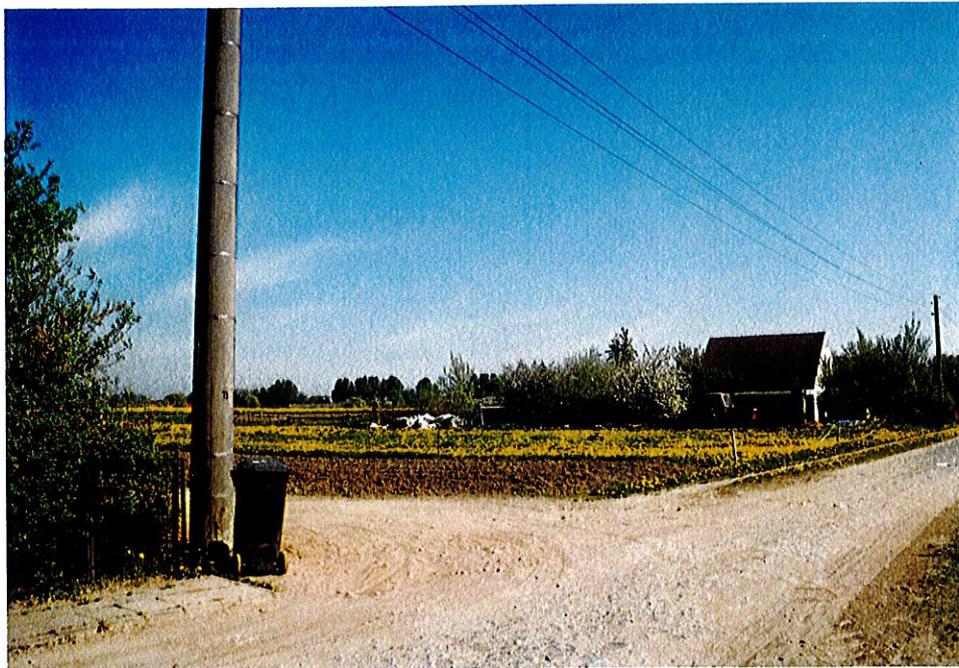


SCHWASDORF

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: Mai 2000/ geändert: März 2001

SATZUNG

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

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

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

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

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Poggelow die Ortsteile Schwasdorf und 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 53EW 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 Schwasdorf wird hauptsächlich über den ländlichen Zentralort Jördenstorf wahrgenommen, da hier alle wichtigen Einrichtungen, wie Schule, Kindertagesstätte, Verkaufseinrichtung, Arzt und weitere Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind. Eine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs und ein Jugendclub ist in Schwasdorf vorhanden.

Schwasdorf ist ein altes Gutsdorf indem das ehemalige Gutshaus und ein Teil der alten Wirtschaftsgebäude noch vorhanden sind. Das Gutshaus wird zum Wohnen genutzt und die noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude stehen teilweise leer.

Nordwestlich der Gutsanlage befindet sich beidseitig der Dorfstraße die alte Wohnbausubstanz, die größtenteils in ihrer Ansicht durch Anbauten und Dachaufbauten sowie anderer Modernisierungsarbeiten gegenüber dem ursprünglichen Erscheinungsbild nachteilig verändert wurde.

Hier vorhandene Baulücken wurden durch wenige Siedlungshäuser in den 50-er Jahren ergänzt. Die Erweiterung der Dorfstruktur fand im Südwesten des Dorfes (Rosenstraße), ebenfalls mit Siedlungshäusern statt. Direkt an der Landesstraße L 23 wurden einige Gehöfte errichtet. In den 70-er Jahren entstanden nochmals einige Eigenheime an der Rosenstraße.



Durch den Park und die Grünfläche vor dem Gutshaus sowie großen Kastanien und Linden an der Dorfstraße und nicht zuletzt durch die Bepflanzung der privaten Grundstücke wirkt der Ort gut durchgrünt, wodurch der dörfliche Charakter unterstrichen wird.

Desweiteren wurde an die alte Dorfstruktur nördlich der alten Dorfstraße in einem Abstand von nur 110 m zur Bebauung eine Schweinemastanlage errichtet. Die Anlage wurde Anfang der 90-er Jahre auf einen guten Stand der Technik gebracht, um die Geruchsemissionen so gering wie möglich zu halten.

Trotzdem ergeben sich für Schwasdorf Nutzungsbeschränkungen durch die Geruchsemissionen der Schweinemastanlage und auch durch Verkehrslärmmissionen durch die an der Ortslage vorbeiführende Landesstraße.

Neubebauungen sind deshalb nur in größerem Abstand, zur Schweinemastanlage (250 m) und zur Landesstraße L 23 (> 100 m) vorzusehen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. (Lärmpegelberechnung s. Punkt 2.5.1)

2. *Abrundung der Ortslage Schwasdorf*

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

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

In Vorbereitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung fand am 21.02.2000 eine Beratung im Amt Jördenstorf mit Ortsbegehung in Schwasdorf statt, um die Möglichkeiten der Genehmigungsfähigkeit einer Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB im Vorab zu klären. In der Beratung waren vertreten: Amt Jördenstorf Herr Behn und Frau Rachau, Gemeinde Poggelow, Bürgermeister Herr Krüger und Stellvertreter Herr Wickboldt, Landkreis Güstrow, Herr Mastaler und Staun Rostock Frau Klein (Immissionsschutz) und Herr Schmidt (Bauleitplanung) sowie die Planerin Frau Maßmann von A&S GmbH Neubrandenburg.

Aufgrund der getroffenen Aussagen in der Beratung und vor Ort wurde der Geltungsbereich der Satzung wie folgt festgelegt.

2.1 *Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung*

Der Geltungsbereich umfaßt den größten Teil der in der Ortslage vorhandenen Wohnbebauung außer die Bebauung an der Landesstraße auf den Flurstücken 279/2, 279/3, 279/4 und 196/1.

Während die Bebauung der alten Gutsanlage dem Innenbereich zugeordnet wird, verbleibt der Park im Außenbereich.

Ebenfalls im Außenbereich bleibt die Schweinemastanlage. *Der Baugrund im Geltungsbereich ist grundsätzlich tragfähig. Der obere Grundwasserleiter ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Satzungsgebiet befinden sich zahlreiche Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes. Künftige Bauherren haben sich bei Vorhandensein von Aufnahmepunkten auf ihrem Grundstück 6 Wochen vor Baubeginn an das Kataster- und Vermessungsamt zu wenden und die Sicherung bzw. Verlegung der Punkte zu beantragen.*

Die Festlegung des Geltungsbereiches und die damit verbundenen Ergänzungen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit keine Erweiterung sondern eine Abrundung des Ortsbildes erfolgt.

2.2 Ergänzungsstandort 1 (42 x 40 = 1.680 m²)

Die Ergänzungsfläche 1 ist eine Teilfläche des Flurstücks 304/3 und befindet sich auf der nördlichen Seite der Rosenstraße. Die angrenzende Bebauung sind 1-geschossige Wohnhäuser mit Steildach, die giebelständig zur Straße stehen. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Bebauung mit maximal 2 Eigenheimen in 1-geschossiger Bauweise und ausgebautem Dach ist hier möglich. Die Häuser sind ebenfalls giebelständig zur Straße innerhalb der vorgegeben Baugrenze zu errichten.

Als Grundflächenzahl für die Bebauung und Versiegelung wird für die neuen Grundstücke 0,25 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 südlichen Grundstücksgrenze und der Grundstücksgestaltung insgesamt erfolgen.

Die Auswahl der Sträucher und Bäume hat aus den Artenlisten 1 und 2 der Text-Festsetzung zu erfolgen.

2.3 Ergänzungsstandort 2 (48 x 35 = 1.680 m²)

Die Ergänzungsfläche 2 befindet sich an der südlichen Seite der Rosenstraße zwischen dem alten Speicher und den in den 70-er Jahren errichteten Eigenheimen.

Die vorhandenen Grundstücke der Eigenheime wurden aus Flurstück 301 geteilt.

Die einbezogene Fläche ist ebenfalls ein Teilstück aus Flurstück 301.

Auch hier können maximal 2 Eigenheime in 1-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach, giebelständig zur Rosenstraße errichtet werden.

Die Fläche ist derzeit mit Gras bewachsen.

Für die Bebauung ist eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude einzuordnen sind.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft der gem.§ 8 des Bundesnaturschutzgesetz und gemäß § 9 Abs. 1a BauGBgefordert ist,

soll durch Pflanzung einer 3 m breiten Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze und der Grundstücksgestaltung insgesamt erfolgen.

Die Auswahl der Sträucher und Bäume hat aus den Artenlisten 1 und 2 der Text-Festsetzung der Karte zu erfolgen. Die Hecken sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

In der nachfolgenden Tabelle (S.6) wird mittels des Biotopwertvergleiches nach der „Hessischen Methode“ der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft und die Maßnahmen zu ihrer Kompensation berechnet.

2.4 Lückenschließungen

Im festgelegten Geltungsbereich der Satzung stellt das Flurstück 249/1 eine Baulücke dar. Auch hier könnten nach Beräumung der Fläche 2 neue Einzelhäuser entstehen. Auf dem Flurstück bzw. der Flurstücksgrenze befinden sich Kopfweiden, die zu erhalten sind.



Andere Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes liegen innerhalb der Abstandsforderung von 250 m zur Schweinemastanlage und werden für eine Bebauung nicht empfohlen.

Mit den genannten Ergänzungsflächen sowie den Baulücken ist ein Angebot von insgesamt 6 erschlossenen Baustandorten vorhanden, das über einige Jahre hinaus den Bedarf abdecken wird, wenn die geplanten Flächen auch zur Verfügung gestellt bzw. verkauft werden.

2.5 Berechnungen

2.5.1 Ermittlung der Lärmpegel am Standort 2 an der Rosenstraße in Schwasdorf Gemeinde Poggelow

Der Beurteilungspegel des Standortes 2 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schwasdorf, der sich 160 m von der Achse einer zweistreifigen Landesstraße (L23) befindet, soll berechnet werden.

Nachfolgend die Verkehrslärberechnung:

Grundlage DIN 18005 Blatt 1

Lärmquelle: Verkehr auf der L 23

DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge lt. Verkehrsmengenkarte 1995

1995

2010 unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenerhöhung
als Zubringer für die A 20

DTV 2800 - KFZ- Verkehr/d 6000 KFZ/d

Nachweislast:

geplante Wohnbebauung - Abstand 160 m (von Straßenmitte)

einzuhaltende Werte lt. DIN 18005

Dorfgebiet tags 60 db, nachts 45 dB

Verkehrsmengetags: $M = 0,06 \times DTV = 6000 \times 0,06 = 360 \text{ KFZ/h}$

LKW- Anteil = 20%

nachts: $M = 0,008 \times DTV = 6000 \times 0,008 = 48 \text{ KFZ/h}$

LKW- Anteil = 10%

Mitteilungspegel: tags $L_m^{25} = 67 \text{ dB}$

nachts $L_m^{25} = 56 \text{ dB}$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphalt.

$L_{\text{Str.o}} = -0,5 \text{ dB}$

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 80 km/h

tags $L_v - 0,8 \text{ dB}$ nachts $L_v - 1,0 \text{ dB}$

Die Steigung der Straße beträgt 0%

$L_{\text{Stg.}} = 0 \text{ dB}$

Die Abstandskorrektur beträgt bei 160m

$L_{\text{s, l}} = -11,0 \text{ dB}$

Der Beurteilungspegel am Standort beträgt:

tags $= L_v = (67,0 - 0,5 - 0,8 - 11,0) = 54,7 \text{ dB}$

nachts $= L_v = (56,0 - 0,5 - 1,0 - 11,0) = 43,5 \text{ dB}$

Die Ermittlung des Lärmpegels für den der Landesstraße am nächsten gelegenen Standort 2, die unter Berücksichtigung der Verkehrsmenge als Zubringer für die A 20 erstellt wurde zeigt, dass hier keine grenzüberschreitenden Lärmpegel (Orientierungswerte lt. 18005 für ein Dorfgebiet vorhanden sind.

2.5.2 Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) Schwasdorf

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
Standort 1, Flurstück 304/3	Acker	13	1,0	1.680		21.840	-
Standort 2 Flurstück 301	Grasacker mit Weidelgras beb. u. vers. Fläche Gehölzpflanzungen Hausgarten	14 3 24 17	1,0 1,0 1,0 1,0	1.680 - - -	 3360m ² x 0,25 =840 92m x 3m = 276 3360m ² -840m ² - 276m ² =2.244	23.520	2.520 6.624 38.148
Summe Biotopwertdifferenz				3.360	3.360	451360	47.292

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf den Abrundungsflächen 1 und 2 den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

3. *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist über vorhandene Rosenstraße gesichert. Die Straße hat einen Belag von Granitpflaster, das stellenweise ausgebessert werden müßte. Ein Gehweg mit Betongehwegplatten ist auf der nördliche Straßenseite vorhanden und wird von der Fahrbahn durch einen ca. 1,5 m breiten unbefestigten Streifen getrennt. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden.

Die Wasserversorgung der Standorte wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Jördenstorf sichergestellt. 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 Schwasdorf nicht. In der Ortslage erfolgt die Abwasserbeseitigung zur Zeit noch über über Kleinkläranlagen.

Die Realisierung einer zentralen Abwasserentsorgung ist im Abwasserkonzept des Zweckverbandes vorgesehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Benennung des Baubeginns noch nicht möglich, so dass die Abwasserentsorgung zunächst über Kleinkläranlagen erfolgt.

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 Werktage 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 Siegel

