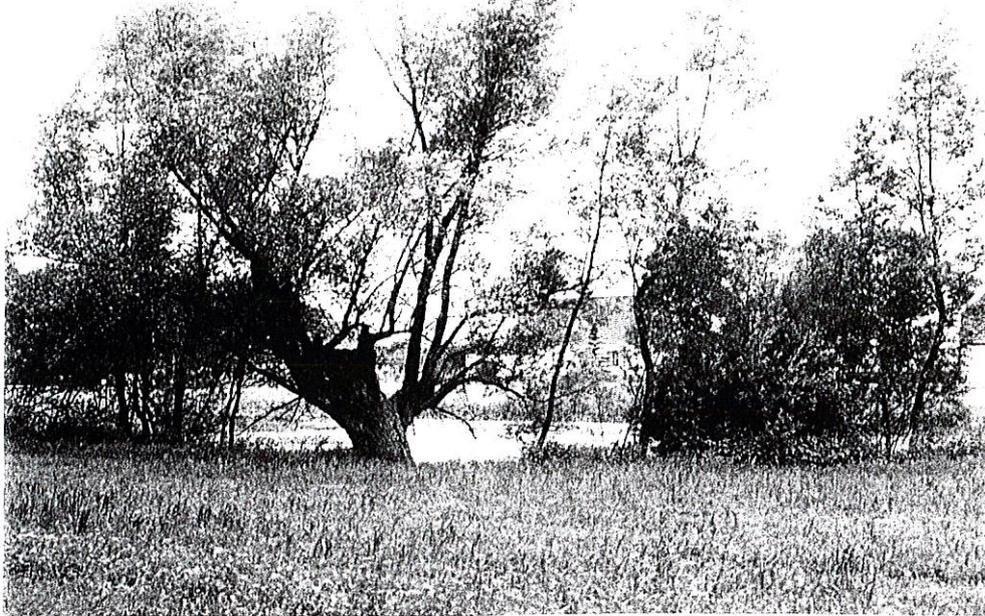


# RABENHORST

## GEMEINDE NEU HEINDE

### LANDKREIS GÜSTROW



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB G  
i.V.m. § 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

# GEMEINDE NEU HEINDE

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Dorfes RABENHORST der Gemeinde Neu Heinde

## BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

### 1. Allgemeine Ausführungen

Das Dorf Rabenhorst ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Neu Heinde.

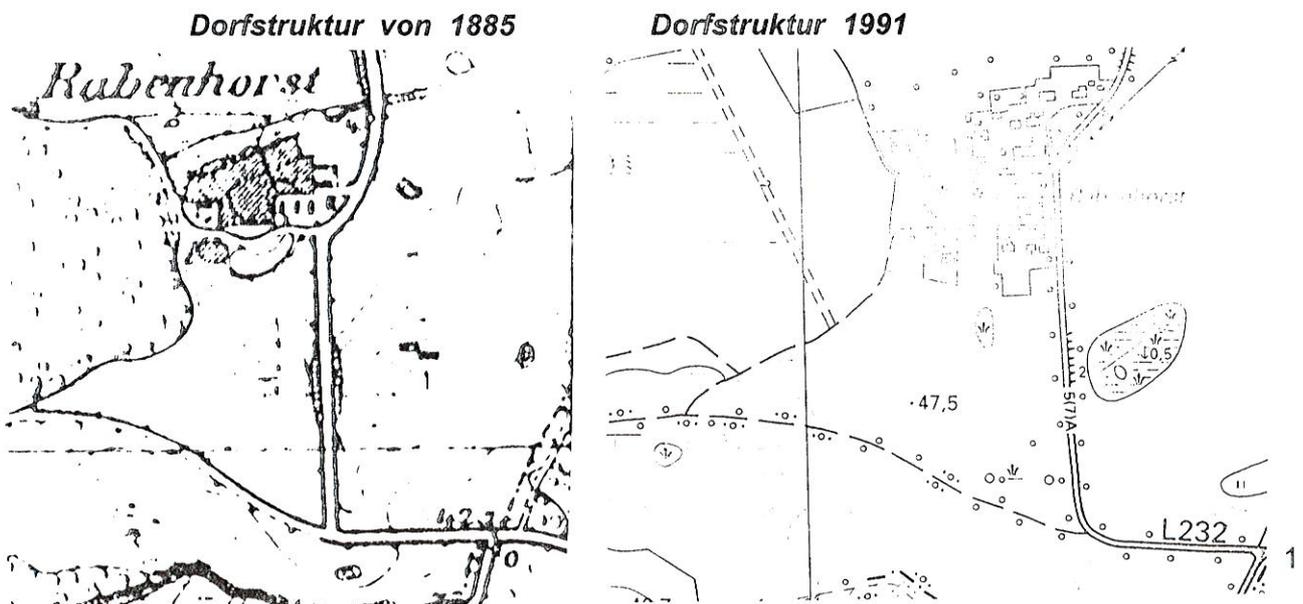
Rabenhorst liegt direkt an der Landesstraße L 232 ca. 8km vom Gemeindehauptort Neu Heinde entfernt. Erreichbar ist Neu Heinde von Rabenhorst über die L 232, L 231 und über die B 108.

In Rabenhorst leben ca. 30 EW, das entspricht etwa 8,5 % der Einwohner der Gemeinde.

Der kleine Ort, der erstmals um 1200 urkundlich erwähnt wurde, ist von 1 - geschossigen Wohngebäuden mit Steildach und dazugehörigen Nebengebäuden sowie einer großen Holzscheune geprägt. In Rabenhorst ist ein Malerbetrieb ansässig. Viel Grün, wie Bäume und Sträucher und der Teich in der Mitte des Dorfes lassen die enge Verbindung von Dorf und Landschaft erkennen, die von Wald, Wiesen und Acker geprägt ist.

Der nachfolgende Vergleich der Dorfstrukturen von 1885 und 1991 zeigt, daß eine Strukturveränderung nach Süden stattgefunden hat. Damit ist der Teich in den Mittelpunkt des Dorfes gekommen.

Der Vergleich der Dorfstrukturen zeigt die Entwicklung von Rabenhorst in den letzten 100 Jahren



## **2. Abrundung der Ortslage**

Die Gemeinde Neu Heinde erläßt für Rabenhorst eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V um für den Eigenbedarf des Dorfes für wenige Neubebauungen Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Die Geringfügigkeit der entstehenden Baumöglichkeiten stellt eine einfache Abrundung dar.

Mit den Festsetzungen der Satzung soll gewährleistet werden, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung, d.h., eine lockere dörfliche Bebauung erhalten bleibt, Neubebauungen sich an die vorhandene Bebauung des Dorfes in Geschossigkeit, Dachform und Material anpassen und der Natur- und Landschaftsschutz Berücksichtigung findet.

### **Abrundungsstandort 1**

Der Abrundungsstandort 1 gilt als einfacher Abrundungsstandort. Er befindet sich am westlichen Dorfrand und betrifft die Flurstücke 159 und 167. Die Flächen sind zur Zeit Wiese.

Auf Flurstück 159 sind maximal 2 neue Baugrundstücke auszuweisen, dementsprechend ist eine Baugrenze festgesetzt. Außerdem soll damit ein Mindestabstand von 15 m zum angrenzenden Dorfteich sichergestellt werden.

Auf dem einbezogenen Teil des Flurstücks 167 könnte ein Wohnhaus als Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden. Zur Einhaltung der vorhandenen Bauflucht wurde hier eine Baulinie festgesetzt. Die Zuwegung zum Grundstück ist in einer vorhandenen Lücke des Pappelbestandes festgesetzt.

Im vorhandenen Innenbereich ist die nördliche Teilfläche des Flurstücks 161 als private Grünfläche zu gestalten und von Bebauung freizuhalten.

Mit der Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rabenhorst stehen insgesamt etwa 4 -5 Baumöglichkeiten zur Verfügung, womit der Eigenbedarf für die nächsten Jahr in Rabenhorst abgesichert sein wird.

### **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der möglichen Baustandorte ist gesichert. Sie werden durch die Dorfstraße, die mit Asphalt befestigt ist, erschlossen.

Die Wasserversorgung wird über den Wasser / Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ sichergestellt und erfolgt über das Wasserwerk Groß Wüstenfelde. Für die Sicherung der Trinkwasserversorgung des geplanten Abrundungsstandortes wird die Erweiterung der Trinkwasserleitung notwendig.

Eine zentrale Abwasserversorgung ist in Rabenhorst 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**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 8a BNatSchG werden nur für Vorhaben in erweiterten Abrundungsbereichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gefordert.

Die einfache Abrundung in Rabenhorst erfordert keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Geltungsbereich der Abrundungssatzung wie folgt berücksichtigt:

Vorhandene Bäume einschließlich hochstämmige Obstgehölze sind zu erhalten und zu schützen. Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow.

Die Bebauung und Versiegelung der Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Die festgelegte Grundflächenzahl gibt das Höchstmaß der baulichen Nutzung an.

Auf jedes neue Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Zur Einbindung in die Landschaft wird in der Karte auf Flurstück 167 eine Festsetzung zum Anpflanzen von Baum- und Sträuchern festgesetzt.

Dazu sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden, da die einheimischen Gehölzarten einen höheren ökologischen Wert als fremdländische haben und sich im besonderen Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft eignen.

Die folgende Artenliste gilt als Empfehlung für die künftigen Bauherren.

##### Artenliste Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Biburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita
Flieder	Syringa vulgaris

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M -V wird gebilligt:

Neu Heide, den 26.02.1997 .....

Der Bürgermeister    Siegel