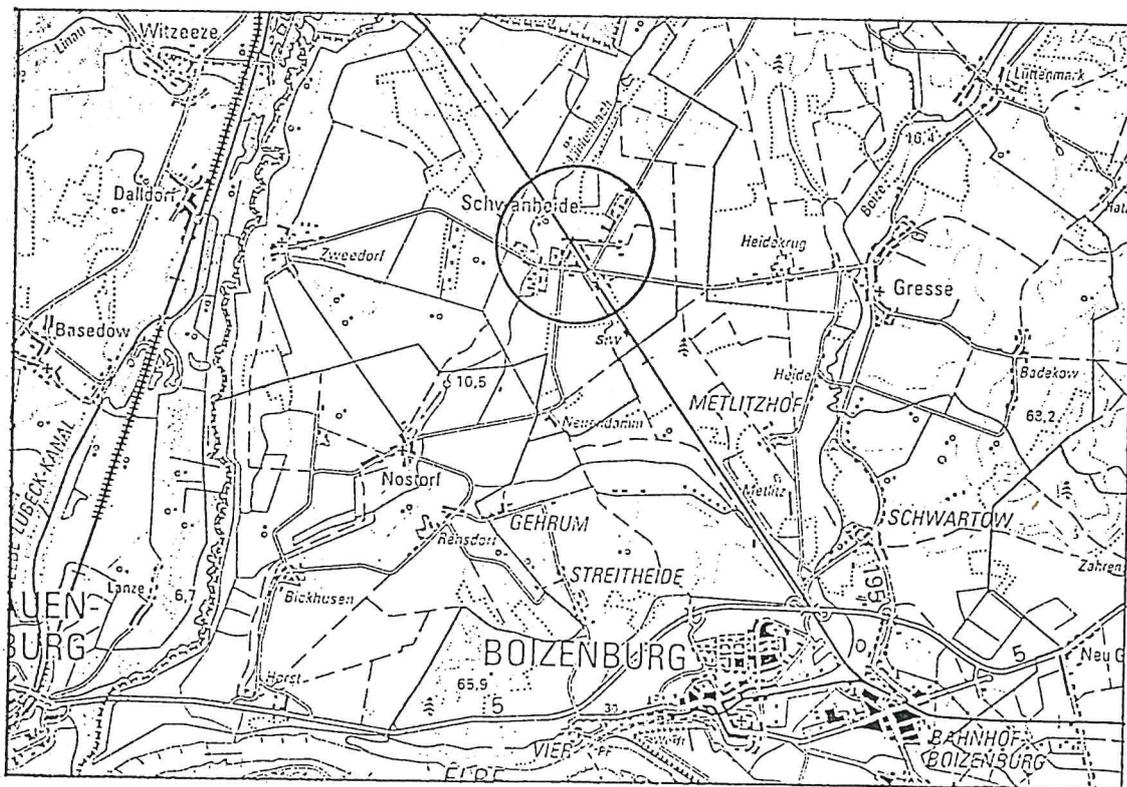


Gemeinde Schwanheide

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Schwanheide



Stand: 03. Juni 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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung und Veranlassung	01
2. Geltungsbereich	01
3. Zur Ortslage Schwanheide	02
4. Bauliche Entwicklung	03
5. Belange der Denkmalpflege	05
6. Belange Natur und Landschaft	05
7. Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06
8. Belange des Gewässerschutzes	06
9. Plananlagen	07

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

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 für die tatsächlich eingetretene Entwicklung für eine Beurteilung anstehender Bauvorhaben mehr bietet.

Dies ist zum Einen darin begründet, daß man als Kartengrundlage auf die damaligen Grundkarten bzw. topographischen Karten angewiesen war. Zum Anderen in der zwischenzeitlich eingetretenen tatsächlichen Entwicklung der jeweiligen Ortsteile. Diese Entwicklung bedarf einer Anpassung bzw. Neuordnung. Es werden sowohl bebaute Flächen (Klarstellung) als auch unbebaute Flächen (Ergänzung) in den Geltungsbereich der neuen Satzung einbezogen.

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 Schwanheide wird nach Abschluß des Verfahrens die bestehende Abrundungssatzung ablösen.

Ziel der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es:

1. die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile neu festzulegen,
2. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Letzteres gilt insbesondere für Flächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche als Ergänzungsflächen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 einbezogen werden können.

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

2. Geltungsbereich

In den Geltungsbereich aufgenommen sind folgende Flurstücke:

- Westlich der Bahn / beidseitig der Zweedorfer Straße:
77/8 (teilweise), 77/5, 76/8, 77/6, 76/5, 76/4, 14/11, 14/9, 14/8, 14/6, 14/5 (teilweise), 14/4, 14/2 (teilweise), 41, 32/22, 32/21, 32/12, 32/17, 32/10 (teilweise), 32/14, 32/15, 32/16, und 32/19, 30/1, 30/3, 30/6, 10 (teilweise), 9/12, 9/7, 9/6, 9/5, 9/4, 9/3, 9/2, 8/4, 8/3 und 8/2, sowie das Betriebsgelände der Geflügelhof GmbH mit den Flurstücken 5/6, 5/7, 5/5, 5/4, 5/8, 5/9, 8/7, 8/5,

8/10, 6 und 11/1, sowie 79/2 (teilweise).

- beidseitig der Nostorfer Straße:
15/1 (teilweise), 16/2 (teilweise), 17, 18, 69/1, 70/1 (teilweise), 71/2, 72 (teilweise), 73 (teilweise), 75/1 (teilweise), 76/1, 76/3, 76/4, 76/1, 77/4, und 77/7,
- beidseitig der Lindenallee:
64/2, 64/3, 64/4, 64/5, 65 (teilweise), 67/2, 67/4, 68 (teilweise), 69/3, 69/4, 69/5 und 69/6,
- entlang der Bahnhofstraße:
2/1, 2/3, 2/4, 8/1 und die Teilstücke der Flurstücke 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 und 1/3 (teilweise)
- beidseitig der Schulstraße und westlich der Waldstraße:
33/35, 33/4, 33/7, 33/83, 33/82, 33/81, 33/80, 33/79, 33/99, 33/98, 33/91, 33/90, 33/67, 33/79, 33/62, 33/88, 34/2, 33/89, 33/23, 33/32, 33/87, 33/86, 33/85, 33/84, 33/78, 33/66, 33/27, 33/5, 33/7, 65, 33/65, 33/18, 48/1, 33/73, 33/74, 33/75, 33/76, 33/72, 33/71, 33/25, 33/10, 33/29, 33/30, 33/13, 33/14, 33/100, 33/96, 33/9, 28/4, 28/2, 28/3, 26, 27 (teilweise), 33/97, 32, und 1/5, 1/4 (teilweise), 1/3 (teilweise) und als innerörtliche Grünfläche das Flurstück 33/71,
33/40 (33/4 gibt es nicht)
48/1 → 48/2, 48/3, 48/4, 48/5 33/7 → 33/106, 33/107, 33/108
 33/71 → 33/111, 33/112
 33/72 → 33/116, 33/117, 33/118
 33/65 → 33/104, 33/105, 33/121
 33/25 → 33/109, 33/110, 33/122
- Gelände des Gewerbegebietes FAS, Waldstraße mit dem:
Flurstück 35/2, sowie die direkt anschließenden Flurstücke 36, 37/11 und 37/12, 37/2, 37/5, 37/7, 37/9, 37/10 (am Ortsrand Waldstraße)
- Bahnhofstraße südlich Waldstraße:
10/9, 10/10, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16 und 10/17, 11/1 (teilweise) sowie 12/2,
- die Bahntrasse zwischen Lindenallee/Schulstraße und Bahnhof verläuft innerörtlich und wird daher ebenfalls einbezogen.
- westlich des Mühlenbaches werden die im Zusammenhang bebauten Flurstücke der Agrargenossenschaft einbezogen.:
südlich der Zweedorfer Straße:
2/5, 2/6, 2/7, 2/12 (teilweise) und 2/14 (teilweise),
im ehemaligen Gutsbereich:.
84/7, 84/6, 84/5, 84/4, 84/8 (teilweise), 83/1, 83/2, 83/3 (teilweise) und 81/1 (teilweise), 85/1, 85/3, 85/4, 86, 87, 88, 57/2 (teilweise) 25 (teilweise), und 58 (teilweise).

3. Zur Ortslage Schwanheide

Die Ortslage Schwanheide ist gekennzeichnet durch sehr unterschiedliche, städtebauliche Strukturen und Entwicklungsbereiche. Westlich der Mühlenbachniederung liegt der historische Gutshof. Der gesamte Gutshofbereich ist heute landwirtschaftlich genutzt und auch entsprechend geprägt. Der Gutshofbereich wird als im Zusammenhang bebaute Fläche in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Er stellt sich heute als eine eigenständige Einheit des landwirtschaftlichen Großbetriebes dar. Innerhalb dieser Betriebseinheit ist kein Raum für die Errichtung neuer Wohngebäude, die nicht in Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Bei Einzelgenehmigungen für Wohnen sind Immissionsauswirkungen zu beachten. Die Entwicklungsfähigkeit der Agrargenossenschaft als landwirtschaftlicher Betrieb hat in diesem Bereich Vorrang.

Als im Zusammenhang bebaute Fläche ist auch das Betriebsgelände der Geflügelhof GmbH zu werten. Die Fläche wird in den Geltungsbereich einbezogen. Auch hier sind vom Betrieb Emissionen zu erwarten, die bei Einzelgenehmigungen entsprechend beachtet bzw. nachzuweisen sind.

Die Nutzung Wohnen hat sich in aufgelockerter Weise in den Kernbereichen beidseitig der Bahnlinie entwickelt. Es sind hier die Straßenzüge Zweedorfer Straße, Nostorfer Straße und Lindenallee westlich der Bahnlinie sowie Bahnhofstraße und Schulstraße östlich der Bahnlinie als einheitliche Ortslage zu erkennen und wird deshalb insgesamt (einschließlich der Bahntrasse) einbezogen.

Verdichtetes Wohnen der jüngeren Entwicklungszeit der Ortslage Schwanheide hat sich entlang der Waldstraße entwickelt. Hier sind es vor allem die Flächen zwischen Schulstraße und Waldstraße, die sich in einer Gesamtbreite von ca. 250 m kompakt nordwestlich der Waldstraße entwickelt haben.

Hierzu gehört auch der dort ansässige Gewerbebetrieb FAS, der direkt anschließt. Die Einbeziehung dieses Bereiches dient zur Klarstellung. Im weiteren Verlauf werden die ebenfalls direkt angrenzenden Flurstücke des Kindergartens und der bebauten Flächen am Waldrand einbezogen.

Außerhalb dieser zusammenhängenden Ortslage liegt ein geschlossener Siedlungssplitter östlich der Waldstraße am Friedhof (Neue Heimat). Die Häuser „Neue Heimat“ können nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden, da sie in keiner Weise an eine im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Zur Bestandssicherung könnte hier das Instrument der Außenbereichssatzung diesen.

In jüngster Zeit hat sich die Bebauung südlich der Achse Zweedorfer Straße und östlich der Bahnlinie entwickelt. Diese Einheiten sind zusammenhängend bebaut und werden durch die dortige Einfamilienhausbebauung und durch Wohnnutzung geprägt. Die im Zusammenhang bebauten Bereiche älteren Datums gruppieren sich im heutigen geographischen Kern der Ortslage um die Nostorfer Straße, Zweedorfer Straße, Bahnhofstraße und Schulstraße. Hier liegt auch eine ehemalige Gaststätte, das Feuerwehrgerätehaus, der Jugendclub und die ehemalige Schule.

Mit der vorliegenden Satzung wird dieser Zusammenhang klargestellt.

Die Ortslage ist durch die Bahnlinie geprägt und auch zerschnitten.

4. Bauliche Entwicklung

Generelles Ziel der Ortsentwicklung im Ortsteil Schwanheide ist es, die im Prinzip innerörtlich belegenen Bereiche so an die vorhandenen Strukturen anzugliedern bzw. einzubinden, daß sich die gesamte Ortslage kompakter entwickeln kann. Dabei sind die unmittelbar an die Bahnlinie angrenzenden noch unbebauten Flächen im Dreieck zwischen Nostorfer Straße, Zweedorfer Straße und Bahnlinie von einer baulichen Entwicklung aus Gründen der Lärmimmission auszuschließen.

Eine auf die Stärkung der Ortsmitte ausgerichtete Planung für den Ortsteil Schwanheide sollte in der Dreiecksfläche Bahnhofstraße, Schulstraße und Waldstraße, nordöstlich der Bahnlinie angedacht werden.

Im Zuge dieses langfristigen Entwicklungszieles wurden ergänzend zu den klargestellten Innerortslagen noch unbebauten Einzelflächen an der Zweedorfer Straße zur Abrundung der Ortslage südwestlich der Eisenbahn ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen. Es sind dies die dort angrenzende noch

unbebaute Teilfläche des Flurstückes 10 an der Zweedorfer Straße, eine Teilfläche des Flurstückes 77/8 und die Einzelflurstücke um das heutige Feuerwehrgerätehaus und das ehemalige Wasserwerk, die sich hieran unmittelbar anschließen. In diesen ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen sind potentiell Grundstücke für sechs bis sieben Einfamilienhäuser vorhanden. Die Flächen der Geflügelhof GmbH sind zur Klarstellung einbezogen.

Nordöstlich der Bahnlinie wurde zum Abschluß der Bebauung an der Bahnhofstraße die Einzelgrundstücke 1/3 (teilweise) und 13 zur Klarstellung in den Geltungsbereich aufgenommen, um diesen Straßenzug städtebaulich abzuschließen. Der Hauptteil der ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen ist entlang der Schulstraße belegen. Entlang der Schulstraße wird in einer Tiefe von 50 m der an die Schulstraße angrenzende Teil der unbebauten Fläche in das Satzungsgebiet mit einbezogen. Beidseitig der Schulstraße sind in diesem Bereich auch zwei Grünflächen innerörtlich festgelegt, die dauerhaft nicht bebaut werden. Es ist dies ein kleines Wäldchen mit einer Kuhle nördlich der Schulstraße (Flurstück 33/71) und in Fortsetzung dessen ein kleines Feldgehölz südlich der Schulstraße (Teilfläche aus 1/3), das ebenfalls als Grünelement im Ortsbild erhalten bleiben muß und zudem in den Landesliste als geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 3 LNatG M-V eingetragen ist.

Die entlang der Schulstraße vorhanden Baumreihe ist zu erhalten und zu sichern. Zwei Feldzufahrten sind vorhanden. Die Bäume gegenüber dem Flurstück 33/71 stehen in einem Abstand, daß Zufahrten möglich sind. Die Bäume gegenüber der Flurstücke 33/10 bis 33/14 stehen auf einem Wall. Dort ist allerdings eine Feldzufahrt vorhanden.

Im dicht bebauten Teilgebiet zwischen Schulstraße und Waldstraße wurde das Flurstück 33/65 in den Geltungsbereich aufgenommen. Dieses Flurstück stellt sich heute als innerörtlich belegene Gärten dar. Diese Funktion soll gesichert bleiben. Das Flurstück ist deshalb als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten gekennzeichnet.

Mit der Klarstellung und Ergänzung der genannten Flächen zeichnet sich eine künftig in stärkerem Maße geordnete und kompaktere städtebauliche Struktur der Ortslage Schwanheide ab, mit Konzentration in zentralen Bereichen westlich und östlich der Bahnlinie.

Im weiteren Verlauf der Waldstraße werden die im Zusammenhang bebauten Flächen des FAS-Geländes und der angrenzenden Bebauung in den Geltungsbereich einbezogen. Der bebaute Teil und der für mögliche Betriebserweiterungen geeignete Teil des Flurstückes 35/2 ist gewerblich genutzt. Der dortige Betrieb FAS GmbH, Fördertechnik und Anlagenbau liegt derzeit baurechtlich im Außenbereich. Die Gemeinde Schwanheide will mit der Einbeziehung dieser Fläche den Standort dort ansässiger Betriebe sichern und die im Zusammenhang bebauten Flächen im weiteren Verlauf klarstellen. Die gesamten bebauten Flächen um den Bahnhof werden zur Klarstellung in den Geltungsbereich einbezogen.

Westlich des Mühlenbaches erstrecken sich im Bereich des ehemaligen Gutshofes die Betriebsgebäude der Agrargenossenschaft. Das Areal des landwirtschaftlichen Betriebes ist durch die landwirtschaftlichen Betriebsflächen im Zusammenhang bebaut und wird daher zur Klarstellung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. In diesem Bereich ist die landwirtschaftliche Nutzung vorrangig und dominierend. Alles andere hat sich dieser Nutzung unterzuordnen.

5. Belange der Denkmalpflege

Der ehemalige Gutshof, Zweedorfer Straße 32, ist als Baudenkmal eingetragen und wird geschützt.

Als bestehender städtebaulicher Mißstand ist die Bebauung auf dem Flurstück 83/2 zu beachten. Die historische Sichtachse vor dem ehemaligen Haupthaus soll unbedingt freigehalten werden.

6. Belange Natur und Landschaft

Ortsbildgestalterisch sind die Alleen entlang der Lindenallee, Zweedorfer Straße, die großen Einzelbäume an der Nostorfer Straße und die Einzelbäume und Baumreihen an der Schulstraße von ortsbildprägender Bedeutung. Diese Großbäume sind bei der Festlegung von künftigen Grundstückszufahrten zu schützen und zu erhalten.

Die rückwärtig belegenen Gärten der älteren Bebauung an der Nostorfer Straße, Bahnhofstraße, Schulstraße und Zweedorfer Straße sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Sie sollen in der heutigen Nutzung möglichst erhalten bleiben.

Der heutige Siedlungsbereich nördlich der Schulstraße und westlich der Waldstraße ist so verdichtet, daß hier bis auf die Bewahrung und das Freihalten der als Grünflächen gekennzeichneten Flurstücke keine Vorgaben oder Belange aus der Sicht von Natur und Landschaft geltend zu machen sind.

Für den südlich der Achse Zweedorfer Straße und östlich der Bahnlinie dargestellten Siedlungsteil, der ebenfalls im Zusammenhang bebaut ist und im Rahmen der Satzung klargestellt wird, wäre aus Gründen der Belange von Natur und Landschaft (angrenzend sind Ackerflächen, keine Waldgebiete) eine weitere Entwicklung möglich. Aus städtebaulichen Gründen soll jedoch hier kein weiterer Siedlungssplitter ergänzt oder vergrößert werden. Die Flächen werden nur klargestellt.

Für alle ergänzend in den Geltungsbereich einbezogenen und entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Flurstücke sind bei einer künftigen baulichen Inanspruchnahme Ausgleichsmaßnahmen nach der Naturschutzgesetzgebung umzusetzen. Als Ausgleich für die damit einhergehenden Eingriffe wird folgendes festgesetzt: pro 50 qm angefangene, versiegelte Grundstücksfläche ist entweder ein heimischer Laubbaum der Größe 14/16 (Stammumfang) der Artenauswahl Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Birke, Feldahorn oder Bergahorn oder ein Obstbaum (nur Hochstamm) der Größe 12/14 (Stammumfang) oder 10 m Hecke der Artenauswahl Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Schlehdorn, Liguster, Feldahorn oder Weiden zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen werden Sträucher der Mindestgröße 100/125 cm festgesetzt.

Der gemäß § 9 (1) 20 BauGB gekennzeichnete Bereich am Mühlenbach ist von Bebauung freizuhalten. Ebenso von Bebauung freizuhalten ist die Fläche an der Schulstraße. Dort zieht sich ein nach § 20 (3) LNatG M-V eingetragenes und geschütztes Biotop entlang des heutigen Ortsrandes.

Im Bereich der Schulstraße ist das nördlich liegende und als Grünfläche gekennzeichnete Flurstück (33/71) von Bebauung freizuhalten. Dort hat sich ein kleines Wäldchen entwickelt.

In der Schulstraße sind die vorhandenen, straßenbegleitenden Baumreihen und Heckenstrukturen bei Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke zu sichern und gemäß DIN 18920 zu schützen. D.h., Zuwegungen sind nur außerhalb der Kronentraufbereiche zulässig.

Die für das Flurstück 1/3 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem dafür als ORE gekennzeichneten Streifen umgesetzt werden. Damit werden die vorhandenen und verbleibenden Biotopstrukturen unterstützt.

Generell sind die baumbestandenen, innerörtlich belegenen Flächen als Grünflächen gekennzeichnet und von Bebauung freizuhalten.

7. Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die WEMAG AG weist auf das Vorhandensein von 0,4-KV- und 20-KV-Kabel, sowie entsprechenden Freileitungen hin.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist auf die grundsätzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen und Auffälligkeiten bei Erdarbeiten hin.

Folgende altlastenverdächtige Flächen sind gegenwärtig bekannt:

S001, Flur 6, Flurstück 35/2 (ehemalige Tankstelle, Verladerampe)
S423, angrenzend zum Satzungsbereich, Flur 6, Flurstück 1/2 (ehemaliges Düngelager)
M4, Flur 5, Flurstück 10/2, 3, 8, 9 und 11/1 (ehemalige Truppenunterkunft, Öllager).

Mit M4 liegen dem Kreis Ludwigslust keine Untersuchungen vor.

Für die Ortslage Schwanheide wird auf Immissionen der Bahn, im Bereich des Geflügelhofes, im Bereich der Agrargenossenschaft und im Bereich der FAS - GmbH Fördertechnik und Anlagenbau, hingewiesen.

8. Belange des Gewässerschutzes

Der Schwanheider Mühlenbach ist ein Gewässer II. Ordnung.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

Gemäß § 82 des Landeswassergesetzes sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen.

Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

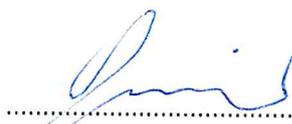
Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig.

Gemäß § 82 des Landeswassergesetzes bedarf die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

9. Plananlagen

Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 3.000.

Schwanheide, den ^{03.}~~20~~ 06. 2003
(Ort) (Datum)


.....
Der Bürgermeister

