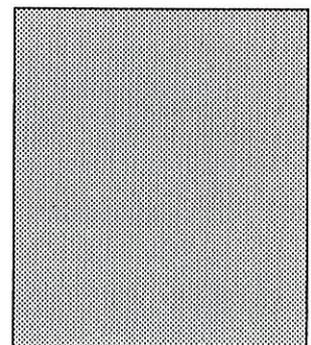


**Satzung der Gemeinde Sukow-Marienhof
über die Festlegung und Abrundung des
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Sukow-Marienhof**

Stand: Oktober 1996



Inhalt:

1. Begründung

- 0. Allgemeines
- 1. Territoriale Einordnung
- 2. Bestand
- 3. Bodendenkmalpflege
- 4. Ver- und Entsorgung/Immissionsschutz
- 5. Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 6. Grünordnerische Festsetzungen

2. Planzeichnung

Begründung für die Satzung der Gemeinde Sukow-Marienhof über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sukow-Marienhof gemäß § 34 Abs. 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

0. Allgemeines

Die Gemeinde Sukow-Marienhof erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Über die Abrundungssatzung soll für Bauflächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da bereits Bauanfragen vorliegen.

Die Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 23.01.96 für Sukow-Marienhof beschlossen.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Sukow-Marienhof liegt im Kreis Güstrow. Direkt an der Landstraße 23 gelegen, betragen die Entfernungen nach Teterow ca. 13 km und nach Gnoien ca. 14 km.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 1.263 ha.

Die gesamte Einwohnerzahl beträgt 331.

2. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Sukow-Marienhof zum Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und liegt im Gebiet des kuppigen oberen Peenegebietes.

Das überwiegende Gemeindegebiet ist leicht bewegt und durch wellige bis kuppige Grundmoränenplatten geprägt.

Die Höhen liegen hier zwischen 29,0 bis 45,5 m ü. HN.

Zahlreiche Sölle und Niederungen sind charakteristisch für diese Landschaft. Im Gemeindegebiet ist ein großes Niederungsgebiet südöstlich von Sukow deutlich sichtbar.

Die Gemeinde Sukow-Marienhof weist eine unterschiedliche geschichtliche Entwicklung auf. Die geschichtliche Bebauung der Gemeinde Sukow-Marienhof stellt sich als historisch gewachsene Struktur in Form eines ehemaligen Gutsdorfes dar. Als Mittelpunkt fungiert hier das vorhandene Gutshaus mit umgebenen Wirtschaftshöfen und einem Teich. Die Ansiedlung der ehemaligen Tagelöhnerhöfe erfolgte direkt an der damaligen Wegführung und heutigen Dorfstraße.

Als selbständiger Wirtschaftshof mit eigenem Wirtschaftsbereich fungierte hierzu der im nördlichen Bereich der Gemeinde gelegene Dorfabschnitt (Marienhof). Typisch sind an dieser Stelle die doppelten Wohngebäude mit großen Scheunen auf dem Hof.

In den beschriebenen Teilen des Ortes ist diese historische Bausubstanz überwiegend eingeschossig, wobei die Dachform zum größten Teil als Krüppelwalmdach und ein Teil mit Steildach ausgebaut wurde. Die Traufstellung zur Straße hin ist typisch. Der mittlere Bereich der Gemeinde Sukow-Marienhof ist durch Aufsiedlung in den 30iger Jahren unseres Jahrhunderts entstanden.

Diese Aufsiedlung oder auch Anordnung der Erbbauhöfe ist nach dem Prinzip Wohnen Bergeraum und Stall gestalterisch gut durchdacht worden. Die historisch gewachsene Struktur ist zu erhalten und würde durch Neubauten zwischen den Häusern zerstört werden. Ein großer Sport- und Spielplatz mit ihm umgebenen Bäumen bilden den Mittelpunkt dieses Abschnittes. Den Eigentümern der Häuser sollte aber eine Wohnraumerweiterung durch Um- und Ausbau an vorhandenen nicht mehr für die Viehhaltung genutzten Stallanlagen unbedingt ermöglicht werden.

3. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Auflagen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege **spätestens** zwei Wochen vor Termin **schriftlich** oder **verbindlich** mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

4. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Wasserversorgung

Der Ort Sukow-Marienhof wird zentral vom Wasserwerk Jördenstorf aus mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung wird als stabil eingeschätzt.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über keine zentrale Entwässerung, so daß die Entsorgung des Abwassers über Haus- und Kleinkläranlagen sowie abflußlose Gruben erfolgt. Niederschlagswasser und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Elektroenergie

Die vorhandenen Transformatorenstationen werden über Freileitungen vom Umspannwerk Teterow aus versorgt.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, daß bei einer künftigen Nutzung der Flächen für Wohnzwecke von bestimmten vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücken keine wesentlichen Störungen oder Belästigungen ausgehen, die auf die geplante Nutzungsart einwirken können. Diese Anlagen könnten Stall-, Sportanlagen u.ä. sein.

Hinweis des Landkreises Güstrow, Bereich Abfallwirtschaft/Altlasten

Sollten Altlastenverdachtsflächen gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen. Die Altlastenstandorte sind dann im Plan zu kennzeichnen. Für diese Standorte ist keine weitere Nutzung vorzusehen, solange für diese Flächen keine Aussagen zur Altlastensituation getroffen worden sind.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ziel der Gemeinde ist es, für Sukow-Marienhof und für den Bereich Sukow eine klarstellende Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebaute tatsächliche Ortslage zu bestimmen.

Eine Abrundung erfolgt hier nicht.

Die historisch gewachsene Struktur soll somit erhalten bleiben. Aus diesen genannten Gründen sollte den Anwohnern jedoch die Möglichkeit gegeben werden, Wohnraumerweiterung durch Um- und Ausbau an vorhandenen Gebäuden zu schaffen.

Für den Bereich Marienhof ist eine kleine Abrundungsfläche mit einbezogen worden. In diesen Bereich soll kurzfristig Baurecht geschaffen werden. Hier liegt Wasser und Strom an.

Für diese Fläche trifft zu, daß es sich um überwiegende Wohnbebauung handelt und daß die einbezogene Außenbereichsfläche ausschließlich für Wohnzwecken dienende Vorhaben genutzt werden.

Damit sich die Bebauung dieser Außenbereichsfläche in das Dorfbild einfügt, wurden für diesen Bereich einzelne planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen.

Mit der Festlegung „nur Einzelhäuser zulässig“ wird dem § 4 Abs. 2 a entsprochen, daß in diesen Flächen ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Weitere ergänzende Festsetzungen für diese Fläche, wie Baugrenzen und Eingeschossigkeit garantieren eine ausreichende Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung.

Der Teich und die ihn umgebenden Grünflächen sowie eine kleine Streuobstwiese und der Sport- und Spielplatz sind auch als solche festgesetzt worden und von der Bebauung ausgeschlossen.

Für den Planinhalt erforderliche ortsbildwirksame Bäume wurden örtlich erfaßt und als ortsbildprägender Baumbestand dargestellt.

Das gleiche trifft auch für die ortsbildwirksamen Gebäude zu. Beide Darstellungen sind nicht Bestand in den Flurkarten gewesen, die die Kartengrundlage für die Satzung gebildet haben.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Gehöfte mit ihren Häusern haben Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz gewährleistet das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher auch weiterhin zu nutzen. Darüber hinaus beinhaltet der Bestandsschutz aber die Baumaßnahmen, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Bauwerks notwendigerweise durchzuführen sind (BVerwG, NJM 1986, 2126). Voraussetzung ist allerdings, daß die Identität des ursprünglichen Gebäudes gewahrt bleibt und die Baumaßnahmen nicht einer Neuerrichtung des Bauwerkes gleichkommen (BGH, MDR 1985, 388).

6. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Die Bewertung wurde in Anlehnung an das Modell „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung von Schleswig-Holstein“ vorgenommen.

Innerhalb der Ortslage sind stellenweise, wie schon genannt, viele Bäume und Baumreihen vorhanden. Diese sind nach § 4 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern unter Schutz gestellt.

Eine Beseitigung, Beschädigung oder Veränderung sind nicht gestattet. Dieses ist insbesondere bei der Planung der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Falls Bäume gefällt oder ihre Wuchsform verändert werden soll, ist laut Naturschutzzuständigkeitsverordnung eine Ausnahmegenehmigung beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die einzige einbezogene Außenbereichsfläche im Ort Marienhof wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und hat eine Größenordnung von ca. 3.300 m².

Gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in diesem Bereich nur Wohngebäude zulässig. Es ist somit mit einer Grundflächenzahl von mindestens 0,3 zu rechnen, d.h. 30 % der Grundstücksflächen dürfen innerhalb der Baugrenzen überbaut werden. Diese Flächen gehen als Vegetationsfläche verloren. Negativ beeinflusst wird durch erhöhte Abflußwerte auch der Wasserhaushalt.

Unter Annahme der Grundflächenzahl 0,3 können künftig nur 990 m² überbaut werden.

Ein Ausgleich des Eingriffes, welcher hier vorrangig als Flächenversiegelung und durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zum Ausdruck kommt, ist beim vorhandenen Bestand im Verhältnis 1 : 0,5 bis 1 : 1 anzustreben.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanzungen mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf den Grundstücken vorgeschlagen.

Je Grundstück ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit den Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Kirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus commanis	-	Wildbirne

Desweiteren wird zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum entlang der Grundstücksgrenze (auf dem Grundstück) ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Pflanzung ist gruppenweise zweireihig zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch, 2 x verpflanzt) sowie in Abständen von 10 - 25 m Überhälter (Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix alba	-	Kopfweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Flächenbilanz:

vor dem Eingriff:	3.300 m ² Ackerfläche
nach dem Eingriff:	versiegelte Fläche mindestens: 990 m ² unversiegelte Fläche/Hausgärten: 2.310 m ²

Ausgleichspflanzungen: Hecke 110 m x 3 = 330 m²

Baumpflanzungen auf den Grundstücken mindestens 5 Stück und Überhälter in den Hecken ca. 10 Stück, mit 20 m² angenommener Wirkungsfläche je Gehölz.

15 Stück = 300 m²

Ein Ausgleich des Eingriffs (Versiegelung) im Verhältnis 1 : 0,5 wird durch eine Realisierung der aufgeführten Maßnahmen erreicht.

Sukow-Marienhof, 12.11.96.....


.....
Bürgermeister

