

GEMEINDE ALT SÜHRKOW

Amt Mecklenburgische Schweiz

Landkreis Güstrow

**Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den
Ortsteil Neu Sührkow**

Bereich ehemalige Gutsanlage

AUSSENBEREICHSSATZUNG



Begründung zur Satzung

Bearbeitungsstand: 16. März 2005 – Beschluss über die öffentliche Abwägung der
Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher
Belange und Bürger
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 ALLGEMEINE AUSFÜHRUNG**
- 2.0 PLANUNGSANLASS**
- 3.0 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG**
- 4.0 INHALT DER SATZUNG**
- 5.0 VERFAHRENSVERMERKE**

1.0 ALLGEMEINE AUSFÜHRUNGEN

Neu Sührkow ist ein Ortsteil der Gemeinde Alt Sührkow, welche sich nordöstlich der Stadt Teterow an der Kreisstraße 50 befindet.

Von der Kreisstraße 50 zweigt am südlichen Ortseingang von Alt Sührkow ein befestigter Weg, der in nordwestliche Richtung führt, ab. Auf diesem Weg gelangt man nach Neu Sührkow.

Die Ortslage Neu Sührkow ist auf der Schmettau'schen Karte von 1792 als winzige Ansiedlung verzeichnet, aus der sich rund 100 Jahre später das kleine Gutsdorf entwickelt hat, welches auf der topografischen Karte von 1885 sehr deutlich ablesbar ist.

Die Ortslage Neu Sührkow bestand aus 2 Ortsbereichen. Im Norden befand sich der symmetrisch angelegte historische Gutshof mit Gutshaus, Ställen und Scheunen und einem kleinen Gutspark. Südlich davon, jedoch in einem deutlichen Abstand zur Gutsanlage, befanden sich die Tagelöhnerkaten des Gutes. Die beiden Teilbereiche des Dorfes sind bis in die Gegenwart erhalten geblieben.

Sie wurden zwar durch Aufsiedlungsgehöfte, Neubauernhäuser und neue Eigenheime baulich ergänzt, stellen sich jedoch noch immer als zwei Siedlungsbereiche dar.

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Alt Sührkow nicht. Planungsrechtlich sind die beiden Siedlungsbereiche des Dorfes Neu Sührkow dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft.

Aus klimatologischer Sicht stellt der Außenbereich wichtige Kaltluftentstehungs- und -transportgebiete zur Verfügung. Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist deshalb nur die Bebauung zulässig, die sich als unbedingt notwendig erweist. Die zulässigen Vorhaben sind in flächensparender und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 BauGB).

Abzugrenzen sind die privilegierten von den sonstigen Vorhaben im Außenbereich. Bei den privilegierten Vorhaben handelt es sich um solche, die sich im Außenbereich als notwendig

erweisen und damit nicht vermieden werden können (§ 35 Abs. 1 BauGB). Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen, werden unter den sonstigen Vorhaben zusammen gefasst (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Zu den Sonstigen Vorhaben zählen lt. § 35 Abs. 4 BauGB:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung von Gebäuden und der Erhaltung des Gestaltwertes dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes bis auf bis zu höchstens 2 Wohnungen,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Während sonstige Vorhaben im Einzelfall nur zulässig sind, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange i.S. des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen, können privilegierte Vorhaben nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegen stehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. In beiden Fällen muss aber eine ausreichende Erschließung gesichert sein.

Eine Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende 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.

Im Außenbereich sind Wohnbauvorhaben, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen, in der Regel nicht zulässig, da sie den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB).

Auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern, die vielfach sehr kleine historisch gewachsene Ansiedlungen aufweist, ist es nicht zu rechtfertigen, jegliche Bautätigkeit im Außenbereich zu untersagen.

Wird für eine vorhandene Splittersiedlung eine Außenbereichssatzung aufgestellt, darf die vorhandene Siedlung ihren Charakter als Splittersiedlung nicht verlieren. Sie wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke zwar keine generelle Baulandqualität erhalten, aber unter Berücksichtigung der Festlegungen in der Satzung bebaubar sind.

Eine Außenbereichssatzung kann nur für solche Siedlungen im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass landwirtschaftliche Vorhaben wegen ihrer spezifischen Eigenarten ihren städtebaulich angemessenen Standort gerade im Außenbereich haben. Schon wegen der nicht unerheblichen Emissionsbelastungen, die landwirtschaftliche Betriebe mit sich bringen, eignet sich eine Splittersiedlung, die von einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist, nicht für eine Verfestigung der Wohnnutzung.

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die Gemeinde Alt Sührkow hat bereits für den südlich des ehemaligen Gutshofes gelegenen Siedlungsbereich des Ortsteiles Neu Sührkow eine Außenbereichssatzung erlassen, welche die Voraussetzung für die bauliche Ergänzung dieses Siedlungsbereiches bildete.

2.0 PLANUNGSANLASS

Im Bereich des ursprünglich symmetrisch angelegten Gutshofes in Neu Sührkow sind neben dem denkmalgeschützten und vorbildlich sanierten Gutshaus weitere Gebäude der historischen Anlage vorhanden sowie einige Gehöfte, die mit der Aufsiedlung des Gutes entstanden. Die Eigentümer des ehemaligen Gutshauses, das durch sie bereits aufwändig saniert wurde, beabsichtigen, das seit mehr als 10 Jahren unbewohnte Gebäude Nr. 18 abzureißen und entsprechend § 35 Abs. 4 BauGB Nr. 2 die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle auszuführen. Die Grundfläche des vorhandenen desolaten Wohngebäudes von ca. 215 m² soll beim Neubau nicht wesentlich überschritten werden. Es ist eine Unterkellerung des neuen Wohngebäudes vorgesehen.

Im Erd- und im Obergeschoss sind jeweils 2 Wohnungen vorgesehen, so dass in dem geplanten lang gestreckten Wohnhaus insgesamt 4 WE entstehen.

Da eine diesbezügliche Bauvoranfrage negativ beschieden wurde, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung auch für diesen Teilbereich des Ortes Neu Sührkow erforderlich geworden.

Mit der Außenbereichssatzung wird die Zulässigkeit des Bauvorhabens abschließend geregelt und zugleich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weitere Bautätigkeit im Siedlungsbereich der ehemaligen Gutsanlage geschaffen.

Die vorhandene Bebauung ist von einigem Gewicht und dient ausschließlich der Wohnnutzung. Unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung soll der Siedlungsbereich in begrenztem Rahmen baulich ergänzt werden. Die Gemeinde nimmt eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich vor, bevor weitere Bauflächen größeren Umfangs mittels B-Plan ausgewiesen werden. Da der Siedlungsbereich in Neu Sührkow bereits durch eine Wohnbebauung ohne landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist, bietet er sich für eine ergänzende Bebauung und Sanierungen an.

Das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3.0 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Die Abgrenzung des Siedlungsbereiches ist in der der Satzung beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:2000 festgelegt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung beschränkt sich ausdrücklich auf den Bereich, der einen Siedlungszusammenhang umfasst. Die äußeren Grenzen orientieren sich am vorhandenen Bestand der Bebauung. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Insgesamt sind im Satzungsbereich maximal 3 neue Gebäude möglich; gegenüber den 12 bestehenden Wohneinheiten (teilweise Doppelhausbebauung und das Gutshaus mit 4 WE) ist damit ein vertretbares Verhältnis zwischen möglicher Neubebauung und bestehender Bebauung dieser Siedlung gegeben.

Aus der Sicht der Gemeinde ist die so getroffene Abgrenzung des Satzungsbereiches mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.0 INHALT DER SATZUNG

Mit Erlass dieser Satzung unter Anwendung der Vorschriften des § 35(6) BauGB werden die Voraussetzungen geschaffen, auf den Baugrundstücken, soweit sie noch unbebaut sind, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten herzustellen, sowie den Ersatzneubau für das Gebäude Nr. 18 durchführen zu können. Zudem werden mit dieser Satzung Regelungen hinsichtlich der künftigen Bebaubarkeit getroffen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Gemeindestraße gesichert. Es sind keine Ergänzungen erforderlich.

Die Versorgung (Wasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation) wird durch Anschluss an die vorhandenen Netze sicher gestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Versickerung auf den Grundstücken. Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Siedlungsbereiches der ehemaligen Gutsanlage erfolgt gegenwärtig über Kleinkläranlagen. Nach der Abwasserbeseitigungsplanung des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Mecklenburgische Schweiz, ist ein zentrales Abwassernetz für Neu Sührkow nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung der geplanten

Gebäude muss weiterhin über Kleinkläranlagen erfolgen. Der Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen hat den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den in Punkt 3 der Verwaltungsvorschrift über allgemein anerkannte Regeln der Technik für die Abwasserbehandlung mittels Kleinkläranlagen (Kleinkläranlagen – Verwaltungsvorschrift – KKA-VV) vom 25.11.2002 Amtsblatt M-V S. 1496 ber. S. 1569) aufgeführten Anwendungs- und Bemessungsgrundsätzen zu entsprechen. Bei der zuständigen Wasserbehörde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den o.g. Rechtsvorschriften einzuholen.

Die Abfallentsorgung erfolgt in Trägerschaft des Landkreises Güstrow. Es gilt die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist im § 3 der Satzung geregelt. Entsprechend § 35(6) BauGB ist zunächst geregelt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB durch diese Satzung unberührt bleibt. Des Weiteren ist geregelt, welche Vorhaben im Sinne des § 2 der Satzung zulässig sind. In der Satzung ist geregelt, dass hier ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Außenbereich und unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur sieht die Satzung Regelungen vor, die die künftigen Bauvorhaben hinsichtlich der zulässigen Grundfläche sowie auch hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke begrenzt und ein Bauen in der 2. Reihe ausschließt. Damit wird die aufgelockerte Bebauungsstruktur im vorhandenen Siedlungsbereich fortgesetzt.

In die Satzung sind darüber hinaus Regelungen aufgenommen worden, die auch die Größenordnung hinsichtlich der Erweiterung vorhandener Wohngebäude regelt, um auch hier ein Übermaß an baulicher Verdichtung in dieser Außenbereichssiedlung auszuschließen.

Gemäß § 21 BNatSchG ist im Rahmen der Satzungsaufstellung eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Die Einzelbauvorhaben sind gemäß § 35(2) BauGB zu beurteilen. Im Rahmen dieser bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und einer ggf. erforderlichen Kompensation des Eingriffes – einzelfallbezogen – abschließend zu beurteilen und abzuhandeln. Hierbei ist dann auch zu prüfen, ob Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft ist festzustellen, dass im Umfeld des Plangebietes Landwirtschaft betrieben wird. Die aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen. Im unmittelbaren Nahbereich des Siedlungsbereiches der ehemaligen Gutsanlage befinden sich keine

landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe mit Viehhaltung. Es ist davon auszugehen, dass weitere Immissionsschutzbelange nicht berührt werden.

Das Denkmalschutzgesetz M-V ist zu beachten, speziell die Belange der Bodendenkmalpflege. Entsprechende Hinweise (Nr. 6 und 7) sind auf der Karte zur Satzung vermerkt.

5.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat zusammen mit der Satzung gemäß § 35 (6) BauGB für den Ortsteil Neu Sührkow, Bereich ehemalige Gutsanlage, der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 22.11.2004 beim Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist vom 05.01.2005 bis zum 08.02.2005 im Bauamt des Amtes Mecklenburgische Schweiz erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung vom 16.03.2005 von den Gemeindevertretern geprüft und abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat die Außenbereichssatzung gem. § 35(6) BauGB auf ihrer Sitzung am 16.03.2005 als Satzung beschlossen.

Alt Sührkow, 16.03.2005



.....

Der Bürgermeister