

3.3

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung Nr. 2 der Gemeinde Zehna,

Kreis Güstrow

über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

- Zehna, westlich der L 17 -

Auslegungsexemplar

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Grünordnung

*Ausgelegt vom 18.12.95
bis 25.01.96*



W. Rensch

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Zehna beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Zehna zu erhalten und qualifiziert weiterzuentwickeln.

Im nordwestlichen Bereich der Ortslage Zehna ist eine Abrundung der vorhandenen Bebauung geplant.

Auf der Grundlage des § 34, Absatz 4, Punkt 1 und 3 BauGB, wurde deshalb durch die Gemeindevertretung am 31.08.1995 die Aufstellung einer Satzung zur Festlegung bebauter Ortsteile und dessen Abrundung im o.g. Gebiet beschlossen.

Durch diese Satzung wird die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt (BauGB, § 34, Abs.4, Pkt. 1), sowie einzelne

Außenbereichsgrundstücke bzw. Teile davon zur Abrundung mit einbezogen (BauGB, § 34, Abs.4, Pkt. 3, BauGB-MaßnahmeG § 4, Abs. 2a).

Damit soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (BauGB, § 34, Abs.1), und eine Grundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden.

Da die Satzung vorrangig dazu dienen soll den bestehenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, ist das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) §§ 2 anwendbar.

2. Geltungsbereich

Nach Vorgabe und in Abstimmung mit der Gemeinde Zehna soll die Satzung Nr. 2 auf den westlich der Landesstraße L 17 gelegenen Teil der Ortslage Zehna beschränkt bleiben.

Sie dient zur Schließung einiger Baulücken im Bereich der Neuhofer Straße und zur Entwicklung der Bebauung entlang der Ringstraße im Nordosten der Ortslage.

Die vorhandene Kleingartenanlage wird erhalten.

Die Lage von Zehna im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan

M 1:10.000 / 100.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1:2.000 entnommen werden.

Von der Satzung zur Festlegung und Abrundung direkt betroffen sind die Flurstücke:

11/2, 11/3, 12, 13, 14, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28/1, 29/2, 29/3, 30, 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 44/4, 51/3, 51/4, 51/5, 52/1, 52/3, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 69, 71/1, 71/2, 72, 73, 74, 75/2 und 75/3 der Flur 1, Gemarkung Zehna, Kreis Güstrow.

Davon sind zur Zeit folgende Flurstücke (bzw. Teile davon) bebaut:

11/2, 11/3, 14, 24, 26/1, 26/2, 27, 28/1, 29/2, 41/1, 44/4, 51/3, 51/5, 52/1, 52/3, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 69, 71/2, 72, 73, 74, und 75/3.

Die Flurstücke 30, 13, 57 und 71/1 sind Straßen bzw. Wege.

Einige Straßen und Wege sind nicht als gesonderte Flurstücke ausgewiesen.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Zehna liegt ca. 9 km südlich der Kreisstadt Güstrow.

Sie ist dem Amt Güstrow - Land zugeordnet. Die Gemeinde umfaßt die Ortslagen Zehna, Braunsberg, Groß Breesen, Klein Breesen und Neuhoof.

In der Gemeinde leben 719 Einwohner davon 526 im Hauptort Zehna (Stand August 1995, Amt Güstrow - Land).

In der Ortslage Zehna konzentrieren sich alle kommunalen Einrichtungen. Durch Zehna führt die Landesstraße L 17. Von dieser zweigen im Ort gemeindeeigene Wege und Straßen ab.

Zehna wurde 1291 erstmals urkundlich erwähnt. Bis nach dem 2. Weltkrieg war es ein reines Gutsdorf. Erst danach kam es zu einer größeren Erweiterung des Ortes. Begründet u.a. durch die Bodenreform mit der Schaffung von kleinen Neubauerngehöften, dem Aufbau eines Kreisbetriebes für Landtechnik mit angegliederten Mehrfamilienhäusern in den 50er Jahren und der Bildung der LPG mit dem Bau von entsprechenden Wirtschaftsbereichen.

In den 70er und 80er Jahren wurden mehrere Eigenheime, zwei große Wohnblocks und eine Schule gebaut. Diese Entwicklung hat eine vielfältige, z.T. deutlich gegliederte Ortsstruktur geschaffen.

Die Abrundungssatzung soll zu einer geordneten Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur beitragen und durch die Festlegung und Abrundung Baurecht für ca. 16 Eigenheime schaffen, davon im Bereich der westlichen Ringstraße ca. 11. Dadurch wird ein Beitrag zur Deckung des in der Gemeinde vorhandenen Wohnbedarfs geleistet.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Die Wirtschaftsbereiche des Landwirtschaftsunternehmens und des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik wurden in die Satzung nicht einbezogen.

Durch die Abrundung werden einige Baulücken geschlossen und die Bebauung entlang der Neuhofer Straße z.T. einbezogen.

Die erweiterte Abrundung nach § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG kam für die Flächen an der Ringstraße zur Anwendung. Ziel ist es hier entlang des vorhandenen Weges eine Verbindung zwischen der Bebauung an der Schule und den Einzelgehöften im nördlichen Bereich herzustellen.

Die Kleingartenanlage bleibt erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die durch Abrundung einbezogenen Flächen wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

Um die vorhandene lockere Bebauung fortzuführen, wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt.

Auf den nach § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmegesetz einbezogenen Flächen ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden im wesentlichen auf Dachneigung und Dachform begrenzt, um die Errichtung von landschafts- und ortstypischen Dächern zu sichern.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden nicht getroffen.

§ 34 Abs. 1 ist jedoch stets zu wahren, dh. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind u.a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ortslage Zehna ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Sie wird durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg betrieben.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist für die gesamte Ortslage nicht vorhanden. Ein Teil wird über eine, ebenfalls vom WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg betriebene Kläranlage entsorgt.

Zum Teil sind Gruppenkläranlagen für jeweils mehrere Gebäude vorhanden, z.T. werden Hauskläranlagen genutzt. Der Bau einer zentralen Abwasserentsorgung für die Ortslage Zehna wird angestrebt.

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. in vorhandene Vorfluter eingeleitet.

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Firma Städtereinigung West durchgeführt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch die Landesstraße L 17 und vorhandene Straßen und Wege.

Alle durch Abrundung einbezogenen Grundstücke sind über örtliche Straßen und Wege erreichbar.

6. Grünordnung

Die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsgrundstücke erfolgt neben BauGB, § 34, Abs. 4, Punkt 3 auch auf der Grundlage des BauGB - MaßnahmeG § 4, Abs. 2a.

Für diese Flächen sind die Grundsätze der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitungsplanung anzuwenden. Auf die übrigen von der Satzung betroffenen Flächen (Innenbereich) trifft dies nicht zu. (Hinweise zum Investitions- und Wohnbaulandgesetz M/V, Punkt 11.6.1 vom 2.11.1994).

Da durch die Satzung für o.g. Flächen Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlegen von Stellplätzen) vor, der auszugleichen ist.

Bestand

Die Fläche entlang der westlichen Ringstraße wird zur Zeit als Acker genutzt, z.T. relativ klein parzelliert durch die Anlieger, z.T. als größerer Schlag des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes. Gehölze finden sich nur auf den schon bebauten Grundstücken (Hausgärten, Hecken).

Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgt auf der Grundlage der u.a. im Kreis Güstrow mehrfach angewandten "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1992).

Bestandsbewertung - Ist

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Ackerland	18.088	11	198.968
Wege (Schotter, Sand)	1.085	6	6.510
Hausgärten	1.440	19	27.360
Gebäude u. Hofflächen	520	3	<u>1.560</u>
			234.398

Die Größe der durch Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken versiegelten Fläche (bebaut) ergibt sich aus der, in die Satzung einbezogene Grundstücksfläche multipliziert mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2.

Es wird jedoch davon ausgegangen, daß der Zufahrtsweg mit Pflaster oder Bitumen befestigt wird.

Bestandsbewertung - Plan

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Gebäude u. Hofflächen (vorh.)	520	3	1.560
Hausgärten (vorh.)	1.440	19	27.360
Weg (befestigt)	1.085	3	3.255
bebaut (neu)	18.088 * 0,2 = 3.618	3	10.854
Hausgärten (neu)	14.470	14	<u>202.580</u>
			245.609

Als Ausgleich für den Eingriff ist im Plangebiet folgendes vorgesehen:

1. Als hintere Grundstücksgrenzen sind zweireihige, ungeschnittene Hecken zu pflanzen. Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur.

Der Abstand in der Reihe beträgt 0,75 m, zwischen den Reihen 1,0 m.

Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen:

- Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	30 %
- Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	30 %
- Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	10 %
- Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	10 %
- Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	5 %
- Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	10 %
- Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	5 %

2. Auf den Grundstücken wird ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen festgesetzt. 1 Stück/500 m² Grundstücksfläche.

Bewertung - Ausgleich

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Gehölzstreifen an der hinteren Grundstücksgrenze (2 m breit)	$(360 + 160) * 2,0$ $= 1.040$	27	28.080
Pflanzgebot für einheimische Laubbäume	$18.080/500$ ~ 36 Stück $36 * 20 \text{ m}^2 = 720$	31	<u>22.320</u>
			50.400

Bilanz gesamt

Bestandsbewertung - Ist	234.398
Bestandsbewertung - Plan	245.609
Bewertung Ausgleich	<u>50.400</u>
Bilanz	+ 61.611

Die Umwandlung der Ackerfläche in ein locker bebautes Wohngebiet einschließlich der entstehenden Hausgärten erfordert nach der vorliegenden Bilanzierung keinen weiteren Ausgleich.

Durch die Festsetzung der Pflanzungen einer ungeschnittenen Hecke an der hinteren Grundstücksgrenze und der Pflanzung eines einheimischen Laubbaumes pro 500 m² Grundstücksfläche ergibt sich eine deutlich positive Bilanz.

September 1995

Gemeindevertretung hat die Begründung am 22.11.95 gebilligt.

Zehna, den 22.11.1995

.....W. Evers.....
Der Bürgermeister