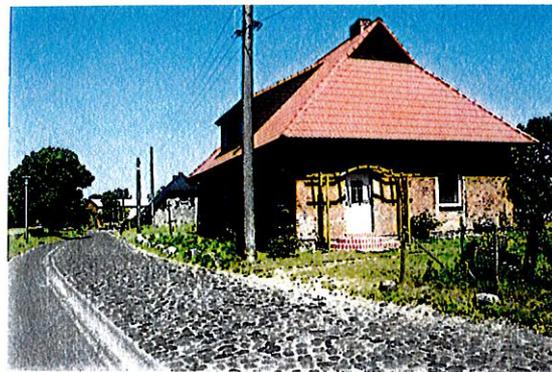


STIEROW

GEMEINDE POGGELow

LANDKREIS GÜSTROW



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB



A & S GmbH Neubrandenburg
A. Milarch Str. 1 Postfach 400129
17022 Neubrandenburg
Telefon 0395 / 581020
Telefax 0395 / 5810215

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: Juli 2000/ geändert: März 2001

SATZUNG

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

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

Stierow ist ein Ortsteil der Gemeinde Poggelow, die im Nordosten des Landkreises Güstrow, nördlich der Stadt Teterow und nordöstlich der Kreisstadt Güstrow liegt. Sie nimmt eine Gesamtfläche von 1.700 ha ein.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Poggelow die Ortsteile Schwasdorf und wie schon gesagt der kleine Ort Stierow.

In der Gemeinde leben insgesamt 396 EW (Stand Mai 2000). Davon wohnt der größte Teil (184 EW) im Gemeindehauptort, das entspricht ca. 44,4 % der Einwohner der Gemeinde.

In Schwasdorf leben 159 EW, das entspricht 40,2 % der Einwohner. Die restlichen 53 EW = 15,4 % leben in Stierow.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Jördensdorf, das auch in Jördensdorf seinen Sitz hat. Von Jördensdorf erreicht man die Gemeinde in nordwestliche Richtung über die Landesstraße 23 und die Kreisstraße K 38.

Die Versorgungs- und Betreuungsfunktion des Dorfes Stierow wird hauptsächlich über den ländlichen Zentralort Jördenstorf wahrgenommen, da hier alle wichtigen Einrichtungen, wie Schule, Kindertagesstätte, Verkaufseinrichtung, Arzt und weitere Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind. In Stierow selbst sind keine Gemeinschaftseinrichtungen außer einem Kinderspielplatz und ein Aufenthaltshütte für Jugendliche vorhanden.

Stierow ist ein kleines altes Gutsdorf in eine schöne Landschaft eingebettet. Hier wird deutlich, wie eng Dorf und Landschaft miteinander verbunden sind und sich der Ort für die Erholung vom Alltagsstress anbietet.

Dorfbildprägend ist die gepflasterte Dorfstraße, die sich seit der Umpflasterung in einem sehr guten Zustand befindet, mit der alten Wohnbebauung, die aus ehemals als Doppelhäuser errichteten Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden besteht.

Der Zustand der alten Wohnbebauung hat sich durch bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in letzter Zeit bedeutend verbessert und somit wurde auch das Dorfbild aufgewertet. Da einige der alten Häuser nicht mehr vorhanden sind, ist die Bebauung an der Dorfstraße lückenhaft.

Der ehemalige Bereich der Gutsanlage macht aus baulicher Sicht keinen guten Eindruck. Die noch vorhandenen Stallgebäude stehen leer und sollen teilweise abgerissen werden. Das Gutshaus wird zum Wohnen genutzt und ist sanierungsbedürftig.

Der Teich und seine Umgebung und die großen Laubbäume, dorftypisch sind Kastanien und Linden, unterstreichen die positive Wirkung des Dorfbildes.

2. *Abrundung der Ortslage Stierow*

Da es Bauwillige gibt, die ein Eigenheim in Stierow errichten wollen, erläßt die Gemeinde Poggelow auch für Stierow eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB, um einige ehemals bebaute 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 Stierow genommen werden kann.

Die Wohnungsbaustandorte sollen hauptsächlich dem Eigenbedarf dienen und auch anderen Bauwilligen in Stierow angeboten werden können. Damit wird zur Stabilisierung der Bevölkerung im Ort selbst und in der Gemeinde beigetragen.

2.1 *Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung*

Der Geltungsbereich umfaßt die Bebauung nördlich der Dorfstraße, vom Ortseingang aus Richtung Poggelow (Flurstück 290) bis zum letzten bebauten Grundstück Flurstück 321. Südlich der Dorfstraße wird das bebaute Flurstück 28 und westlich des Teichs die Flurstücke 271 bis 266 in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die Satzung gilt nicht für die Bebauung der ehemaligen Gutsanlage und der Bereich der vorhandenen alten leerstehenden Ställen am Nordwestrand des Dorfes.

Die Festlegung des Geltungsbereiches und die damit verbundenen 2 Ergänzungsflächen, die früher bebaut waren, sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit keine Erweiterung sondern eine Abrundung des Ortsbildes erfolgt. Im Geltungsbereich, jedoch nicht als Baufläche sondern als Grünfläche ist das Flurstück 301, einbezogen. Dieses Eckgrundstück bildet heute den Auftakt der unbebauten Seite der Achse zum Gutshaus, die nur durch die Pflanzung von Kastanien betont werden sollte aber früher mit Wirtschaftsgebäuden des Gutes bebaut war.

Der Baugrund im Geltungsbereich ist grundsätzlich tragfähig. Der obere Grundwasserleiter ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die gesamte Ortslage von Stierow liegt in der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Stierow. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote der Richtlinien zum Trinkwasserschutz sind entsprechend einzuhalten.

2.1.1 Ergänzungsstandort 1 (35 x 54 = 1.890 m²)

Die Ergänzungsfläche 1 umfaßt die Flurstücke 294/1 und 295 in einer Tiefe von 35 m von der straßenseitigen Flurstücksgrenze.

Auf diesen Grundstücken hat ehemals ein Doppelhaus gestanden. Eine Neubebauung der Fläche könnte wieder mit einem Doppelhaus erfolgen. Die Bebauung des Flurstücks 295 ist auch mit einem Einzelhaus möglich. *Durch die über die Fläche verlaufende Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung in Stierow ist der Bereich auf Flurstück 294/1, der hier für eine Bebauung möglich wäre sehr gering, so dass ein Einzelhaus nicht möglich ist.* Die Fläche ist derzeit ungenutzt. Für die Einordnung der Bebauung ist die straßenseitige Baulinie und eine Baugrenze vorgegeben. Die Häuser selbst sind in Anpassung an die Nachbarbebauung eingeschossig mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Als Grundflächenzahl für die Bebauung und Versiegelung wird für die neuen Grundstücke 0,30 festgesetzt. Die Tiefe der Grundstücke muß nicht dem Geltungsbereich der Satzung enden sondern kann auch die gesamte vorhandene Flurstückstiefe sein.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll durch Pflanzung einer 3 m breiten Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze und der Grundstücksgestaltung insgesamt erfolgen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

2.1.2 Ergänzungsstandort 2 (88 x 35 = 3.080 m²)

Die Ergänzungsfläche 2 befindet sich am westlichen Dorfeende und umfaßt die Flurstücke 315 bis 319. Auch diese Flurstücke waren ehemals mit Doppelhäusern und Nebengebäuden bebaut.

Wegen der hier vorhandenen schmalen Grundstücke wäre eine Neubebauung mit Doppelhäusern zu empfehlen. Da sich aber nur schwer Bauherren für den Bau von Doppelhäusern finden, können die Flurstücke 315, 316, und 319 jeweils mit einem Einzelhaus bebaut werden. Dabei sind notwendige Nebengebäude erst hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht vorzusehen. Das Flurstück 317 und 318 sollte einem Doppelhaus vorbehalten bleiben. Möglich wäre auch beide Flurstücke an einen Bauherren zu verkaufen und mit einem Einzelhaus zu bebauen. Für die Einordnung der Wohngebäude ist die straßenseitige Bauflucht mit der Baulinie vorgegeben. Die Häuser selbst sind auch hier in Anpassung an die Nachbarbebauung eingeschossig mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Grundflächenzahl ist ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Die derzeitige Flächennutzung der Flurstücke reicht von Gartenbrache über Weidelgras bis zur Ackerfläche. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft der gem.§ 8 des Bundesnaturschutzgesetz und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gefordert ist,

soll durch Pflanzung einer 3 m breiten Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze und der Grundstücksgestaltung insgesamt erfolgen. Die Auswahl der Sträucher und Bäume hat durch die privaten Grundstückseigentümer aus den Artenlisten 1 und 2 der Text-Festsetzung der Karte zu erfolgen. Die Hecken sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Im öffentlichen Raum sind Kastanien und Linden ortsbildprägend. Deshalb sind für die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich an der Dorfstraße Linden und an der Ostseite der Achse zum Gutshaus Kastanien vorgesehen.

In der nachfolgenden Tabelle Pkt. 2.1.4 (S.5) wird mittels des Biotopwertvergleiches nach der „Hessischen Methode“ der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft und die Maßnahmen zu ihrer Kompensation berechnet. Die Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich reichen über die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen hinaus.

2.1.3 Lückenschließungen

Im festgelegten Geltungsbereich der Satzung sind auch Baulücken z.B. Flurstück 298/ 299 vorhanden, die bei Bedarf bebaut werden könnten.

2.1.4 Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) Stierow

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m ²)		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
Standort 1, Flurstück 294/1, 295	ehemals bebaute Fläche/ Gartenbrache	10	1,0	35 x 54 m = 1890		18.900	-
Standort 2 Flurstücke 315, 316	ehemals bebaute Fläche/ Gartenbrache	10	1,0	35 x 36 = 1.260		12.600	-
	Grasacker mit Weidelgras	14	1,0	35 x 32 = 1.120		15.680	-
	Acker	13	1,0	(20 x 35) - (4 x 10) = 660		8.580	-
	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	4x10 = 40	4.970m ² x 0,30 = 1.491	120	4.473
	Gehölzpflanzungen	24	1,0		142m x 3m = 426		
	Hausgarten	17			4.970m ² - 1.491m ² - 426m ² = 3.053		10.224
Summe Biotopwertdifferenz				4.970	4.970	55.880	66.598

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Die geplanten Einzelbaumpflanzungen (6Kastanien u. 7 Linden mit 6.448 Wertpunkten) beeinflussen die Biotopwertdifferenz positiv und sind nicht für den Ausgleich erforderlich. Aus dorfgestalterischer Sicht sollen die Baumpflanzungen trotzdem durchgeführt werden.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist über die vorhandene Dorfstraße gesichert. Die dorfbilprägende Kopfsteinpflasterstraße ist seit der Umpflasterung in gutem Zustand. Ein Gehweg mit Betonverbundpflaster ist auf der südlichen Straßenseite vorhanden und wird von der Fahrbahn durch eine Betonrinne getrennt. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden.

Die Wasserversorgung der Standorte wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Stierow sichergestellt. Die gesamte Ortslage Stierow liegt in der Wasserschutzzone III (Umkreis von 500 m um den Brunnen) und im Umkreis von 75 m um den Brunnen in Wasserschutzzone II. In der Wasserschutzzone II darf keine Neubebauung erfolgen. Die Richtlinien für die Trinkwasserschutzzone und die Schutzzonebeschlüsse sind von den künftigen Bauherren zu beachten.

Von den Bauherren ist der Anschluß an das öffentliche Netz beim Zweckverband „Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ als Betreiber der Anlage zu beantragen.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in Stierow nicht. In der Ortslage erfolgt die Abwasserbeseitigung zur Zeit noch über über Kleinkläranlagen.

Das Abwasserkonzept des „Wasser/ Abwasserzweckverbandes Mecklenburgische Schweiz“ sieht vor, dass Stierow auch in Zukunft über Einzelkläranlagen entsorgt wird. Wegen der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Stierow dürfen nur abflusslose Gruben errichtet werden.

Das Niederschlagswasser kann in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet oder versickert werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die e.dis Energie Nord AG abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über das Netz der Telekom AG.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens 1 Monat vor Baubeginn haben sich die Bauherren mit der Telekom in Verbindung zu setzen.

Von den künftigen Bauherren sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten, im Zuge der Bauantragsverfahren bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen die notwendigen Anträge zu stellen und Abstimmungen zu treffen.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind von den Bauherren zu beachten.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde oder auch auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gelten die folgenden Hinweise:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M -V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs.3)
2. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V 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 unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird gebilligt:

Poggelow, den 04.10.2000, 26.03.2001

Der Bürgermeister

