

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna,

Kreis Güstrow

**über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

- Ortslage Braunsberg -

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

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

Im östlichen Bereich der Ortslage und an der Zufahrtsstraße zur Landesstraße L 17 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

Die Satzung umfaßt das Gebiet der Ortslage Braunsberg. Durch die Abrundung werden Baulücken an der Zufahrtsstraße zur L 17 einbezogen. Durch eine erweiterte Abrundung entsprechend § 4, Abs. 2a BauGB - MaßnahmeG wird die Verbindung zu Einzelgehöften im Osten und im Westen der Ortslage hergestellt.

Die Lage von Braunsberg im Gemeindegebiet Zehna 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 werden die Flurstücke:

1, 2, 3, 4, 5/1, 5/2, 6, 7/1, 7/2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30/1, 30/2, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37/1, 37/2, 38, 39, 40, 41, 43/1, 45/1, 49, 50, 51, 52/1, 54, 173, 179, 194, 196/2 und 196/3 der Flur 1, Gemarkung Braunsberg, Kreis Güstrow berührt.

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

2, 3, 4, 5/2, 6, 7/2, 14, 15, 16, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30/1, 31, 32, 33, 35, 36, 37/2, 38, 39, 40, 41, 43/1, 50, 51, 54 und 179.

Die Flurstücke 1, 173, 194 und 196/2 sind Straßen und Wege bzw. im einbezogenen Bereich Grundstückszufahrten.

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 Neuhof. In der Gemeinde leben 719 Einwohner davon 83 in Braunsberg (Stand August 1995, Amt Güstrow - Land).

Trotz der relativ geringen Einwohnerzahl ist Braunsberg damit der zweitgrößte Ort in der Gemeinde.

In Braunsberg befand sich ein Gut, von dem die Dorfanlage geprägt wurde. Wesentliche Elemente sind noch gut erkennbar.

Das unter Denkmalschutz stehende Gutshaus (Flurstück 36) wurde umfassend renoviert und dient heute als Pension.

Die Wohnhäuser der Landarbeiter wurden im Zuge der Bodenreform zu kleinen Bauernstellen umgebildet. Von den Wirtschaftsgebäuden ist wenig erhalten, auf Flurstück 35 befand sich eine große Scheune. Auf den Flurstücken 24 und 25 ist noch der ehemalige Pferdestall erhalten. Auch er wurde zu zwei Bauernstellen umgebaut. Zur Zeit steht das Gebäude leer.

Interessant ist noch der denkmalgeschützte Taubenturm auf Flurstück 32. Mit der Bodenreform wurden am äußeren Dorfrand auch einige Neubauernsiedlungsstellen eingerichtet.

Durch die LPG wurde eine Schweinestallanlage auf Flurstück 14 errichtet. Sie befindet sich in einem desolaten Zustand.

Einige Häuser sind renoviert bzw. umgebaut.

Auf Flurstück 29 wurde ein Eigenheim neu errichtet.

Die Abrundungssatzung soll zu einer geordneten Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur beitragen und durch die Festlegung und Abrundung Baurecht für ca. 7 Eigenheime schaffen und damit einen Beitrag zur Deckung des in der Gemeinde vorhandenen Wohnbedarfs leisten.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung. Um diese zu erhalten wurde die Tiefe des Geltungsbereiches mit durchschnittlich 30 m festgelegt.

Durch die Abrundung werden einige Baulücken an der Zufahrtsstraße zur Landesstraße geschlossen.

Die erweiterte Abrundung nach § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG kam für drei Flächen an der o.g. Straße und für eine Flächen im Osten von Braunsberg zur Anwendung. Da die Flurstücke eine größere Tiefe aufwiesen, wurde die hintere Grenze in einem Abstand von 30 m festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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 ist, den vorhandenen Gebäuden folgend, auf eins begrenzt.

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

Baugestalterische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung gilt § 34, Abs. 1 des Baugesetzbuches, 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.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden nicht getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ortslage Braunsberg ist an die zentrale Wasserversorgung vom Wasserwerk Gerdshagen angeschlossen.

Sie wird durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg betrieben.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist in der Ortslage nicht vorhanden. 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 von der Landesstraße L 17 über eine ca. 500 m lange gemeindeeigene Straße.

Alle durch Abrundung einbezogenen Grundstücke sind über öffentliche 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 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.

In die Bewertung wurden nur die bisher nicht bebauten Grundstücke einbezogen.

Bestand

Flurstück 52/1 wird zur Zeit als Acker genutzt und als Teil eines großen Schlasses durch die Zehnaer Landwirtschaftsgesellschaft bewirtschaftet. Die Flurstücke 49 und 13 dienen als Koppel. Flurstück 196/3 liegt brach. Reste einer Baugrube sind erkennbar.

Die Zufahrt von der L 17 wird in der ersten Hälfte von Kastanien, danach von Apfelbäumen gesäumt. Der Bestand ist nicht mehr vollständig erhalten. Die Apfelbäume sind zum Teil in einem schlechten Zustand.

Flurstück 196/3 wird an der Wegeseite von einer Hecke aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*) Flieder (*Syringa vulgaris*) und Hundsrose (*Rosa canina*) begrenzt.

Für die Bäume und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. In die Bilanz gehen die verbleibenden Grundstücksflächen ein.

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	6.624	11	72.864
Wiese	5.600	21	117.600
Brachland	2.184	23	50.232
Wege (unbefestigt)	<u>322</u>	6	<u>1.932</u>
	14.730		242.628

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.

Bestandsbewertung - Plan

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
bebaut	14.730 * 0,2 = 2.946	3	8.838
Hausgärten	11.784	14	<u>164.976</u>
			173.814

Als Ausgleich für den Eingriff ist im Plangebiet folgendes vorgesehen:

1. Als hintere Grundstücksgrenzen sind dreireihige, 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 (*Corylus avellana*) 30 %
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 30 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 10 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %
- Schlehe (*Prunus spinosa*) 10 %
- Kornelkirsche (*Cornus mas*) 5 %

2. Auf den Grundstücken wird ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/500 m² Grundstücksfläche ~~und von Obstbäumen regional bewährter Sorten 1 Stück/250 m² festgesetzt.~~

geb. gem. Genehmigung des Landrats des Landkreises Güstrow
vom 7.11.1996
Pr. 13.11.96

Bewertung - Ausgleich

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Gehölzstreifen an der hinteren Grundstücksgrenze (3 m breit)	277 * 3,0 = 831	27	22.437
Pflanzgebot für einheimische Laubbäume	6.885/500 ~ 14 Stück 14 * 10 m ² = 140	31	<u>4.340</u>
			<u>26.777</u>

Bilanz gesamt

Bestandsbewertung - Ist	129.375
Bestandsbewertung - Plan	114.291
Bewertung Ausgleich	<u>26.777</u>
Bilanz	+ 11.693

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich des geplanten Eingriffs möglich.

März 1996

Gemeindevertretung hat die Begründung am 04.03.96 gebilligt.

Zehna, den 12.03. 1996

..... W. Rindt
Der Bürgermeister