B E G R Ü N D U N G

zur

Satzung der Gemeinde Zehna
Landkreis Rostock

über die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg“

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsziel
3. Geltungsbereich
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Grünordnung, Umweltauswirkungen
7. Fotos

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Zehna hat 1995/1996 auf der Grundlage des § 34 Nr. 1 und Nr. 23 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Baugesetzbuches und des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG die Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg" erarbeitet.
Die Satzung ist am 11.12.1996 in Kraft getreten.
Durch die Satzung wurde eine planungsrechtliche Ordnung für die Ortslage Braunsberg geschaffen.
Durch die Entwicklung der Ortslage in den vergangenen fast zwanzig Jahren ergeben sich einige angestrebte Änderungen.
Diese sollen auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung (nach neuer Bezeichnung: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) planungsrechtlich abgesichert werden.
Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; § 13 Abs. 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.
Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

2. Planungsziel

Die Ortslage Braunsberg in der Gemeinde Zehna hat sich sehr gut entwickelt.
Die durch die Satzung von 1996 bereitgestellten bebaubaren Grundstücke sind im wesentlichen ausgeschöpft.
Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens „Zehna" fand eine Flurneuordnung statt. Diese wurde am 17.05.2013 bestandskräftig.
Durch Flurstücksteilungen sind eine Reihe von neuen und neu zugeschnittenen Flurstücken entstanden.
Durch die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung sollen die neuen Flurstücke in Zuschnitt und Bezeichnung in die Satzung übernommen und die Grenze des Geltungsbereiches, wo notwendig, an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst werden.
Weiterhin soll durch die Einbeziehung einer, durch die angrenzende Bebauung geprägten Fläche die städtebauliche Ordnung für die Entwicklung des Ortsteils durch Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes geschaffen werden.
Zur Regelung der weiteren Entwicklung werden hier Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.
Das geplante Baugrundstück ordnet sich in die vorhandene lockere Bebauung am östlichen Ortsrand ein.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg" bleibt im wesentlichen erhalten.

Durch die Anpassung des Geltungsbereiches an die neuen Flurstücke und –grenzen sind folgende Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Braunsberg betroffen:

11, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 52, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96.

Unbebaut sind die Wegeflurstücke

11, 18, 24, 36, 60,

die kleinere Splitterfläche Flurstück 28,

das durch die Flurneuordnung nur zum kleineren Teil im Geltungsbereich liegende Flurstück 64,

sowie das einbezogene Flurstück 31.

Flurstück 52 wird zur Zeit mit einem Eigenheim bebaut.

4. Einzelfragen der Planung

Auf der Grundlage §34 (4) Nr. 3 wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Auf der einbezogenen bisherigen Außenbereichsfläche (Teil von Flurstück 31) wird ein Baufeld festgesetzt. Der Abstand des Baufeldes zur vorderen Grundstücksgrenze wird unter Berücksichtigung des Geländeprofils, der Flucht der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Bebauung und zur Schonung des wegebegleitenden Gehölzstreifens mit 15,0 m gewählt.

Das Baufeld weist eine ausreichende Größe auf um eine Flexibilität in der möglichen Bebauung zu bewahren.

Flurstück 31 wird im hinteren, nördlichen Teil als Grünland genutzt.

Im Ackerzwickel, der sich im südlichen Teil ergab, fanden sich Reste einer Gartennutzung. Zunehmend wurde die Fläche zur Ablagerung von Lesesteinen der angrenzenden Ackerflächen aber auch von Schutt und Müll genutzt. Ein Trend zur Verbuschung setzte ein.

Die Zweiteilung des Grundstücks findet sich auch in der Nutzungsbeschreibung im Kataster wieder.

1.533 m² Acker und 1.567 m² anderes Unland.

Vor ca. zwei Jahren wurde durch den Vorbesitzer die Fläche von Lesesteinen und sonstigen Ablagerungen beräumt. Die Zufahrt und eine Fläche im vorderen Teil wurden mit RC-Material befestigt.

Die bestehenden Festsetzungen der Festlegungs- und Abrundungssatzung - Grundflächenzahl - GFZ = 0,2 , eingeschossige Bebauung, Einzel- und Doppelhäuser gelten auch für den einbezogenen Bereich.

Die einbezogene Fläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung WSG-2239-10 „Güstrow/Goldberger Straße", Schutzzone III B (Anlage 2).

Die bestehenden Wasserschutzgebiete „Güstrow-Inselsee" und „Güstrow-Goldberger Straße" wurden am

20.06.2012 zu o.g. WSG neu gefasst. Ein entsprechender textlicher Hinweis in Teil B wurde angepasst.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

5. Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserversorgung, Regenwasserableitung, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen.
Die Erschließung der einbezogenen Fläche ist gesichert.
In der aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeption ist für Braunsberg eine dezentrale Abwasserentsorgung vorgesehen.
Braunsberg ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Trinkwasser wird vom Wasserwerk in Lohmen geliefert.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.

6. Grünordnung, Umweltauswirkungen

Durch die Anpassung der Grenzen des Geltungsbereiches an die durch die Bodenordnung neu geordneten Flurstücke ergeben sich keine Änderungen des Umweltzustandes.

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und zur Zeit überwiegend als Grünland genutzt.
Braunsberg ist allseits von ackerbaulich genutzten Flächen umgeben.
Die im Landschaftsbild wahrnehmbare Grenze der Ortslage wird überwiegend durch die hinteren Grenzen der bebauten Grundstücke geprägt, da ab dieser die großflächige landwirtschaftliche Nutzung beginnt. Diese Grenzen liegen deutlich außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung. Die Grenze zwischen der kleinteiligen Nutzung mit Grünland, Gärten, Gehölzen und der freien Ackerfläche dominiert gegenüber der die Bebauung regelnden Geltungsbereichsgrenze der Satzung.
Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die Einbeziehung eines Teils von Flurstück 31 kann nicht abgeleitet werden.
Auf der anderen Seite des öffentlichen Weges reicht der Geltungsbereich deutlich weiter. In ca. einhundert Meter Entfernung ist im Außenbereich noch ein Einzelgehöft vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope sind auf den einbezogenen Flächen nicht vorhanden. (Anlage 1).
Eine stärkere Eiche an der vorderen Grundstücksgrenze ist zu erhalten.

In der weiteren Umgebung von Braunsberg befinden sich drei FFH-Gebiete (Anlage 3).
Im Nordwesten DE 2238-302 „Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin",
im Südosten DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern" und
im Norden DE 2230-302 „Inselsee Güstrow".

Unmittelbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben. Der Abstand zu allen drei Gebieten ist so groß, dass auch mittelbare Wirkungen durch die geplante Satzungsänderung ausgeschlossen werden können. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Europäische Vogelschutzgebiete sind in der unmittelbaren Umgebung von Braunsberg nicht vorhanden. (Anlage 4)

Ca. 2,2 km nördlich von Braunsberg beginnt das Naturschutzgebiet N 261 „Gutower Moor und Schöninsel" (Anlage 5).
Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturschutzgebietes können ausgeschlossen werden.

Ebenfalls nördlich von Braunsberg liegt das Landschaftsschutzgebiet L49 „Inselsee und Heidberge" (Anlage 6). Schutzziele des LSG werden von der geplanten Satzungsänderung nicht betroffen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Festlegungs- und Abrundungssatzung stellt durch die dann mögliche Bebauung einen Eingriff gemäß § 12 (1) Nr. 11 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V vom 23.02.2010) in Verbindung mit dem § 15 Bundesnaturschutzgesetz dar, der auszugleichen ist.
Der Eingriff ergibt sich aus Biotopverlust und Versiegelung.
Der Geltungsbereich von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und Naturschutzgebieten wird vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.
Wesentliche mittelbare Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
Die bebaubare Fläche wurde unter Berücksichtigung der Größe der einbezogenen Fläche (1.750 m²), der Art der Bebauung der angrenzenden Fläche sowie der für die ursprünglichen Ergänzungsflächen festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,2 mit 350 m² ermittelt.

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.
Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.
Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

- Biotoptyp
  Die für die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Festlegungs- und Abrundungssatzung geplante Teilfläche von Flurstück 31 wird zur Zeit im hinteren Teil als Grünland genutzt.
  Biotoptyp: „Intensivgrünland auf Mineralstandort" (9.3.2).
  Der vordere Teil ist entsprechend des ursprünglichen Zustand als Unland anzusprechen.
  Biotoptyp: „ruderale Staudenflur" (10.1.2).
  Die Flächengrößen wurden entsprechend der Verteilung im Baufeld mit einem Drittel Grünland und zwei Dritteln Ruderalflur zugeordnet.

- Wertstufe, Kompensationserfordernis
  Es wurde gemäß Anlage 9 für Biotoptyp 9.3.2 die Wertstufe 1 zugeordnet.
  Das Kompensationserfordernis wurde entsprechend des Zustandes der Fläche gemäß Tabelle 2 mit dem Wert 1 festgesetzt.
  Für Biotoptyp 10.1.2 wurde die Wertstufe 2 und ein Kompensationserfordernis von 2,5 festgesetzt.

- Versiegelung
  für die Versiegelung wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 erhöht.

- Freiraumbeeinträchtigung
  Durch die Nähe der vorhandenen Bebauung und des öffentlichen Weges ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.
- Abstand zur vorh. Bebauung < 50 m, Faktor 0,75

Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

Tab. 1 **1.Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg"**
Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp gem. Anlage 9	Flächenverbrauch durch	ha	Wertstufe gem. Anl. 9	Kompens.erf. gem.Tab.2	Zuschlag Versiegel.	Freiraumbeeintr.gr. gem.Tab. 4 u.5	Kompensationserfordernis ges. aus Spalten (5 + 6) * 7	Flächen-äquivalent ha
ruderale Staudenflur 10.1.2	Bebauung 225	0,023	2	2,5	0,5	0,75	2,25	0,052
Intensivgrünland auf Mineralstandorten 9.3.2	Bebauung 115	0,012	1	1,0	0,5	0,75	1,13	0,014
								0,065

geplante Maßnahmen zur Kompensation

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung die auch für die einbezogene Fläche gelten, ist als Ausgleich an der hinteren Grundstücksgrenze die Anpflanzung einer ungeschnittenen 3-reihigen Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen sowie die Anpflanzung von 6 Stück heimischen Starkbäumen
(Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) geplant.
Die Anpflanzung erfolgt in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode.

- Kompensationsmaßnahme "Heckenpflanzung 3-reihig"
  heimische Arten entsprechend Festsetzung Teil B der rechtskräftigen Satzung,
  Wertstufe gemäß Anlage 11, Nr. 4 = 2
- Kompensationswertzahl
  gemäß Tabelle 2: 2 - 3,5; gewählt 2,0
- Wirkungsfaktor 1,0

- Kompensationsmaßnahme "Baumpflanzung"
  Großbäume StU 14-16 cm
  Wertstufe gemäß Anlage 11, Nr. 5 = 2
- Kompensationswertzahl
  gemäß Tabelle 2: 2 - 3,5; gewählt 2,0
- Wirkungsfaktor
  reduziert auf 0,8, da die Pflanzung auf dem einbezogenen Flurstück geplant ist.

Tab. 2 **1.Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg"**
Geplante Massnahmen für die Kompensation

1	2		3	4	5	6	7
Kompensationsmassnahme	Fläche		Nr. gem. Anl. 11	Wertstufe gem. Anl. 11	Kompens.wertzahl. gem.Tab.2	Wirkungs-faktor	Flächen-äquivalent ha
		ha					
Baumpflanzung	6 Bäume	0,015	5	2	2,0	0,8	**0,024**
Heckenpflanzung 3-reihig	31,0 m * 6,0 m	0,019	4	2	2,5	1	**0,047**
							0,071

Bilanz

Kompensationsbedarf	0,065 ha
Kompensationsmaßnahmen	0,071 ha
Bilanz	**+ 0,005 ha**

Die geplanten Maßnahmen sind geeignet den Eingriff auszugleichen.

Februar 2015

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 30.11.2015 gebilligt.

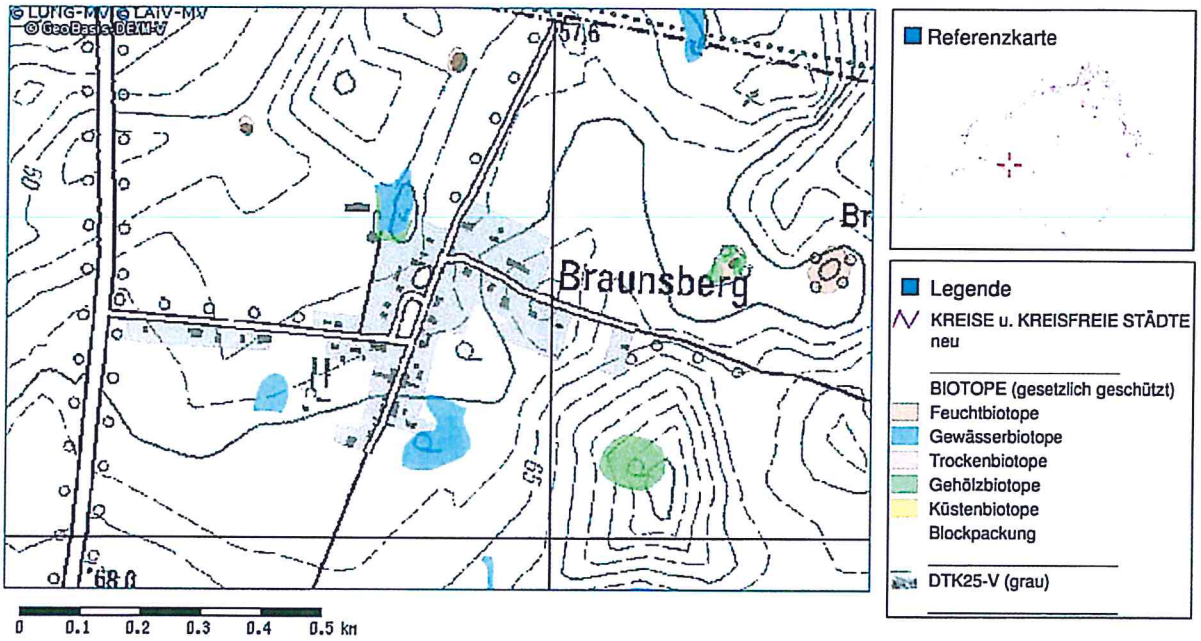
Zehna, den 30.11. 2015

Bürgermeister

GEMEINDE ZEHNA · LANDKREIS ROSTOCK ·

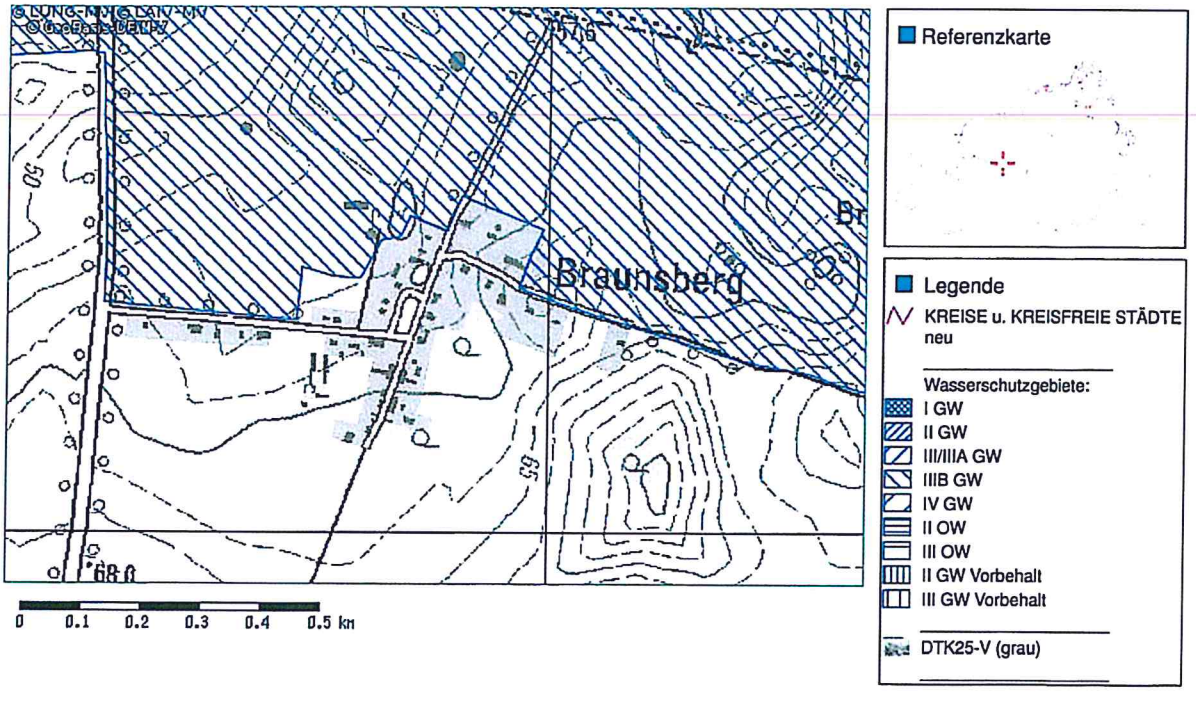
Anlage 1 gesetzlich geschützte Biotope in Braunsberg

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



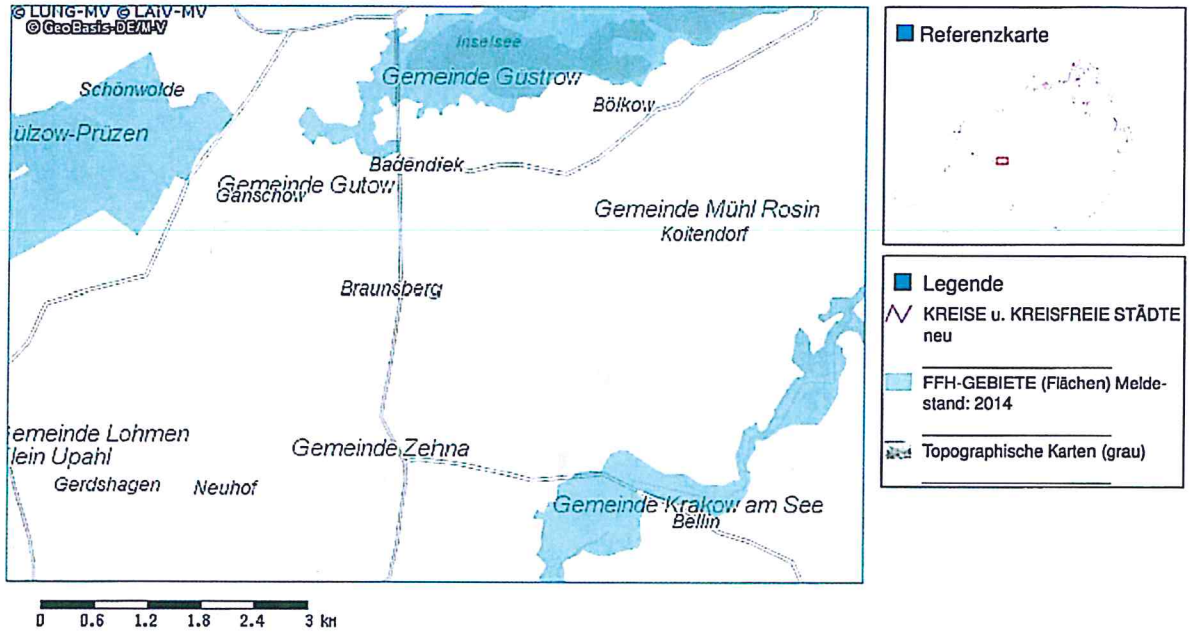
Anlage 2 Trinkwasserschutzzone III B „Güstrow/Goldberger Straße“ im Bereich Braunsberg

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



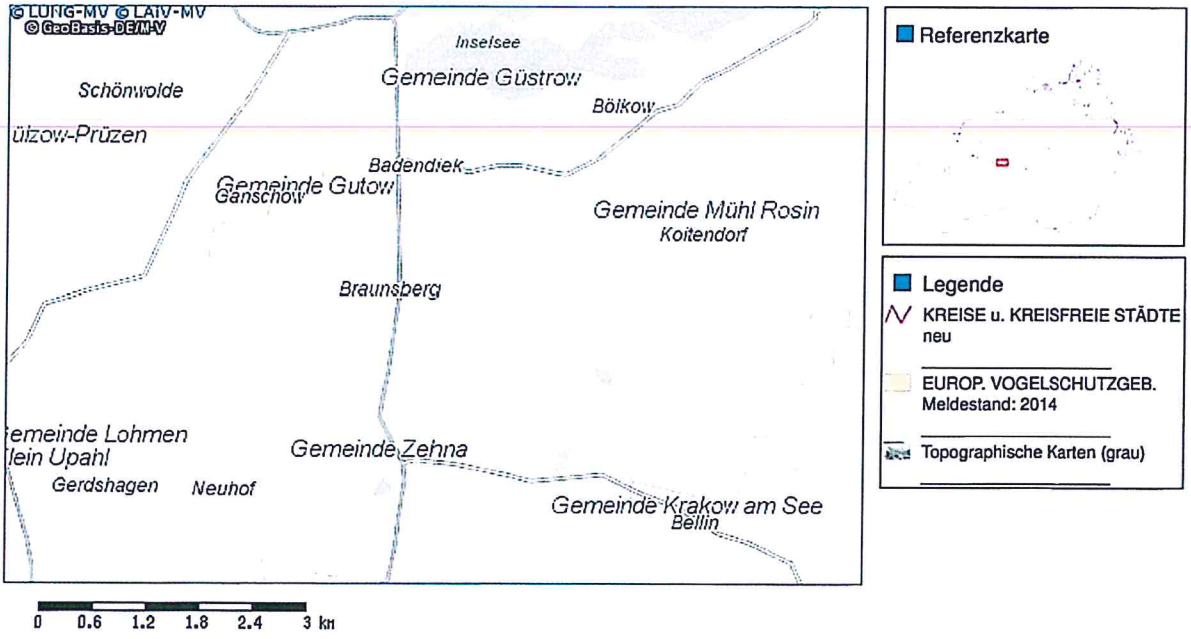
Anlage 3 Fläche der FFH Gebiete DE 2238-302, DE 2239-301 und DE 2239-302 im Bereich Braunsberg

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

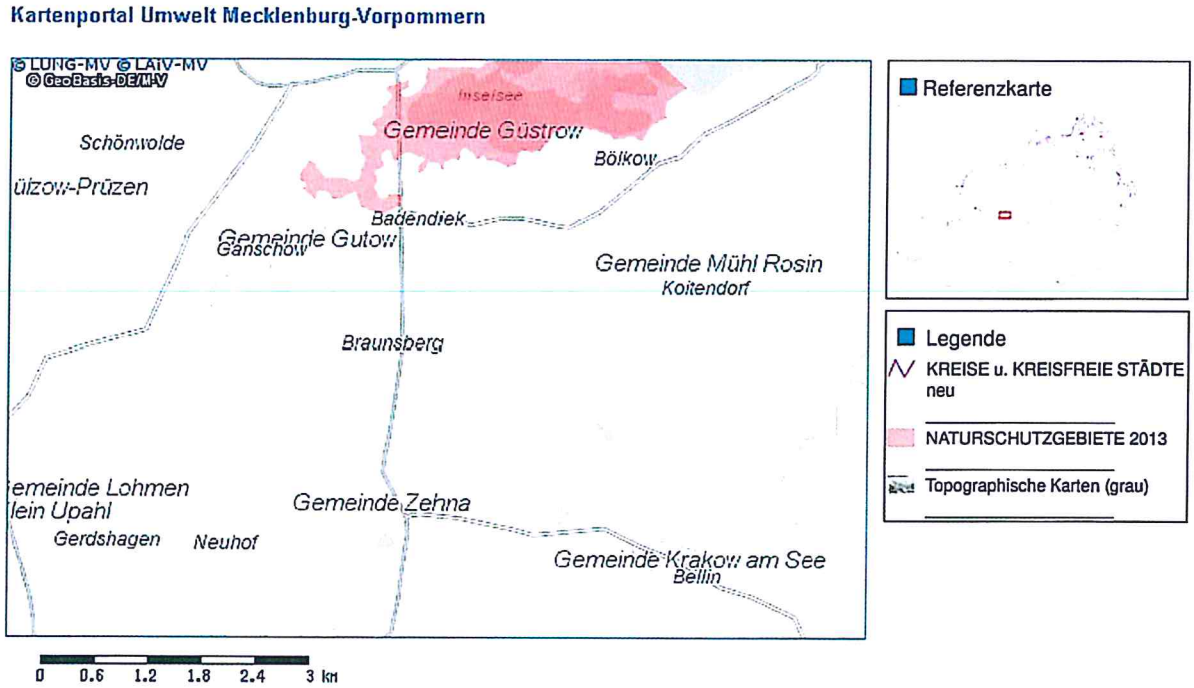


Anlage 4 Vogelschutzgebiete im Bereich Braunsberg

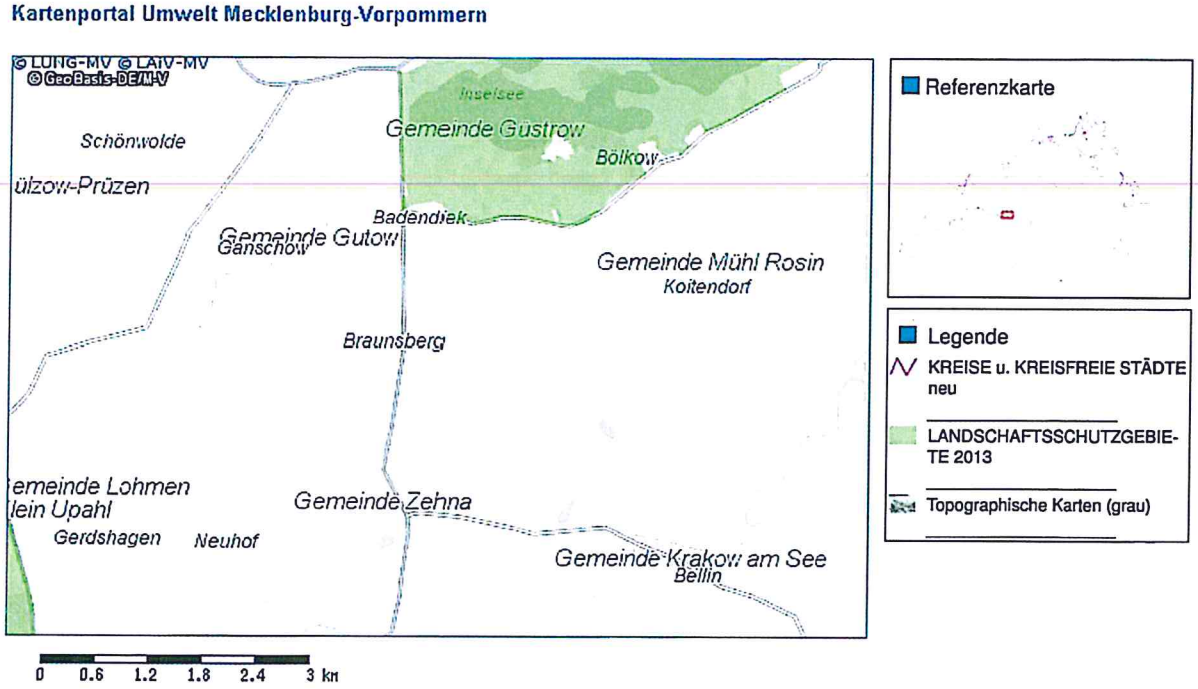
Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Anlage 5 Naturschutzgebiet N 261 „Gutower Moor und Schöninsel“ im Bereich Braunsberg



Anlage 6 Landschaftsschutzgebiet L 49 „Inselsee und Heidberge“ im Bereich Braunsberg



7. Fotos

vorhandene Zufahrt

hintere Grenze, Zaunecke - Pfahl, Grenze zu Flurstück 30 (links)

Flurstück 31 – Gehölzstreifen und Eiche, vorderer Grundstücksteil

Zufahrt aus Richtung Grundstück