

## **B e g r ü n d u n g**

für die Satzung der Gemeinde Heidhof über die  
Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang  
bebauten Ortes Heidhof  
gem. § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

---

---

## **SATZUNGSEXEMPLAR**

Bearbeitungsstand: November 2001

erarbeitet:  
Ingenieurgruppe Grohn GmbH  
Käthe-Kollwitz-Straße 27  
19288 Ludwigslust

# Inhaltsverzeichnis

Seite

---

1.	Allgemeines	1
2.	Territoriale Einordnung	1
3.	Bestand	2
3.1.	Geschichtliche Entwicklung	2
3.2.	Öffentliche Einrichtungen/Kulturelle Begegnungsstätten/ Vereine	3
3.3.	Betriebe und Einrichtungen	3
3.3.1.	Landeseigene Liegenschaften	3
3.4.	Ver- und Entsorgung	3
3.4.1.	Trinkwasser	3
3.4.2.	Abwasser	3
3.4.3.	Löschwasserversorgung	4
3.4.4.	Gewässerschutz/Schutz des Grundwassers	4
3.4.5.	Niederschlagswasser	5
3.4.6.	Elektroenergie	5
3.4.7.	Gasversorgung	5
3.4.8.	Telekom	6
3.4.9.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)/Verkehrs- anbindungen /Besonderheiten an den Landes- und Kreisstraßen	6
3.4.10.	Abfallentsorgung	6
4.0.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
4.1.	Dorf und Landschaft	7
4.2.	Bestand und geschützte Biotope	7
4.3.	Artenschutz	8
4.4.	Ausgleichsflächen	8
5.	Nutzungsbeschränkungen	8
6.	Baugrund und Hydrogeologie	10
7.	Denkmalpflege	10
7.1.	Baudenkmale	10
7.2.	Bodendenkmale	10
8.	Abgrenzung des Geltungsbereiches einschließlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen	11

# BEGRÜNDUNG

## **für die Satzung der Gemeinde Heidhof über die Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Heidhof gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB**

---

---

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Heidhof erstellt für den Ort Heidhof eine Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB), die die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich (siehe Karte) festsetzt und durch Abrundungen gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden, bei der die bauliche Nutzung den angrenzenden Bereichen ( Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise) entsprechend geprägt werden.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs.1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung dieser Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und rechtmäßig regeln lassen.

Bedarf an Wohnbaufläche besteht nur für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

### **2. Territoriale Einordnung**

Gemäß REGIONALEM RAUMORDNUNGSPROGRAMM WESTMECKLENBURG (Stand 1996) liegt die Gemeinde Heidhof im besonders strukturschwachen Ländlichen Raum und ist dem Nahbereich des Unterzentrums DÖMITZ zugeordnet. In den besonders schwachstrukturierten Ländlichen Räumen muß die dort ansässige Bevölkerung durch gezielte Fördermaßnahmen künftig eine wirtschaftliche Existenz und Chancen der persönlichen Entfaltung finden. Durch gezielte Städtebauförderung und Dorferneuerung können sichere Perspektiven für die in diesen Räumen lebenden qualifizierten Erwerbstätigen geschaffen und das Verbleiben der nachwachsenden Bevölkerung gesichert werden. Das heißt auch, in begründeten Ausnahmen eine großzügigere Ausweisung von Flächen für den Eigenheimbau zu prüfen, das Bedarf jedoch Einzelfallentscheidungen um nicht der Zersiedlung der Ländlichen Räume Vorschub zu leisten (Programm Pkt.1.2.2.,Seite 21).

Die Gemeinde Heidhof gehört verwaltungsmäßig zum Amt Dömitz mit Sitz in der Stadt Dömitz, Landkreis Ludwigslust. Die Entfernung zum Amtssitz beträgt 3 Km, zur Kreisstadt Ludwigslust ca. 32 Km.

Die Gemeinde Heidhof hat mit Stand vom 01.01. 2001 insgesamt 316 Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	1955	1965	1975	1985	1990	1995	1998	2000	2001
Einwohner	398	398	419	380	370	336	313	324	316

Das Territorium der Gemeinde Heidhof umfaßt insgesamt ca. 934 Hektar, davon ca. 13 ha bebaute Flächen, 19 ha Verkehrsflächen, 148 ha Grünflächen, 724 ha Land- und Forstwirtschaftliche Flächen, 14 ha Wasserflächen und 14 ha. sonstige Flächen.

### 3. Bestand

#### 3.1. Geschichtliche Entwicklung

Das Dorf Heidhof ist einer der Orte in der "Griesen Gegend", das sich bemühte, über die Jahrhunderte mit dem kargen Boden seiner Umgebung zu bestehen. Land-, Forst- und Viehwirtschaft haben dem Ort seine Existenz gegeben und es geprägt.

Zur geschichtlichen Bestimmung findet man im Flurnamenatlas des südlichen Südwest-Mecklenburg von Werner Zühlsdorff 1565 die Erwähnung des Ortes Heidhof/Haithof. Danach dürfte die Gründung des Dominalhofes in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts erfolgt sein, welcher weder Bede noch Pacht entrichtete. Die Flurnamen aus vergangenen Jahrhunderten, wie zum Beispiel Birkenkoppel, Hasenheide, Forstkoppel, Hirschkuhl, Witt Pierd oder Judenkoppel, sind für die älteren Bewohner des Dorfes kein Problem der Lokalisierung. Sie können zu jedem Ort etwas typisches berichten. Koelerweg, Postweg, Hollänerweg und Drift, Eintragungen in den Flurkarten des 19. Jahrhunderts, sind noch gut erkennbare Wege.

Der geschichtliche Nachweis zum Ort Heidhof ist recht lückenhaft, reicht jedoch bis in die Jungsteinzeit zurück. Funde aus dieser Zeit, ein Feuersteinbeil und ein blattförmiger Feuersteindolch, beweisen die Anwesenheit von Menschen an diesem Ort.

Die Gemeinde Heidhof konnte im Jahre 1627 erstmals schriftlich nachgewiesen werden (Landesarchiv Schwerin). Heidhof war bis Mitte des 20. Jahrhunderts ein Gutsdorf, und hatte von 1874 bis zum Jahre 1969 eine eigene Schule.

### **3.2. Öffentliche Einrichtungen /Kulturelle Begegnungsstätten / Vereine**

In der Gemeinde Heidhof gibt es folgende öffentliche Einrichtungen, kulturelle Begegnungsstätten und Vereine:

- Gemeindehaus mit Jugendclub
- Gaststätte
- Feuerwehr
- Landfrauenverein
- Volkssolidarität

### **3.3. Betriebe und Einrichtungen**

In der Gemeinde Heidhof sind folgende Gewerbe angemeldet:

- Gaststätte
- Betriebsteile der Milch-,Fleisch - und Marktfruchtgenossenschaft
- START GmbH Ausbildungszentrum
- Firma Erdbau Wölbart
- Elektrofirma Pidt

#### **3.3.1. Landeseigene Liegenschaften**

- Revierförsterei , Straße der Jugend 11  
(Gemarkung Heidhof , Flur 4, Flurstück 94/2)

### **3.4. Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1. Trinkwasser**

Die Gemeinde Heidhof ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZKWAL) Ludwigslust.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz vom Wasserwerk Dömitz des ZkWAL. Notwendige Erweiterungen sind bei Bedarf möglich.

#### **3.4.2. Abwasser**

Die Gemeinde Heidhof ist auch in Fragen der Abwasserbeseitigung Mitglied des ZkWAL. Der erste Bauabschnitt einer zentralen Entsorgung wird in diesem Jahr fertiggestellt. Der Ausbau des gesamten Netzes soll voraussichtlich im Jahre 2002 abgeschlossen sein. Bis dahin werden die noch nicht angeschlossenen Grundstücke als Übergangslösung über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben entsorgt.

### 3.4.3. Löschwasserversorgung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist im gesamten Plangebiet eine Löschwasserbereitstellung von 800 l/min über mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Der Nachweis hierüber ist durch die Gemeinde (Amt) schriftlich zu führen, und bei Beantragung von Baumaßnahmen mit einzureichen. Bei Berechnung des Löschwasserbedarfs können alle Wasserentnahmestellen, die sich im Umkreis von 300 m zum Schutzobjekt befinden, ständig ausreichend Wasser führen und eine Anfahrt mit Löschfahrzeugen sowie eine Wasserentnahme mit Feuerlöschpumpen ermöglichen, mit herangezogen werden.

In der Gemeinde Heidhof erfolgt z.Zt. die Löschwasserversorgung über Hydranten (nur im Notfall gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991) und Flachspiegelbrunnen (siehe Planzeichnung).

### 3.4.4. Gewässerschutz / Schutz des Grundwassers

Im Bereich der Abrundungssatzung sind keine Gewässer I. Ordnung vorhanden. Jedoch befinden sich in unmittelbarer Nähe der Ortschaft die Gewässer II. Ordnung Nr. 104003, 102001, 104, 104004, 104005 und 104007.

Bei der Durchsetzung der Planung sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Benutzungen eines oberirdischen Gewässers, d.h. Entnehmen und Ableiten von Wasser, Aufstauen oder Absenken, Einbringen und Einleiten von Stoffen, bedürfen gemäß §§ 2 (1) und 3 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I Nr. 58 S. 1659) der behördlichen Erlaubnis.
2. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gemäß § 31 (2) und (3) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens oder der Durchführung einer Plangenehmigung.
3. Die Uferbereiche der Gewässer, d.h. die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante, sind gemäß § 81 (1) und (2) LWaG von jeglicher Bebauung freizuhalten.
4. Die Eigentümer des Gewässerbettes, die Anlieger und die Hinterlieger haben gemäß § 66 LWaG alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Gewässerunterhaltung zu dulden.
5. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 (1) LWaG der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens ist zu berücksichtigen:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen (Abfällen - Technische Regeln - (LAGA, Stand 06.11.1997)" zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden.

Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. T.I Nr.36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte - Z-O der LAGA einzuhalten. Der Einbau von Recyclingmaterial hat unter dem Begriff Verwertung entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) und den Technischen Regeln der LAGA nur in den Bereichen des Straßen- und Wegebbaus, von Parkplätzen, von Deponien u.ä. zu erfolgen.

Der Einbau von Recyclingmaterial in Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Wohn- und Gartenbereiche sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen ist nicht zulässig. Hier gelten die Bestimmungen des BBodSchG und der BBodSchV.

2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
3. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung für Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl.M-V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

#### **3.4.5. Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden. Anfallendes Oberflächenwasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in Abstimmung mit der Wasserbehörde gesondert zu behandeln.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" herzustellen.

#### **3.4.6. Elektroenergie**

Die Gemeinde Heidhof ist an das Stromversorgungsnetz der WEMAG Schwerin mit Niederlassung in Ludwigslust angeschlossen.

Freileitungen im Geltungsbereich der Satzung werden nachrichtlich übernommen.

Die gesamte Ortslage ist teilweise verkabelt. Für die weitere Bebauung werden Trassen für die Kabelverlegung im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt.

Bei Näherung von Baumaßnahmen an Anlagen der WEMAG ist diese vorher zu informieren. Eine Zustimmung zu Baumaßnahmen besteht erst nach Einweisung der bauausführenden Firmen durch den Netzstellenleiter Ludwigslust. Die Hinweise der WEMAG zum Schutz ihrer Versorgungsanlagen sind bei Bauantragstellung zu beachten.

#### **3.4.7. Gasversorgung**

Die Gemeinde Heidhof ist nicht an ein Gasversorgungsunternehmen angeschlossen.

### 3.4.8. Telekom

Die Gemeinde Heidhof gehört zum Versorgungsbereich des Fernmeldebaubezirks Parchim und zum Ortsnetz Dömitz (038758).

In allen öffentlichen Straßen und Wegen werden Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeleitungen vorgesehen.

### 3.4.9. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) / Verkehrsanbindungen

Die Gemeinde Heidhof ist durch Buslinien mit den Städten Dömitz und Ludwigslust. Vom benachbarten Dömitz aus gibt es eine tägliche Busverbindung nach Dannenberg (Niedersachsen).

#### Besonderheiten an Landes- und Kreisstraßen

Durch das Satzungsgebiet verläuft die Landesstraße L 04 (Dömitz - Lübtheen) und die Kreisstraßen K 42 (Richtung Niendorf) und K 44 (Richtung Heiddorf).

Alle anderen innerörtlichen Straßen und Wege stehen im Eigentum der Gemeinde. Für alle öffentlichen Straßen und Wege der Gemeinde besteht lt. Straßenverzeichnisverordnung vom 21.06.1995 weiterhin die Forderung ein Straßenverzeichnis anzulegen.

### 3.4.10. Abfallentsorgung

Die Gemeinde Heidhof ist an das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Ludwigslust angeschlossen. Im Auftrage des Landkreises erfolgt die Abfallentsorgung durch SWR - Entsorgungs-GmbH Ludwigslust.

Bei künftiger Bebauung zu beachten:

1. Die Standort-/Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter - MGB- sollte nach den Festsetzungen der Satzung des Landkreises erfolgen.
2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Die Straßenführungen sollten eine maschinelle Reinigung zulassen.
4. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26,0 t eingesetzt (Wenderadius beachten).
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz
  - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
  - Container in den Größen 2 bis 40 m<sup>3</sup>.

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung ( die Gemeinde) bei den Bauherren das Vertrauen, daß die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

#### 4.0. Naturschutz und Landschaftspflege

##### 4.1. Dorf und Landschaft

Die gesamte Gemarkung der Gemeinde Heidhof gehören gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm WESTMECKLENBURG einem **Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege** an.

Das Gemeindegebiet von Heidhof (außerhalb der Ortslage) liegt innerhalb des LSG, gleichzeitig EU- Vogelschutzgebietes DE8 389 "**Naturpark Mecklenburgisches Elbetal**".

Dieses Gebiet ist somit Bestandteil des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**). Gemäß § 19 b Abs.5 Nr.2 BNatSchG sind in einem europäischen Vogelschutzgebiet alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu **erheblichen** Beeinträchtigungen des Gebietes führen können, unzulässig. Da sich das Satzungsgebiet nur auf die vorhandene Ortslage mit Einbeziehung von größeren Baulücken an vorhandenen Straßenzügen bezieht, welches bereits durch vorhandene Wohnbebauung geprägt ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des umliegenden EU-Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Die Ortslage Heidhof ist zum Teil durch einen alten Baum- und Alleenbestand geprägt. Alleen sind gemäß § 27 Abs.1 Satz 1 LNatSchG M-V. geschützt. Die Beseitigung einer Allee, sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 27 Abs.1 Satz 2 LNatSchG nicht zulässig. Im Einzelfall können nach § 27 Abs.2 LNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust Ausnahmen zugelassen werden. Bei der Gestaltung der Zuwegungen zu den Grundstücken und bei der infrastrukturellen Erschließung von Grundstücken sowie bei der Anordnung der Häuser muß daher besonders darauf geachtet werden, daß der vorhandene Baum- und Heckenbestand nicht beeinträchtigt (auch nicht in den Kronentraufbereichen) wird.

Im Weiteren ist insbesondere bei der Lückenbebauung die Gehölzschutzordnung des Landkreises Ludwigslust zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Neuansiedlung sind auf jeden Fall geeignete Ausgleichspflanzungen innerhalb der Ortslage vorzunehmen.

Heimische Laubbaumarten sind besonders geeignet vorhandenes Straßenbegleitgrün zu ergänzen.

Der Übergang Dorf / offene Landschaft soll harmonisch durch Bauerngärten mit Obst- anbau und Streuobstwiesen erfolgen.

##### 4.2. Bestand und geschützte Biotope

Gemäß der Biotopkartierung des Landkreises Ludwigslust sind im Satzungsgebiet (Ortslage Heidhof - Stand Mai 2001) keine Biotope kartiert.

Durch die Einwohner ist jedoch Einfluß auf die Erhaltung der in der unmittelbaren Umgebung der Ortslage vorhandenen Biotope (Wasserstellen, Baumgruppen u.ä.) zu nehmen.

#### 4.3. Artenschutz

Bei geplanten Gebäudesanierungen im Satzungsbereich sollen die Belange des Artenschutzes beachtet werden, da sich möglicherweise u.a. Fledermausquartiere, Nistplätze für Eulen, Falken, Dohlen, Schwalben und Mauersegler in den alten Gebäuden befinden. Deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten dürfen gemäß § 20 f Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Desweiteren besteht das Verbot des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere, besonders geschützter Arten, des Ausgrabens, Beschädigen oder Vernichtens wildlebender Pflanzen, besonders geschützter Arten.

#### 4.4. Ausgleichsflächen

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen Nr. 1, 3, 4, 6 und 7 in einer Gesamtgröße von ca. 10.200 m<sup>2</sup> wird eine eventuell bebaubare Fläche von 40 Prozent = 4.080 m<sup>2</sup> angenommen, da grundsätzlich nur unmittelbar an den vorhandenen Straßen und Wegen Wohnhäuser errichtet werden dürfen. Auf Grund der vorgesehenen Nutzungsart - Wohnbebauung - wird mit einer Versiegelung (GRZ 0,2) von ca. 816 m<sup>2</sup> gerechnet.

Aufgrund des § 1a Abs. 1 Baugesetzbuch ist bei allen Planungen grundsätzlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Hierfür sind je nach Stand der Bebauung Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst zu schaffen. Es ist davon auszugehen, daß je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum mit einem STU von 14 - 16 cm zu pflanzen ist.

Die Pflanzungen sollen mindestens ein Jahr nach Abschluß der einzelnen Baumaßnahmen abgeschlossen sein und möglichst im Herbst oder Frühjahr erfolgen.

Eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege, einschließlich der Nachpflanzpflicht in gleicher Qualität und Art ist zu garantieren.

Verantwortlich für die Pflanzungen ist auf den privaten Grundstücken der Eigentümer und im öffentlichen Raum die Gemeinde.

#### 5. Nutzungsbeschränkungen

**BImSch-Anlagen:** Im Satzungsgebiet befinden sich keine genehmigungsbedürftigen BImSchG-Anlagen.

**Altlastenverdachtsflächen:** Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie **unnatürliche Verfärbungen bzw.**

**Gerüche des Bodens** auftreten, ist der Landkreis zu informieren. In diesem Falle ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfallG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Das **Altlastenkataster** für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird vom Landesamt für Katastrophenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern als **nicht kampfmittelbelasteter Bereich** eingeschätzt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelasteter bekannten Bereiche Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

**Immissionsschutz / Schallschutz** Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 sind für die Bauflächen bzw. Baugebiete folgende schalltechnischen Orientierungswerte vorgesehen:

Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr gilt dabei der höhere Wert für Verkehrslärm und der niedrige Wert für Gewerbelärm. Die Orientierungswerte sollen am Rand der Baugebiete erreicht werden.

**Bergbauliche Maßnahmen:** Im Gemeindegebiet Heidhof, einschließlich des Satzungsgebietes berührt keine bergbaulichen Belange.

**Abstandsforderungen zum Wald:** Gemäß § 20 Landeswaldgesetz wird ein Abstand zwischen Bebauung und Wald von mindestens 50 m verlangt. Dies wurde überwiegend bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen beachtet.

Für eine mögliche Lückenbebauung in der Flur 5, Flurstück 42, sowie der Flurstücke 27/5 und 27/8 der Flur 3 Gemarkung Heidhof reichen jedoch diese Mindestabstände nicht aus. Durch die künftigen Eigentümer ist im Rahmen der Bauantragstellung eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Landeswaldgesetz zu beantragen.

**Lagefestpunkte des geodätischen Grundlagnetzes des Landes MV:**

Im Satzungsgebiet befinden sich Lagefestpunkte des geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (werden nachrichtlich übernommen). In der Örtlichkeit sind diese Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Diese dürfen nicht verändert oder entfernt werden, eine kreisförmige Schutzfläche im Durchmesser von 2 m weder überbaut noch abgetragen werden und gefährdet werden. Falls Festpunkte durch Baumaßnahmen gefährdet werden ist rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn) die Verlegung der Festpunkte beim Landesvermessungsamt zu beantragen. Gleichzeitig sind gemäß Kataster- und Vermessungsgesetz (VermKatG) vom 21.07.1992 (GVO-BI.MV S.390) das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises vier Wochen vor Beginn von Erschließungsarbeiten zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

## 6. Baugrund und Hydrogeologie

Der Geltungsraum der Satzung liegt in einer überdünten Talsandniederung. Die generell tragfähigen rolligen Lockersedimente setzen sich aus > 20 m mächtigem Fein- und Mittelsanden zusammen. Die Flugsanddecke ist nur wenige Dezimeter mächtig und im Anschnitt verlagerungsempfindlich. Talsande können in Abhängigkeit vom Feinkornanteil frostveränderlich sein.

Der obere Grundwasserleiter 1 ist nicht gedeckt und deshalb gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ungeschützt. Er steht mit dem tiefer gelegenen Grundwasserleiter 2 in hydraulischer Verbindung. Das ungespannte Grundwasser wird bereits bei < 2 m unter Flur angetroffen. Es fließt in südwestlicher Richtung. Die geschilderten hydrogeologischen Verhältnisse deuten auf ein hohes Kontaminationspotential im Untersuchungsraum hin.

( aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zum Bebauungsplan "Hasenheide" vom 19.05.1994 , Az.: 6522-Pe/Br IG 95/94 )

## 7. Denkmalpflege

### 7.1. Baudenkmale

Im Plangebiet der Satzung gibt es folgende Baudenkmale

- D 1 Hauptstraße , Gasthof
- D 2 Fritz-Reuter-Straße 1 , Hallenhaus
- D 3 Fritz-Reuter-Straße 4 , Hallenhaus
- D 4 Friedhof , Soldatengrab H.Raschke ( außerhalb des Satzungsgebietes)

### 7.2. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff. - DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheit von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in der Ur- und Frühgeschichte ( § 2 Abs.5 DSchG M-V).

Gemäß § 1 Abs.3 sind daher bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Eventuelle Baumaßnahmen in diesen Gebieten haben eine Veränderung bzw. Beseitigung des betroffenen Denkmals zur Folge. Dies bedarf gemäß § 7 DSchG M-V der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die diese mit Nebenbedingungen erteilen kann. Sie kann allerdings nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Landesamt für Bodendenkmalpflege gegeben werden ( § 7 Abs.4 DSchG).

Im Satzungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt, aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden können:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde ge. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

## 8. Abgrenzung des Geltungsbereiches einschließlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der Karte ersichtlich. Mit dieser Klarstellungs- und Abrundungssatzung geht es darum, den Ort Heidhof in seiner möglichen Gesamtheit abzurunden und vorhandene öffentliche Straßen und Wege für eine Wohnbebauung auszunutzen.

Alle einbezogenen Außenbereichsflächen werden ausschließlich für eine Wohnbebauung ausgewiesen, die sich in die unmittelbare Umgebung des Dorfes anpassen soll.

Einbezogene Außenbereichsflächen:

Fläche Nr. 1	Größe ca. 3.300 m <sup>2</sup>
Fläche Nr. 3	Größe ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Fläche Nr. 4	Größe ca. 1.800 m <sup>2</sup>
Fläche Nr. 6	Größe ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Fläche Nr. 7	Größe ca. 1.600 m <sup>2</sup>

---

Gesamt: Größe ca. 10.200 m<sup>2</sup>

Heidhof, den 14. 11. 01

Löwe  
Bürgermeister

