

SCHWIESEL

GEMEINDE NEU HEINDE

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: Oktober 1996/ geändert: Februar 1997

SATZUNG

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

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

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Neu Heinde liegt im Nordteil des Landkreises Güstrow zwischen den Städten Teterow, Gnoien und Laage.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Neu Heinde die Ortsteile Schwiessel, Groß Bützin und Rabenhorst.

In der Gemeinde leben insgesamt ca. 350 EW. Davon leben ca. 120 EW im Ortsteil Schwiessel, das entspricht ca. 34 % der Einwohner der Gemeinde. Damit leben in Schwiessel genausoviel Einwohner wie im Gemeindehauptort Neu Heinde.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Jördenstorf. Dorthin gelangt man über die B 108 und über die L 231. Die Entfernung beträgt etwa 14 km. Von Schwiessel sind es ca. 5 km zum Gemeindehauptort Neu Heinde über die B 108.

Schwiessel ist ein ehemaliges Gutsdorf mit Gutshof und Park sowie alten Landarbeiterkaten entlang der Dorfstraße. Das Gutshaus und der sich anschließende Park befinden sich am südlichen Dorfrand von Schwiessel. Der ehemalige Gutshof mit seinen Wirtschaftsgebäuden war nördlich davorgelagert. Einige Gebäude der ehemaligen Gutsanlage sind noch erhalten. Das Gutshaus wurde verkauft und soll von seinem neuen Eigentümer saniert werden. Das Gebäude und der Park stehen unter Denkmalschutz, ebenfalls das Wirtschaftshaus. Diese Gebäude wurde ebenfalls verkauft und soll für Wohnungen und Fremdenzimmer nach Umbau und Sanierung genutzt werden.

Die alten Landarbeiterkaten entlang der Dorfstraße wurden teilweise bereits saniert, andere befinden sich in schlechtem Bauzustand oder wurden bereits abgerissen.

Dorftypisch sind ein und eineinhalbgeschossige Wohngebäude mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach. Die Fassaden sind aus rötlichem Backstein oder verputzt.

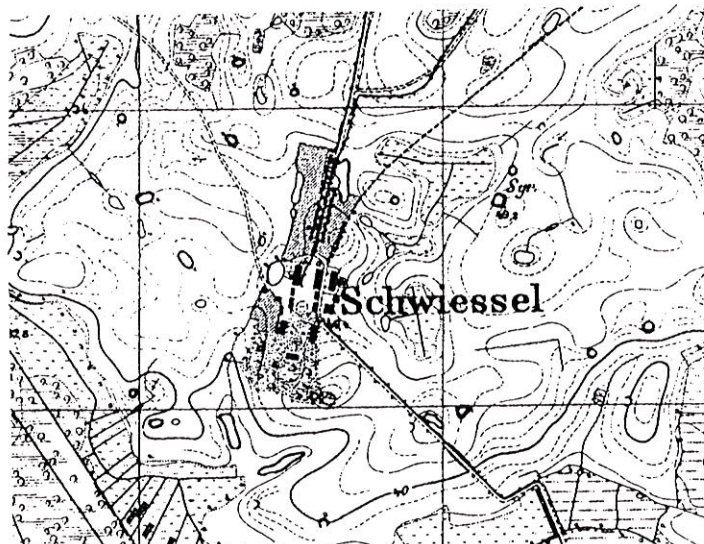
Die Ortslage ist gut durchgrünt. Große Bäume, der mit Sträuchern und Bäumen umgebene Dorfteich und das Straßenbegleitgrün prägen das Dorfbild.

Die historische Dorfstruktur blieb bis 1932/33 erhalten, dann erfolgten in nördliche, östliche und westliche Richtung geringfügige Erweiterungen durch den Neubau von Bauernsiedlungen und später durch einige Eigenheime.

Am Westrand des Dorfes entstand eine Stallanlage, die auch heute noch teilweise genutzt wird. Eine Heizungs- und Sanitärfirma sowie ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen sind in Schwiessel ansässig.

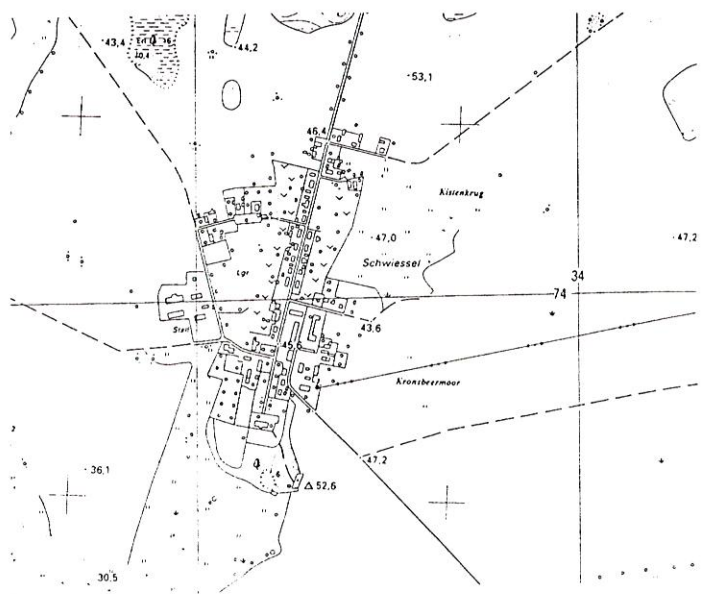
Der Vergleich der Dorfstrukturen aus den Jahren 1885 und 1991 zeigt die Entwicklung der Ortslage in den letzten 100 Jahren.

Dorfstrukturen



1885

Die Gutsanlage mit Katzenzeile



1995

Heutige Dorfstruktur mit Erweiterungen von 1932 / 1933

2. *Abrundung der Ortslage Schwiessel*

Die Gemeinde Neu Heinde erläßt für Schwiessel 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 Schwiessel genommen werden kann.

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

Abrundungsstandort 1

Der Abrundungsstandort 1 befindet sich am nordöstlichen Dorfrand von Schwiessel.

Hier erfolgt die Einbeziehung des Flurstücks 20 der Flur 1 das ehemals bebaut war, nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG. Die Fläche wird zur Zeit als Acker genutzt.

Zusammen mit Flurstück 29, das zur Zeit noch mit einem alten Stallgebäude, heute ungenutzt bebaut ist, könnte hier ein Standort für 6 Wohnhäuser entstehen.

Um die lockere dörfliche Bebauung beizubehalten wird für die neuen Grundstücke eine Mindestbreite von 25 m festgesetzt. Die Einordnung der Häuser ist so möglich, daß für alle Gebäude die Erschließung von den vorhandenen Wegegrundstücken bzw. über den Wiesenweg erfolgen kann. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Abrundungsstandort 2

Dieser Standort befindet sich am Birkenweg, wo ein Teil des Flurstücks 47 und 48 nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen wird. Mit der Bebauung dieser Grundstücke und einer Baulücke wird der bauliche Zusammenhang am Birkenweg erreicht. Die Grünzone zwischen der Dorfstraße und dem Birkenweg ist als solche zu erhalten und von einer Bebauung ausgeschlossen.

Die Gebäude sind jeweils an der Erschließungsstraße zu errichten und die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die Zuwegung zu den jeweiligen Grundstücken ist so zu legen, daß die vorhandenen Birken nicht beeinträchtigt werden.

Insgesamt besteht damit in Schwiessel die Möglichkeit für die Bürger der Gemeinde ca. 15 Eigenheime zu errichten. Damit erfolgt die Konzentration der baulichen Entwicklung in Schwiessel, dem mit Neu Heinde einwohnerstärkstem Ort der Gemeinde, da im Gemeindehauptort Neu Heinde selbst nur wenige Standorte durch die Abrundung der Ortslage zur Verfügung stehen werden.

3. *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist gesichert. Die gut ausgebaute Dorfstraße ist mit Asphalt befestigt, die Gehwege mit Betonpflaster.

Die Grundstücke des Standortes 1 können über den Wiesenweg und über die Wegegrundstücke 28 und 30 erschlossen werden.

Die Wasserversorgung aller Standorte wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Neu Heinde gewährleistet. Für beide Abrundungsstandorte wird zur stabilen Trinkwasserversorgung eine Rohrnetzauswechslung bzw. eine Rohrnetzerweiterung notwendig.

Eine zentrale Abwasserversorgung ist in Schwiessel nicht vorhanden. Zwischenlösungen mit separaten Kläranlagen sind bis zum Bau einer Ortsentwässerung, für die der Zeitraum erst Ende April 1997 vom Wasser-/ Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ angegeben werden kann, notwendig. Kläranlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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.

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

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.

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 und 2 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 im Ortsteil Schwiessel vorläufig abgewendet.

Die Bebauung der Standorte wird zu einem Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der Standorte 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.

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 auf den Standorten führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche (Acker und Nutzfläche) um 5.428 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 Übergangstandorte zwischen der Siedlung und der freien Landschaft.

Die in der Ortslage vorhandenen Großgehölze sind einschließlich hochstämmiger Obstbäume zu erhalten. Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow.

Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in die Landschaft 3 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen sind.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer sampestre</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.

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
129 20	Acker beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.)	13 3 20 27	1,0 1,0 1,0 1,0	2.728 -	818 1.724 186	35.464	2.454 34.480 5.022
Summe Biotopwertdifferenz							
2 48 teilw. 47 teilw.	Nutzgarten beb.u.vers. Fläche Gehölzpfl.(Pl.) Hausgarten	14 3 27 20	1,0 1,0 1,0 1,0	2.700	810 240 1.650	37.800	2.430 6.480 33.000
Summe Biotopwertdifferenz							
Summe							
Biotopwertdifferenz							
						37.800	41.910 + 4.110
						73.264	83.866 + 10.602

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

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:

Neu Heide, den 26.02.1997.....

Der Bürgermeister Siegel