Schlutow**

der

**Gemeinde Finkenthal**

im

**Landkreis Güstrow**

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung –  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

## **1. Inhalt und Ziel der Satzung**

Die Gemeinde Finkenthal beabsichtigt, ausgehend von der gewachsenen Siedlungsstruktur in dem Ortsteil Schlutow

- die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klarzustellen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzu beziehen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Zielstellung besteht in der klarstellenden Festlegung des Innen- und Außenbereichs als Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Bauanträgen, besonders für die Bereiche der Ortslage, die durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich ergänzt werden. Mit Inkrafttreten der Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen, die in den Geltungsbereich des Innenbereichs einbezogen werden, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die geplante Bebauung zur Deckung des Wohnbedarfs in der Ortslage hat so nach geordneten städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise auf der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Erschließung muß gesichert sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die während des Genehmigungsverfahrens eingegangenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange auf Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Die vorliegende Satzung ermöglicht die Schaffung von 6 zusätzlichen Bauplätzen.

## **2. Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den Ortsteil Schlutow. Die Lage des Ortes im Landkreis Güstrow, sowie die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, einschließlich der

vorgesehenen Nutzung, ist in der beigelegten Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bezieht sich ausschließlich auf Flächen der Gemeinde Finkenthal, Gemarkung Schlutow, Flur 1.

Mit der Satzung stellt die Gemeinde Finkenthal auf den im Ort Schlutow vorhandenen Wohnbedarf ab.

Für die übrigen Ortsteile der Gemeinde Finkenthal sind z.Zt. keine Klarstellungs- und/oder Ergänzungssatzungen geplant. Bei Bauanträgen in anderen Orten sind Einzelprüfungen ohne Rückgriff auf eine Satzung notwendig.

### **3. Bestandsbeschreibung und Festsetzungen**

Der Ortsteil Schlutow liegt innerhalb des Gemeindegebietes Finkenthal im Nordosten des Landkreises Güstrow und gehört zum Verwaltungsbereich Amt Gnoien.

Er ist einer von drei Ortsteilen der Gemeinde Finkenthal mit ca. 90 Einwohnern. Die Entfernung beträgt zwischen Güstrow und Schlutow etwa 55 km und zwischen Gnoien und Schlutow ca. 3,5 km. Schlutow ist etwa 1,0 km von der Bundesstraße 110 entfernt, die hier die Orte Gnoien und Dargun in Süd-Ostrichtung verbindet.

Schlutow liegt in einer typischen Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns unweit des NSG Alt Pannekow. Die gesamte Ortslage wird durch eine Vermischung aus Wohnbauten und ländlichen Nebengebäuden geprägt.

Das ehem. Gutshaus mit seinen Wirtschaftsgebäuden liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Von dort gehen heute keine städtebaulichen Prägungen mehr aus, wenn man davon absieht, daß der Ursprung des Dorfes eng mit dem Gutshaus und seiner landwirtschaftlichen Entwicklung verbunden ist.

Schlutow ist ein typisches Straßendorf. Die meisten Wohngebäude stehen frontseitig zur Straße, eingefügt in kleine Vorgartenflächen. Eine von Obst- und Gemüsegärten, Ziersträuchern und standortgerechten Gehölzen umgebene Bebauung prägt den Charakter des Dorfbildes. Unterschiedliche Abstände der einreihigen Bebauung zur Straßenkante

lockern das Gefüge des Straßenbildes auf. Die straßenbegleitende Baumreihe stellt eine gewollte Art der Verbindung zur Landschaft dar. Nebengebäude befinden sich meist auf der Hofseite. Ehemalige Ställe haben teilweise eine andere Nutzung erhalten. So wurden Garagen, gewerbliche oder handwerkliche Nutzungsarten im Zusammenhang mit Um- und Ausbaumaßnahmen bevorzugt.

Der Innenbereich umfaßt nach der Genehmigung der Satzung die Bebauung

- nördlich der Dorfstraße  
insbesondere Teile der Flurstücke 22 bis 122/2 und
  
- südlich der Dorfstraße  
Teile der Flurstücke 26 bis 38.

Darin enthalten sind Bauflächen auf den Flurstücken 26, 35 und 36 zur Klarstellung der Grenzen des Innenbereichs. Durch eine Bebauung auf dem Flurstück 29 wird eine Baulücke geschlossen. Dieser Innenbereich soll durch die im Außenbereich gelegenen Bauplätze der Flurstücke 12, 13 und 20 auf der nördlichen Seite der Dorfstraße ergänzt werden.

Die unvermessene Grünfläche (ca. 400 m<sup>2</sup>) vom Straßenflurstück 25 wird abgetrennt. Sie wird nun als privates Grünland genutzt und an das Flurstück 13 gebunden.

Für die Klarstellungsflächen und einbezogenen Außenbereichsflächen sind Festsetzungen für eine mögliche Bebauung nach § 34 BauGB getroffen, die verhindern sollen, daß die Bebauung den Rahmen der vorhandenen Bebauung sprengt. Die Gebäude sollen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bauweise einfügen. Auch für die Flurstücke 12 und 13 ist nur eine einreihige straßen- bzw. wegbegleitende Bebauung zulässig. Durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ausgeglichen. Vorhandene Gehölzstrukturen und Bäume sind unbedingt zu erhalten.

## 4. Erschließung

Für die vorhandene und geplante Bebauung ist die Erschließung in der Ortslage Schlutow gesichert.

**4.1** Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die neu befestigte Dorfstraße und über Siedlungswege.

**4.2** Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Wasser/Abwasser Mecklenburger Schweiz in Teterow. Grundlage weiterer Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die Behandlung des Abwassers sowie die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

- Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk in Altkalen abgesichert (Betreiber: Stadtwerke Teterow GmbH).
- Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Klärteiche der Ortskläranlage in Finkenthal (Betreiber: Stadtwerke Teterow GmbH).
- Das Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücken. Bei Neubauvorhaben dürfen Dritte nicht beeinträchtigt werden. Schmutz- und Niederschlagswasser müssen getrennt abgeleitet werden.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Vorhandene Leitungen liegen teilweise nicht in öffentlichen Bereichen. Der Bestandsschutz ist zu gewährleisten.

**4.3** Die Elektroenergieversorgung erfolgt über

e.dis  
Energie Nord AG  
Fürstenwalde / Spree

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

4.4 Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde über die Deutsche Telekom AG, Fernmeldeamt Malchin angeschlossen.

4.5 Die Gemeinde ist an die zentrale Haus- und Biomüllabfuhr der  
Stadtreinigung West  
in Karow  
angeschlossen.

Bei zu entfernenden Gebäuden und anderen Anlagen ist eine getrennte Entsorgung nach Abfall und Wertstoffen vorzunehmen. Abfälle sind auf geeignete Deponien geordnet zu entsorgen und für Wertstoffe sind Aufbereitungsanlagen anzudienen.

Die Zuwegungen der Grundstücke sind entsprechend zu gestalten und Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen. Bodenaushub ist zu beplanen und weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden.

4.6 Zwischen den Orten der Gemeinde Finkenthal und Gnoien besteht regelmäßiger Linien- und Schulbusverkehr.

## 5. Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, oder dessen Vertreter, in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bei einzelnen Bauanträgen wird das Landesamt für Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme einbezogen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalpflege und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende

Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

## **6. Eingriffe in den Naturhaushalt, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **6.1 Bestand**

Flurstück Nr. 12:	440 m <sup>2</sup> Ruderalflur
Flurstück Nr. 13:	780 m <sup>2</sup> Ruderalflur, Baumgruppe bestehend aus einer Knackweide (StØ: 45 cm) und einer Weißweide (StØ: 55 cm)
Flurstück Nr. 20:	900 m <sup>2</sup> ; 340 m <sup>2</sup> strukturarmer Garten, 560 m <sup>2</sup> Acker
Flurstück Nr. 26:	792 m <sup>2</sup> Acker, auf der Grenze zu 27/1 ausgewachsene Hainbuchenhecke und ein Birnbaum (StØ: 40 cm)
Flurstück Nr. 35:	520 m <sup>2</sup> Weide (Pferdekoppel)
Flurstück Nr. 36:	480 m <sup>2</sup> Weide (Pferdekoppel)

### **6.2 Eingriffsbestimmung**

Bisher bestehen die Grundflächen aus Naturflächen wie Acker, Baumhecke, Brachfläche und Vorgarten. Mit der Inanspruchnahme des Baurechtes ändern sich Gestalt und Nutzung.

Unter der Annahme, daß auf diesen Flächen 6 Wohngrundstücke entstehen, ist folgende Veränderung der Nutzung zu erwarten:

Als Baulichkeiten entstehen jeweils 1 Wohnhaus = 120 m<sup>2</sup>, 1 Garage = 30 m<sup>2</sup>, 2 Stellplätze für PKW = 25 m<sup>2</sup>; - Zufahrt, Terrasse, Hof = 50 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die gesamte versiegelte Fläche = 225 m<sup>2</sup> x 6 = 1.350 m<sup>2</sup>. Der Rest wird als Vorgarten begrünt und zum Teil als Nutzgarten bewirtschaftet .

In Schlutow gibt es keine zentrale Regenentwässerung, so daß es üblich ist, Dachwässer und sonstige Oberflächenwässer auf dem Grundstück zu versickern. Dieser Gepflogenheit müssen sich auch die zukünftigen Grundstückseigner auf den einbezogenen Außenbereichsflächen und Klarstellungsflächen beugen.

Diese Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Flächen hat eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zur Folge. Boden wird vernichtet und der Raum für Bodenbildung eingeschränkt; die Flächen des Oberwassereintrages werden verringert, der Wasserabfluß wird beschleunigt und damit Wasser zur Grundwasserbildung entzogen, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird verringert.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist gering, da diese Flächen in Zusammenhang mit der vorhandenen dörflichen Bebauung stehen.

### 6.3 Ausgleichsbilanz

Die Bestandsbewertung folgt der „Ausgleichsabgabenverordnung“ des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 9.2.1995.

*[Flächenangaben in Klammern bedeutet = überschirmte Fläche durch Einzelbaum]*

#### Bewertung vor dem Eingriff

Position	Nutzungstyp	Menge in m <sup>2</sup>	Punkte	Summe
<b>Flurstück 12, 440 m<sup>2</sup></b>				
09120	Ruderalflur	440	23	10.120
<b>Flurstück 13, 780 m<sup>2</sup></b>				
04200	Baumgruppe, heimisch	(37)	33	1.221
09120	Ruderalflur	780	23	17.940
<b>Flurstück 20, 900 m<sup>2</sup></b>				
11191	Acker, intensiv	560	13	7.280
11221	strukturarmer Garten	340	14	4.760
<b>Flurstück 26, 792 m<sup>2</sup></b>				

02100	Baumhecke	16	36	576
04100	Obstbaum	(20)	31	620
11191	Acker, intensiv	776	13	10.088
<b>Flurstück 35, 520 m<sup>2</sup></b>				
06200	Weide, intensiv	520	21	10.920
<b>Flurstück 36, 480 m<sup>2</sup></b>				
06200	Weide, intensiv	480	21	10.080
<b>Summe:</b>		3.912 m <sup>2</sup>		<b>73.605</b>

**Bewertung nach dem Eingriff**

<i>Position</i>	<i>Nutzungstyp</i>	<i>Menge in m<sup>2</sup></i>	<i>Punkte</i>	<i>Summe</i>
<b>Flurstücke 12, 13, 20, 26, 35 und 36 = 3.912 m<sup>2</sup></b>				
02100	Baumhecke, erhalten	16	36	576
04200	Baumgruppe, heimisch, erhalten	(37)	33	1.221
04100	Obstbaum, erhalten	(20)	31	620
10530	Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird	630	6	3.780
10715	Dachfläche mit Regenwasserversickerung	720	6	4.320
11212	Nutzgarten	850	19	16.150
11221	Strukturarmer Garten	1.696	14	23.744
<b>Summe:</b>		3.912 m <sup>2</sup>		<b>50.411</b>
<b>Bestand:</b>				<b>73.605</b>
<b>Differenz:</b>				<b>- 23.194</b>

## 6.4 Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die mögliche Nutzung zur Wohnbebauung ist innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich. Deshalb sollen 38

großkronige Straßenbäume entlang der Ortszufahrtsstraße von der Landesstraße 201 bis zum Ortseingang gepflanzt werden. Entlang dieser Straße wachsen bisher Bäume unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Arten. Es sind Weißweiden, eine Eiche, viele Pflaumenbäume und Mirabellen, mehrere Linden und in jüngster Zeit wurden Elsbeeren und Ebereschen hinzugepflanzt. Diese Vielfalt soll durch die geplante Pflanzung noch erhöht werden.

Es sollen 7 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), 8 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 8 Feldahorn (*Acer campestre*), 8 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und 7 Eichen (*Quercus robur*) der Pflanzenqualität HmB 16-18, in den Arten unregelmäßig abwechselnd, in die Lücken des vorhandenen straßenbegleitenden Grüns gepflanzt werden.

Die Straße und die Straßennebenanlagen bilden das Grundstück 112 der Flur Schlutow. Besitzer ist die Gemeinde Finkenthal.

### Berechnung der Ausgleichsmaßnahme

Position	Nutzungstyp	Menge in m <sup>2</sup>	Punkte	Summe
04110	Einzelbaum, heimisch HmB 16-18, 20 m <sup>2</sup> /Stück 38 Stück	(760)	31	23.560

Gnoien, 28.3.2001...

V. Meßke  
Bürgermeister  
Amtsvorsteher

