

NEU HEINDE

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 NEU HEINDE

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 und Laage und nimmt eine Gesamtfläche von 2100 ha ein.

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 Gemeindehauptort, das entspricht ca. 34 % der Einwohner der Gemeinde.

Flächenmäßig ist Neu Heinde der größte Ort der Gemeinde, wobei die Einwohnerzahlen in Neu Heinde und Schwiessel gleich sind.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Jördenstorf. Dorthin gelangt man über die B 108 und über die L 231. Die Entfernung beträgt etwa 15 km.

In Neu Heinde ist eine Gaststätte, eine Verkaufsstelle des Landhandels und eine Pension Vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch den Agrar-Pflanzenbaubetrieb und Tierzucht bewirtschaftet.

Die Dorfstruktur von Neu Heinde besteht aus 2 Teilbereichen. Der ehemalige Gutshof im östlichen Teil und die alten Landarbeiterkaten im Westteil nahe der B 108. Dieser Teil des Dorfes wird auf alten Karten und im Liegenschaftskataster Klein Bützin genannt.

Die Kastanienallee verbindet den östlichen und westlichen Teil von Neu Heinde.

An der Kastanienallee wurden in den 30er Jahren einige Siedlungshäuser gebaut.

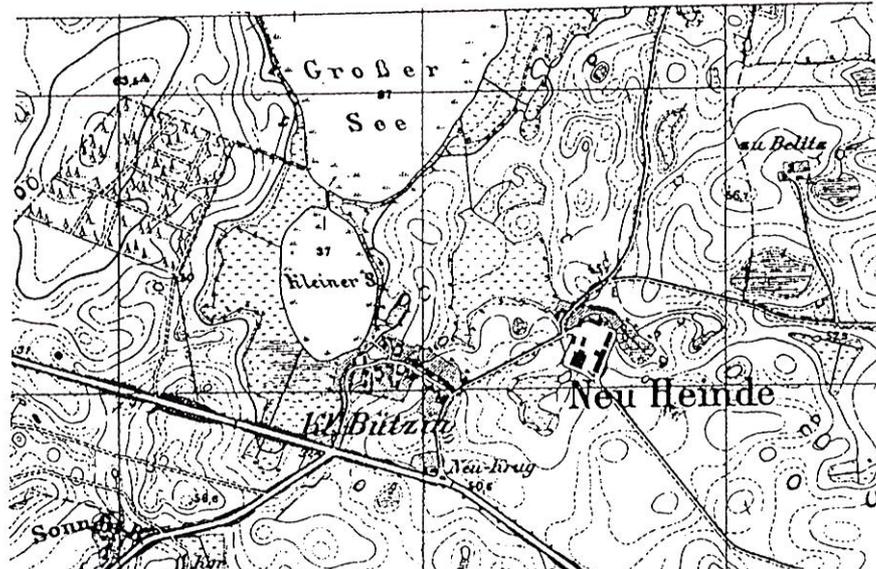
Einzelne Siedlungshäuser entstanden auch an der B 108, die an der Ortslage vorbeiführt.

Die gesamte Ortslage von Neu Heinde ist gut durchgrünt. Große Kastanien sowie viele andere Bäume und Sträucher prägen das Ortsbild. Der ehemalige Gutsparg bildet den

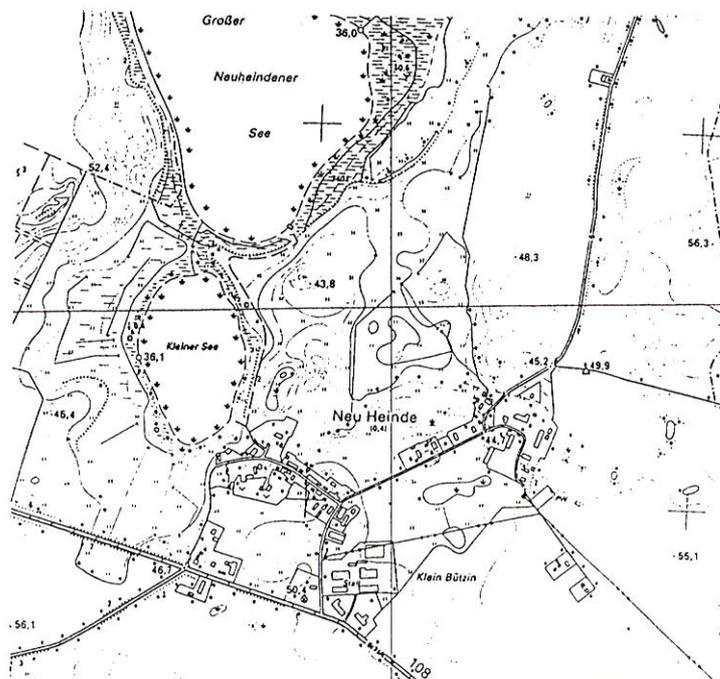
östlichen Dorfabschluß. An den westlichen Dorfteil grenzt der Lütt-See, der als Badesee genutzt wird an.

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 Neu Heinde*

Da im Gemeindehauptort Neu Heinde kaum Lücken zur Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung stehen, aber Bedarf dafür besteht, erläßt die Gemeinde für Neu Heinde 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 Neu Heinde genommen werden kann. Durch die erweiterte Abrundung wird ein im Zusammenhang bebauter Ort entstehen.

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

Abrundungsstandort 1

Der Abrundungsstandort 1 nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG befindet sich an der Kastanienallee, an die hier nördlich und südlich Wiesen angrenzen.

Südlich der Kastanienallee soll die Wiesenfläche erhalten bleiben. Im Nördlichen Bereich begann bereits mit der Bebauung durch die Siedlungshäuser in den 30er Jahren die Zusammenführung der beiden Teile von Neu Heinde, die mit der erweiterten Abrundung vollzogen werden soll. Dazu werden die Flurstücke 24, 25 und 26 der Flur 1 teilweise in den Innenbereich einbezogen. Die Fläche ist ausreichend um sie in 5 Wohnstandorte einzuteilen. Dabei ist eine Mindestbreite von 25 m zu gewährleisten, um die dörflich lockere Bebauung zu sichern.

Um die Flucht der vorhandenen Siedlungshäuser aufzunehmen und einen ausreichenden Abstand zu den großen Kastanien zu erhalten, wird eine Baulinie festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist jeweils so zu legen, daß sie außerhalb des Wurzelbereichs der Kastanien liegt.

Aus städtebaulicher Sicht sollten die neuen Häuser giebelständig zur Kastanienallee eingeordnet werden. Eine Festsetzung dazu wird jedoch nicht getroffen.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist gesichert.

Die Grundstücke des Standortes 1 werden an die Kastanienallee, eine dorftypische Kopfsteinpflasterstraße, angebunden. Die Kastanienallee ist eine Kreisstraße (K 41).

Im Rahmen der Bauantragstellung sind deshalb dem Baulasträger der Straße, dem Landkreis Güstrow , Abt. Straßenwesen, gesonderte Pläne mit genauer Lage des Vorhabens vorzulegen. In Bezug auf Lärmschutz können keine besonderen Anforderungen an den Baulasträger gestellt werden.

Die Wasserversorgung des Standortes wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Neu Heinde gewährleistet. Vom Wasserwerk Neu Heinde werden auch die Ortsteile der Gemeinde außer Rabenhorst und die Gemeinde Matgendorf versorgt.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in der Gemeinde noch nicht. Die Lösung der Abwasserproblematik wird vom Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ geplant. Zur Realisierung kann von dort erst Ende April 1997 eine Aussage getroffen werden. Bis dahin erfolgt die Behandlung des Abwassers über separate Kläranlagen, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden. Der Abrundungsstandort 1 liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III. Von den betroffenen Grundstücken ist das behandelte Abwasser aus der Schutzzone III herauszuleiten und dann zu versickern bzw. einer Vorflut zuzuleiten.

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 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. Das Vorhaben auf dem erweiterten Abrundungsstandort 1 stellt 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 der Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand wird die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft von Neu Heinde vorläufig abgewendet.

Die Bebauung des Standortes wird zu einem Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der Standortes nicht voll ausgeglichen wird, deshalb werden in der Ortslage am Ende der Kastanienallee und am Lindenweg Baumpflanzungen mit Kastanien und Linden festgesetzt. 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.

Mit diesen Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

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 (Wiese) um 1.260 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.

Die Alleebäume der Kastanienallee sind gemäß § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg - Vorpommern unter besonderen Schutz gestellt.

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>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</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>
Walnus	<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 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
1 24, 25, 26	Wiese intensiv beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.)	21 3 20 27	1,0 1,0 1,0 1,0	4.200 -	- 1.260 2.520 420	88.200	- 3.760 50.400 11.340
Summe Biotopwertdifferenz						88.200	65.500 - 22.700

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

Neuanpflanzung von 18 Linden entlang des Lindenweges wie in der Karte festgesetzt und die Sanierung der Parkanlage werden zum Ausgleich festgesetzt.

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