

POGGELOW

GEMEINDE POGGELOW

LANDKREIS GÜSTROW



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB
i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG sowie § 86
Abs. 1 und 4 LBauO M - V



A & S - architekten & stadtplaner GmbH

A. Milarch Str. 1 Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon 0395 / 581020
Telefax 0395 / 5810215

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: September 1996/ geändert: 01/97

SATZUNG

DER GEMEINDE POGGELOW ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES POGGELOW

nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG
sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Poggelow liegt im Nordosten des Landkreises Güstrow zwischen den Städten Teterow, Gnoien und Laage.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Poggelow die Ortsteile Schwasdorf und Stierow.

In der Gemeinde leben insgesamt 400 EW. Davon leben ca. 196 EW im Gemeindehauptort Poggelow.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Jördenstorf. Dorthin gelangt man über die Kreisstraße K 38. Die Entfernung beträgt 4 km. Poggelow ist ein ehemaliges Gutsdorf mit Gutshof und Park sowie alten Landarbeiterkaten entlang der Dorfstraße.

Das Gutshaus und 1 Wirtschaftsgebäude stehen unter Denkmalschutz.

Im Gutshaus sind 6 Wohnungen vorhanden und werden genutzt.

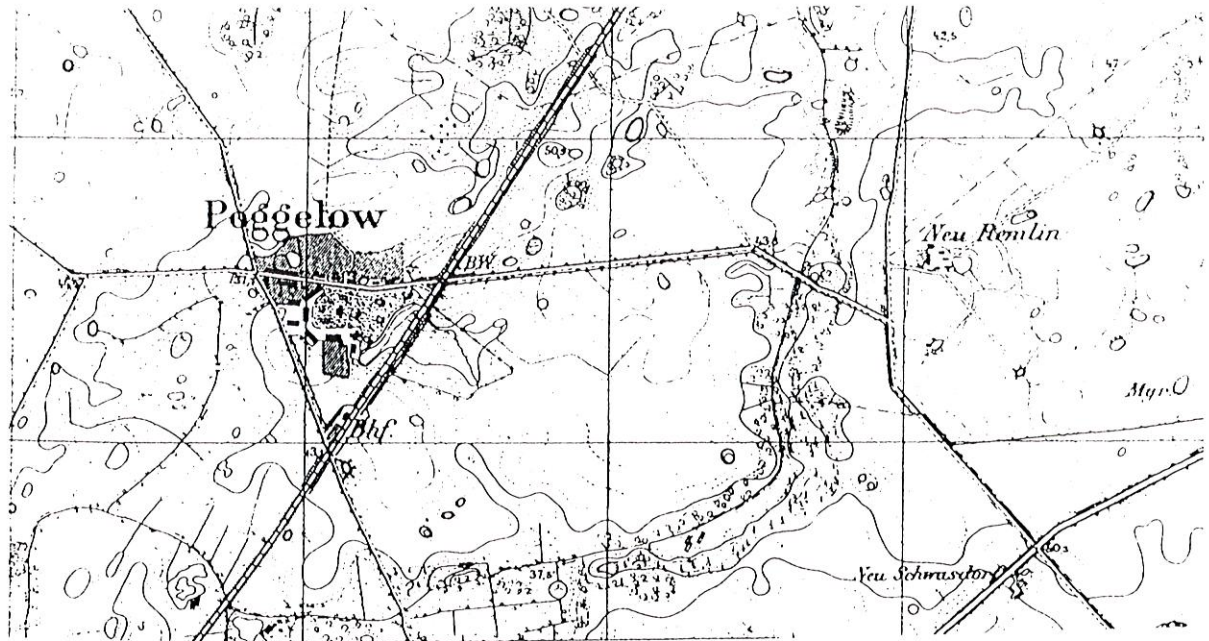
Die historische Dorfstruktur blieb bis 1932/33 erhalten, dann erfolgte in westliche und östliche Richtung die Erweiterung durch den Neubau von einzeln stehenden Bauernsiedlungen, wie der nachfolgende Vergleich der Dorfstrukturen zeigt.

Die Siedlungshäuser vereinten Wohnteil, Stall und Scheune unter einem Dach. Wohn- und Stallteil wurden massiv errichtet, der Scheunenteil teilweise aus Holz.

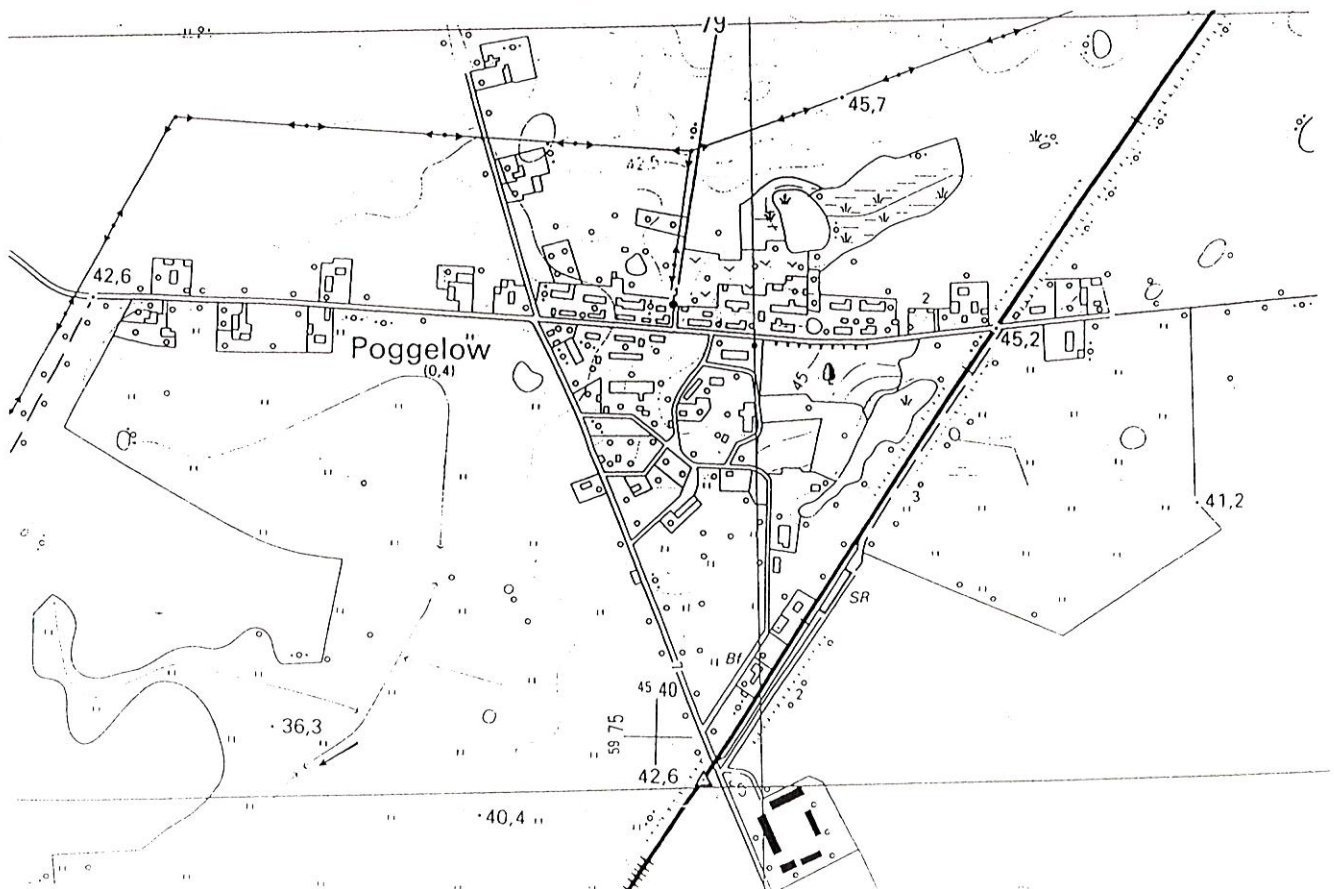
Im Jahr 1965 entstand in Poggelow ein mehrgeschossiger Wohnblock, mitten im Dorf, der den kleinteiligen Maßstab der dörflichen Wohnbebauung sprengte, denn dorftypisch ist das 1-geschossige Wohnhaus meist als Doppelhaus mit ziegelgedecktem Steildach oder Krüppelwalmdach.

Die Fassaden sind aus Backstein oder verputzt.

Dorfstrukturen



1885
Die Gutsanlage mit Katzenzeile



1995
Heutige Dorfstruktur mit Erweiterungen von 1932 / 1933

2. Abrundung der Ortslage Poggelow

Die Gemeinde Poggelow erläßt für Poggelow eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Poggelow genommen werden kann.

Die Wohnungsbaustandorte sollen dem Eigenbedarf dienen und damit zur Stabilisierung der Bevölkerung der Gemeinde beitragen.

Laut regionalem Raumordnungsprogramm sind die Gemeindehauptorte zu stärken, dem wird mit den ausgewiesenen Standorten in Poggelow Rechnung getragen, denn in den Ortsteilen Schwasdorf und Stierow werden keine Neubaustandorte ausgewiesen.

Abrundungsstandort 1

Der Abrundungsstandort 1 wurde gegenüber dem Entwurf verändert. Er beginnt mit Flurstück Nr. 58 an der Kreisstraße K 38 in Richtung Stierow. Hier werden Teile der Flurstücke 58 und 57 der Flur 1 Poggelow nach § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG für eine Wohnbebauung in den Innenbereich einbezogen. Das Flurstück 59 ist damit nicht mehr einbezogen. In diesem Bereich ist eine besonders lockere Bebauung mit Einzelgehöften aus den Jahren 1932/33 vorhanden. Zur Beibehaltung dieses Charakters wird für die Grundstücke eine Mindestbreite von 30 m festgesetzt.

Anzustreben sind 35 - 40 m Grundstücksbreite.

Die bisherige Nutzung der Fläche ist Wiese. Der vorhandene Teich ist zu erhalten und im Uferbereich von 20 m von Bebauung freizuhalten. Damit ist die Forderung der unteren Naturschutzbehörde und des STAUN zum Biotopschutz erfüllt.

Auf diesem Standort können Wohnhäuser und dazugehörige Nebengebäude errichtet werden.

Aus gestalterischer Sicht sind die neuen Wohngebäude (als Einzelhäuser) in Fortsetzung der vorhandenen Häuser bis zur Kreuzung der Kreisstraße mit der Dorfstraße in Giebelstellung einzuordnen. Die Fassaden sind vorzugsweise in Sichtmauerwerk herzustellen.

Festgesetzt für die Bebauung wird die Grundflächenzahl von 0,3, die Baugrenze, die Giebelstellung und eine einreihige Bebauung. Diese Festsetzungen gelten auch für die Abrundungsstandorte 2 und 3.

Abrundungsstandort 2 und 3

Ebenfalls an der Straße nach Stierow befinden sich die erweiterten Abrundungsstandorte 2 und 3.

Sie liegen nördlich der Straße zwischen den Einzelgehöften.

Die Flächen werden zur Zeit als Acker genutzt.

Auch hier gilt eine Mindestbreite von 30 m für die neuzubildenden Grundstücke. Eine Giebelstellung der Wohngebäude (Einzelhäuser) zur Straße wird aus gestalterischer Sicht vorgeschlagen, jedoch nicht festgesetzt. Für die Fassaden wird auch hier vorzugsweise Sichtmauerwerk vorgeschlagen.

Abrundungsstandort 4

Dieser Standort befindet sich am südlichen Dorfeingang, östlich der Straße und wird ebenfalls nach § 4 Abs. 2 a in den Innenbereich einbezogen.

Das betrifft die Flurstücke 33, 34, 35, 31/2, 32 und ein Teil von 30/1 der Flur 3.

Die Flächen werden derzeit als Nutzgarten, Rasenfläche oder Acker genutzt.

Die vorhandene Heckenpflanzung zur Dorfstraße ist zu erhalten. Eine Festsetzung zur Bebauung in diesem Bereich besteht darin, daß jeweils an der vorhandenen Erschließungsstraße zu bauen ist und eine 2-reihige Bebauung unzulässig ist. Die Grundflächenzahl ist ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Das Flurstück 28 grenzt an die Eisenbahnstrecke an. Sollte hier eine Lückenbebauung erfolgen, hat der Bauherr sich mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

Durch die Herausnahme des Flurstücks 59 gegenüber dem Entwurf besteht somit die Möglichkeit, ca. 20 Eigenheime (vorher 24) für die Bürger der Gemeinde im Gemeindehauptort zu errichten. Durch die Konzentration der baulichen Entwicklung in Poggelow, wird der Forderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Stärkung der Gemeindehauptorte“ Rechnung getragen.

3. *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung der Standorte 1-4 ist gesichert.

Haupteerschließungsstraße ist die mit Asphalt befestigte Kreisstraße K 38.

Im Bereich des Standortes 4 erfolgt die Erschließung der Flurstücke 31/1, 33, 34 und 35 über eine vorhandene Pflasterstraße.

Für Bebauungen im Bereich der Kreisstraße können keine Anforderungen in Bezug auf Lärmschutz gestellt werden. Die Bauherren haben im Zuge des Genehmigungsverfahrens gesonderte Pläne dem Amt für Straßenbau des Landkreises Güstrow vorzulegen.

Die Wasserversorgung aller Standorte wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk Stierow gewährleistet. Die vorhandene Stahlleitung ist in einem laut Aussage der Stadtwerke Teterow desolaten Zustand und für die geplanten Anschlüsse nicht ausreichend dimensioniert, so daß Auswechselungen bzw. Rohrnetzerweiterungen notwendig werden.

Die Erschließung ist von den Bauherren bei den Stadtwerken zu beantragen.

Vor Verkauf von Grundstücken sind Abstimmungen mit dem ZU vorzunehmen, um auf mögliche Anlagen hinweisen zu können und ggf. Grunddienstbarkeiten zu vereinbaren.

Eine zentrale Abwasserversorgung ist in Poggelow nicht vorhanden. Zwischenlösungen mit Kleinkläranlagen sind bis zum Bau einer zentralen Entwässerung, für die der Zeitraum noch nicht festliegt, notwendig. Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die EMO-AG Müritz-Oderhaff abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über die Telekom AG.

Im Zuge der Bauantragsverfahren sind durch die künftigen Bauherren bei den Versorgungsunternehmen Anträge auf Ver- und Entsorgung zu stellen und notwendige Abstimmungen zu treffen.

Sollten bei Erdarbeiten auffällige Bodenverfärbungen bzw. archäologische Fundstellen entdeckt werden, so ist der Fund der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

die Vorhaben auf den erweiterten Abrundungsstandorten 1-4 stellen einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Infolge der geplanten Bebauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Landschaftsbild

Durch die Bebauung von Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand wird die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft reduziert.

Die Bebauung der Standorte wird zu einem Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der Standorte, im öffentlichen Straßenraum und am Spielplatz in der Dorfmitte ausgeglichen wird. Zur freien Landschaft werden 3 m breite Gehölzpflanzungen, die vorwiegend aus einheimischen Gehölzarten bestehen, festgesetzt. Sie binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein und bieten gleichzeitig Schutz vor Wind und Staub.

Im öffentlichen Straßenraum werden gemäß den Festsetzungen in Karte und Text dorftypische Laubbäume wie Kastanien und Linden gepflanzt.

Wasser

Da eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers Voraussetzungen für die geplante Bebauung darstellen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Klima

Die geplante Bebauung bewirkt keine Veränderung des Lokalklimas.

Die Windexponiertheit der Bauflächen am Ortsrand wird durch die geplanten Gehölzpflanzungen reduziert.

Lärm

Die geplante Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit zu keiner erheblichen Erhöhung der Verkehrsemissionen.

Flora und Fauna

Die Bebauung und Versiegelung von Teilflächen führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche um 8.299 m².

Die Änderung der Form der Bodennutzung wird in Bezug auf die Fauna eine Veränderung des Artenspektrums zur Folge haben. Anstelle von verschiedenen Grasarten werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Aus faunistischer Sicht handelt es sich bei den am Ortsrand gelegenen Flächen nach wie vor um Übergangsstandorte zwischen der Siedlung und der freien Landschaft.

Die in der Ortslage vorhandenen Großgehölze sind einschließlich hochstämmiger Obstbäume zu erhalten.

Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in die Landschaft 3 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen sind. Die Abgrenzungen zur Dorfstraße sind als 1-reihige Hecke anzulegen.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft. Um jedoch die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken, kann jeweils die Innenreihe der zweireihigen Pflanzung zu 50 % aus Ziersträuchern bestehen.

Zur Begrünung des Straßenraumes ist entsprechend Festsetzungen *Quercus rubra* (Amerikanische Roteiche (Standorte 1-3)) zu pflanzen. Das Pflanzgut ist in Straßenbaumqualität mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.

Im Bereich des vorhandenen Spielplatzes im Dorfzentrum sind Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode)

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m²)		Biotopwert	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
1	Wiese intensiv beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.) 6 Bäume (Pl.) Wasser (natürl. Klein- gewässer)	21 3 20 27 33 56	1,0 1,0 1,0 1,0 1,0	7.200	- 2.280 4.120 840 600	151.200	- 6.840 82.400 22.680 1.980
Summe Biotopwertdifferenz							
2	Acker beb. u. vers. Fläche Gehölzpfl. (Pl.) Hausgarten	13 3 27 20	1,0 1,0 1,0 1,0	3.000	900 360 1.740	39.000	2.700 9.720 34.800
Summe Biotopwertdifferenz							
3	Flurstück 17/18 teilweise	13 3 27 20		3.900 m²	1.170 405 2.325	50.700	3.510 10.935 46.500
						50.700	60.945 + 10.245

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M -V wird gebilligt:

Poggelow, den 27.01.1997.....

Der Bürgermeister

