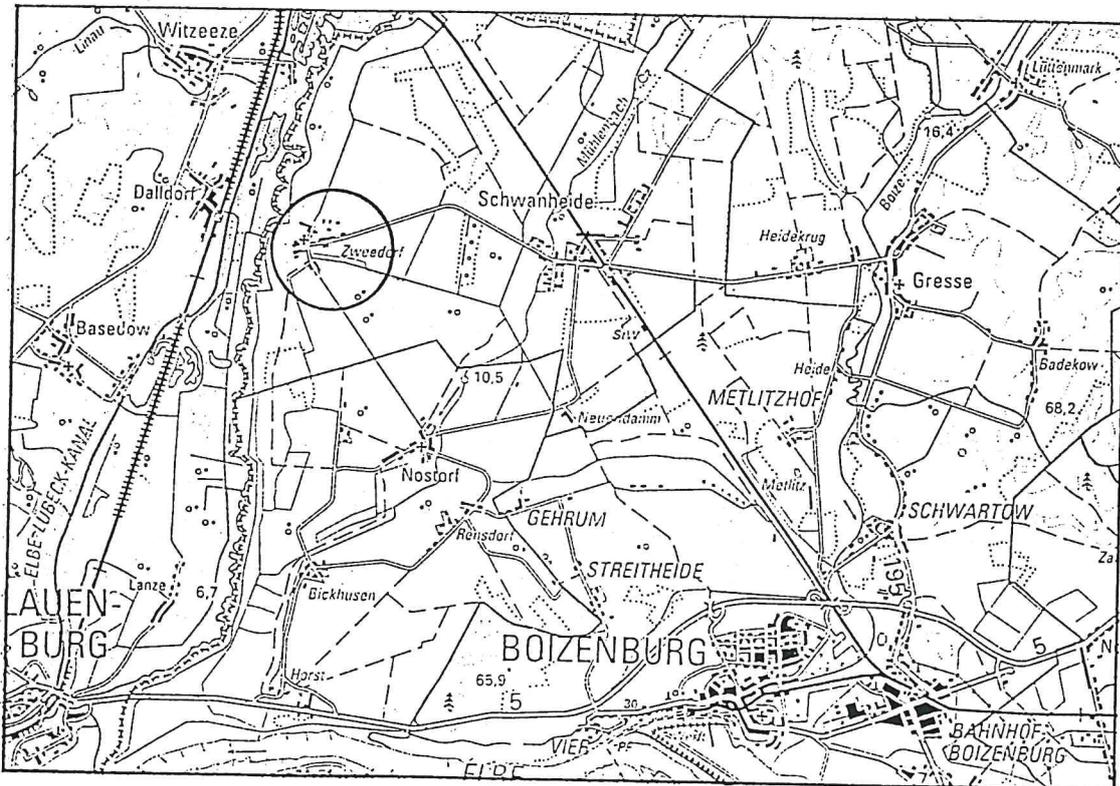


# Gemeinde Schwanheide

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

### Ortsteil Zweedorf



Stand: 11. März 2003

Planverfasser:  
**Planungsbüro Sommer GmbH**  
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
Elbstraße 26 a; 21481 Lauenburg/Elbe  
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122  
Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50442  
e-mail: sommerplan@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung und Veranlassung	01
2. Geltungsbereich	01
3. Zur Ortslage Zweedorf	02
4. Bauliche Entwicklung	03
5. Belange Natur und Landschaft	03
6. Erhalt des Ortsbildes	04
7. Ausgleichsmaßnahmen	04
8. Plananlagen	05

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 1 und 3 BauGB der Gemeinde Schwanheide für den Ortsteil Zweedorf

### 1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwanheide hat im Oktober 1996 für die Gebiete der Ortsteile Schwanheide und Zweedorf eine erste Abrundungssatzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für diese Gemeindegebiete erlassen.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung der Gemeinde wird deutlich, daß die Abrundungssatzung aus dem Jahre 1996 keine ausreichende Grundlage mehr für eine Beurteilung anstehender Bauvorhaben bietet.

Dies ist zum Einen darin begründet, daß man als Kartengrundlage auf die damaligen Grundkarten bzw. topographischen Karten angewiesen war. Zum Anderen in der Entwicklung der jeweiligen Ortsteile.

Es bedarf daher einer Anpassung bzw. Neuordnung.

Die Gemeindevertretung hat sich deshalb entschlossen für die Ortsteile Schwanheide und Zweedorf je eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Abs. 1 u. 3 BauGB aufzustellen und zu erlassen. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zweedorf, Stand März 2003, ersetzt die Satzung aus dem Jahre 1996.

Ziel der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es:

1. Die Grenzen zu im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen,
2. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Letzteres gilt insbesondere für Flächen, die durch ihre bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung der Einbeziehungsmöglichkeiten ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage und die gesicherte Erschließung der einbezogenen Flurstücke.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Flur 1 und 2 der Gemarkung Zweedorf folgende Flurstücke:

- Beidseitig des Zweedorfer Weges die Flurstücke 1/1 (teilweise), 2, 3, 4/2, 4/1 und zu großen Teilen das Flurstück 5,
- entlang der Dorfstraße und im ursprünglichen Angerbereich des Dorfes die Flurstücke 6/1, 6/2 (teilweise), 7, 8/1, 9/1, 11, 12/1, 16/1, 16/2, 16/3, 19/4, 19/2 und 19/1 (teilweise),

- in Richtung Nostorf die beidseitig der Dorfstraße liegenden Flurstücke 19/1, 19/3, 20 und 22 (teilweise) und 23, 24, 25/2, 25/3 und 25/4 sowie teilweise das Flurstück 26 und die innerörtlichen Niederungsflächen des Flurstückes 27 mit dem Anschluß des Flurstückes 28/1.
- Entlang der mittleren Dorfstraße (Ringstraße) liegen die Flurstücke 29 (teilweise) 31, 32 und 33 (jeweils teilweise), 34/1, 35/2, 35/5, 35/6, 35/8, 35/9, 35/10, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 38/1, sowie im weiteren Verlauf in Richtung Ortsmitte die Flurstücke 39, 40, 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 42/1, 42/2, 42/3 und 42/4.
- Nördlich der mittleren Dorfstraße wurde das Flurstück 43, das heute als innerörtliche Grünfläche – mit einem kleinen Spielplatz – genutzt wird, in den Geltungsbereich einbezogen und im weiteren Verlauf das Flurstück 44/1, 44/2 (teilweise, 45/4, 47/2, 47/3 und 48. Des weiteren die an dieser Seite der Straße liegenden Teile der Flurstücke 51, 54, 55/1 und 56/1.
- Ergänzend sind die Flurstücke 49/3, 49/4, 51, 56/2, 58 und 60/4 sowie ein bebautes Teilstück des Flurstückes 65 mit in das Satzungsgebiet einbezogen worden.

### 3. Zur Ortslage Zweedorf

Zweedorf zeichnet sich durch eine geschlossene Ortslage mit ausgeprägt historischem, dörflichen Charakter aus. Es gibt nur noch wenige Dorflagen, die tatsächlich so geschlossen sind und in denen die historischen Strukturen, die Entstehungsgeschichte noch so deutlich ablesbar ist, wie in Zweedorf. Mit den großen Hoflagen, den sich anpassenden Einzelhäusern mit großen Gartenanteilen, den ausgeprägten innerörtlichen Wiesenbereichen, der Backsteinarchitektur alter Gebäude, dem Großbaumbestand im Dorfangerbereich um Dorfkirche und Friedhof, den ortsnahen Niederungsflächen und den Nutzgarten- und Obstgartenbereichen hat sich Zweedorf ein Ortsbild und eine Dorflage erhalten können, die heute eine Ausnahmesituation darstellt.

Folgende Gebäude der Ortslage Zweedorf sind gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz in der Kreisdenkmalliste als Baudenkmale eingetragen:

1. Dorfstraße 14, Hallenhaus und Scheune
2. Dorfstraße 15, Hallenhaus und Scheune
3. Dorfplatz, Gedenkstein 1813 mit Eiche
4. Dorfstraße, Kriegerdenkmal 1. und 2. Weltkrieg.

Maßnahmen in der Umgebung dieser Baudenkmale dürfen diese in ihrer Substanz oder ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieses geprägten Charakters ist bezüglich der Siedlungsentwicklung in Zweedorf sehr sensibel und sehr bewusst umzugehen.

Geschliffen wurde im Zuge der politischen Gegebenheiten der ehemaligen Grenzlage Zweedorf die Gebäude der Hoflage, die den Dorfanger nach Westen hin abschließt. Erkennbar ist dieser Abschluß noch an der Form des Flurstückes 15. Hier hat sich jedoch über Sukzession ein Feldgehölz entwickelt, das nach § 20 Abs. 3 LNatG M-V als gesetzlich geschütztes Biotop in die Landesliste eingetragen ist.

Prägende innerörtliche Grünflächen und Gartenbereiche sollten nicht überbaut werden und sind entweder als Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung entsprechend dargestellt und festgelegt oder als Biotop gemäß § 20 Abs. 3 LNatG M-V festgesetzt.

Auf dem Flurstück 18 im Bereich des Dorfangers wurde ehemals Hausmüll gelagert. Die Fläche ist daher als Altlastenverdachtsfläche nach Hinweisen des Kreises Ludwigslust gekennzeichnet.

#### 4. Bauliche Entwicklung

Den Eigenentwicklungsbedarf kann die Gemeinde Schwanheide in Zweedorf durch die noch vorhandenen freien Grundstücke in innerörtlicher zentraler Lage nicht vollständig decken. Es sind hier noch etwa für fünf Einfamilienhäuser die entsprechenden Flurstücke vorhanden. Die Bedarfsdeckung erfolgt durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in Randlage, die die Geschlossenheit der Ortslage nicht gefährden. Es sind dies Einzelgrundstücke beidseitig entlang der Straße nach Schwanheide, Einzelgrundstücke beidseitig eines Seitenweges der innerörtlichen Ringstraße und ein Grundstück am Butendiek. Das Flurstück 26 am Butendiek gehört zur historischen Ortslage und ist heute als Einzelgrundstück nicht mehr bebaut, weil die Hoflage in jüngster Vergangenheit, dadurch das Zweedorf eine Ortslage in unmittelbarer Grenzlage darstellte, geschliffen wurde.

Mit der Einbeziehung dieser Ergänzungsflächen ist die Errichtung von maximal fünf weiteren Einfamilienhäuser möglich.

#### 5. Belange Natur und Landschaft

Zweedorf liegt am Rande des Naturschutzgebietes zur Stecknitz-Delvenau-Niederung. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in Richtung Westen, d.h. in Richtung Stecknitz-Delvenau-Niederung erfolgte daher nicht. In dieser Richtung ist ohnehin aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes keine weiteren Siedlungsergänzung möglich.

Im südlichen Bereich zwischen der Häusergruppe Butendiek und dem Dorfkern streckt sich in Ostwestrichtung eine kleine Niederung durch die Ortslage hindurch. Diese kleine Niederung ist gekennzeichnet durch einen in der Mitte verlaufenden Graben und randlich tiefliegende Grünländereien. In diesem Bereich ist auch mit Überschwemmungen je nach Jahreszeit zu rechnen. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, die durch diese Niederung hindurch führen, sind dauerhaft als Grünflächen innerorts belegen, gekennzeichnet. Eine Bebauung soll hier nicht stattfinden.

Der natürlicherweise und durch Landschaftselemente wie Baumgruppen, Hecken, Feldwege, Obstgehölze und Wiesenflächen in der Landschaft erkennbare Ortsrand wird an keiner Stelle überschritten. Auch mit der Hinzunahme einzelner Außenbereichsgrundstücke an östlicher Dorfrandlage wird diese vorgegebene Ortsrandlage nicht überschritten.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 26 (Butendiek) ist bis auf eine randlich stehende Eiche gehölzfrei. Es wird ackerbaulich genutzt. Diese Eiche ist zu erhalten. Auf dem nicht für bauliche Zwecke zu nutzenden Teil des Flurstückes ist eine Streuobstwiese anzulegen (Ausgleichsmaßnahme).

Das Flurstück 5 am Zweedorfer Weg wurde im Sinne des § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Als Ausgleichsmaßnahme für eine bauliche Inanspruchnahme dieser Grundstücksfläche ist eine Streuobstwiese zur Ortsrandeingrünung anzulegen. Dabei sind am westlichen Rand des Grundstückes Obstbäume (Hochstämme mit Stammumfang 12/14) doppelreihig versetzt anzupflanzen. Diese Streuobstwiese ist zugleich der Ortsrand zum Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung und daher von besonderer Bedeutung und Ausprägung.

Innerörtlich müssen bei den Bauvorhaben der vorhandene Baum- und Heckenbestand berücksichtigt werden.

Dies betrifft vor allen Dingen die Flurstücke 49/4 und 51. Entlang des dortigen Weges (Flurstück 50) stehen beidseitig wegbegleitend Bäume. An der Grenze des Flurstückes 49/4 stehen diese Bäume auf einem Wall. Die dort vorhandenen Strukturen dürfen durch die Neuanlage von Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden. Ihr Erhalt wird daher durch textliche Festsetzungen gesichert.

## 6. Erhalt des Ortsbildes

Zum Erhalt des Ortsbildes sind Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach dem Einfügungsgrundsatz zu beurteilen. Der Einfügungsgrundsatz beinhaltet auch Einfügung der zu verwendenden Materialien, Geschosshöhen und Dachformen. In Zweedorf besteht die überwiegende Bebauung aus alter Backsteinarchitektur. Neue Gebäude wurden in Ziegelverblendmauerwerk hergestellt. Die Dachformen selbst bestehen aus Sattel- und Krüppelwalmdächer der älteren Gebäude und ausgeprägt Walmdächer der alten Hoflage. Die Dachneigungen der Walmdächer liegen zwischen 45° und 60°. Die Dachneigungen der Satteldächer und Krüppelwalmdächer liegen zwischen 35° und 45° bzw. 48°. An Dacheindeckungen sind bislang im Ortsgebiet Dachpfannen der Farben dunkel anthrazit über ziegelrot bis rotbraun verwendet worden.

Die so beschriebenen Merkmale der Einzelhäuser sollen auch bei Genehmigungen von sich einzufügenden Neubauten ihre Berücksichtigung finden.

Die Errichtung von Flachdachhäusern, Blockbohlenhäusern und Gebäuden mit reinen Putzfassaden wird durch entsprechende gestalterische Festsetzungen ausgeschlossen.

## 7. Ausgleichsmaßnahmen

Bauliche Eingriffe auf Flurstücken, die nach § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung ergänzend aufgenommen wurden, sind nach Maßgabe der Naturschutzgesetzgebung und des § 1 a BauGB auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Für jede angefangene 50 qm Flächeninanspruchnahme für Versiegelungen und Grundflächen künftiger Gebäude ist als Ausgleichsmaßnahme entweder ein heimischer Laubbaum der Größe 14/16 Stammumfang oder ein Obstbaum, Hochstamm der Größe 12/14 Stammumfang oder 10 Meter Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit Sträuchern der Größe 100/125 cm zu pflanzen.

Die mögliche Artenauswahl für heimische Laubbäume umfasst die Esche, die Stieleiche, die Winterlinde, die Salweide sowie Feldulme, Bergahorn und Feldahorn. Die mögliche Artenauswahl für Obstsorten umfasst alle Sorten mit Hochstamm. Alte Sorten sind bevorzugt zu empfehlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Die Artenauswahl für Heckenpflanzungen umfasst Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster und Schlehdorn sowie Weiden.

## 8. Plananlagen

Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 4.000 und Textliche Festsetzungen (Teil B).

Schwanheide, den 16.04.2003  
(Ort) (Datum)

  
.....  
Der Bürgermeister



.....  
~~Stellvertretender Bürgermeister~~

