

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3
der
Gemeinde Zehna
für den Ortsteil Zehna

erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand Februar 2025

Gemeinde Zehna
Amt Güstrow-Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin@romy-metzger.de

Begründung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der
Gemeinde Zehna für den Ortsteil Zehna

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Anlass	3
1.2 Kartengrundlage	4
1.3 Bestandteile der Satzung	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2 Planungsstand	4
3 Lage im Raum	5
4 Schutzgebiete	6
5 Landes- und Regionalplanung	7
6 Bestand	8
6.1 Baulicher Bestand	8
6.2 Naturräumlicher Bestand	8
7 Planungsziele	9
7.1 Allgemeine Ziele	9
7.2 Ergänzungsfläche 1	10
7.3 Ergänzungsfläche 2	10
7.4 Ergänzungsfläche 3	11
7.5 Ergänzungsfläche 4	11
7.6 Ergänzungsfläche 5	11
8 Erschließung	11
8.1 Verkehr	11
8.2 Ver- und Entsorgung	11
8.3 Abfall und Altlasten	12
9 Sonstige Schutzmaßnahmen	13
9.1 Immissionsschutz	13
9.2 Brandschutz	13
9.3 Naturschutz	14
9.4 Gewässerschutz	14
9.5 Festpunkte der geodatischen Grundlagennetze M-V	15
9.6 Sonstige Schutzmaßnahmen	15
10 Denkmalschutz	16
10.1 Baudenkmale	16
10.2 Bodendenkmale	16
11 Grünordnerische Festsetzungen	16
11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	16
11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	16
11.3 Ausgleichsmaßnahmen Ergänzungsfläche 1 und 2	20
11.4 Ausgleichsmaßnahmen Ergänzungsfläche 4	20
11.5 Anforderungen für die Ausgleichspflanzungen	20
12 Auswirkung der Planung	21

Teil 1 Begründung

für die Satzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig.

Für die Gemeinde Zehna wurde kein Flächennutzungsplan aufgestellt. Für den Betrieb der Biogasanlage südlich der Ortslage wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Biogasanlage I“ erstellt und ist am 13.01.2010 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Zehna hat zur Klarstellung eine 2. Satzung über die Festlegung und Abrundung „Ortslage Zehna westlich der L 17“ aufgestellt (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Diese Satzung wurde durch den Landkreis Güstrow (heute Landkreis Rostock) genehmigt und ist am 13.12.1996 in Kraft getreten.

Mit Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Zehna wird die 2. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung „Ortslage Zehna westlich der L 17“ aufgehoben.

Die Gemeinde Zehna erstellt eine Satzung, die die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vornimmt.

Die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Es erfolgt die Festsetzung von zwei Ergänzungsflächen zur Wohnbebauung innerhalb der Ortslage.

Die Gemeinde Zehna hat sich mit der geplanten Entwicklung der Ortsteile auseinandergesetzt und möchte vorrangig im infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeindehauptort den Eigenbedarf an Wohnbauflächen abdecken.

Durch die geplanten Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten und abgerundet werden. Wichtig für die Anpassung neuer Bauten an die traditionelle Baustruktur ist die sorgfältige Materialwahl und Dimensionierung sowie eine unaufdringliche Gestaltung. Dabei kann der Wohnungsneubau prinzipiell nur mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zehna ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Regelungen aus der Abrundungssatzung von 1996 bedarf es dazu nicht. Deshalb hebt die Gemeindevertretung Zehna mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zehna die be-

stehende 2. Satzung über die Festlegung und Abrundung „Ortslage Zehna westlich der L 17“ vom 13.12.1996 auf.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 11.01.2021.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Zehna besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert, Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.06.2021 I 1802
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)

2 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Zehna beschließt am 14.12.2020 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zehna mit dem Hinweis, dass bestehende 2. Satzung über die Festlegung und Abrundung „Ortslage Zehna westlich der L 17“ aufgehoben wird. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land (www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Zehna) am 06.01.2021 erfolgt.

Mit Datum vom 20.01.2021 liegt auf die Planungsanzeige eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna billigt am 30.11.2022 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna mit Begründung und bestimmt die Satzung zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass bestehende 2. Satzung über die Festlegung und Abrundung „Ortslage Zehna westlich der L 17“ aufgehoben wird. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Amt Güstrow-Land öffentlich ausgelegt und wurden zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt und werden über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken liegen nicht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat am 17.03.2025 den erneuten Entwurf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Zehna mit Begründung gebilligt.

Der geänderte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Zehna ist gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde erneut veröffentlicht. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 5 BauGB wurde in das Internet eingestellt und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung wurden über das zentrale Internetportal des Landes dem Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Die erneute Veröffentlichung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt durchgeführt. Der geänderte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Zehna einschließlich Begründung haben im Zeitraum vom 08.05.2025 bis zum 29.05.2025 im Amt Güstrow-Land öffentlich ausgelegt und wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt sowie über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten Teile und die möglichen Auswirkungen der Änderungen beschränkt ist. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Zehna) am 07.05.2025 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischen Weg benachrichtigt. Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber ist ebenfalls elektronisch erfolgt. Sie wurden darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Zehna liegt südlich der Kreisstadt Güstrow im Landkreis Rostock im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow-Land.

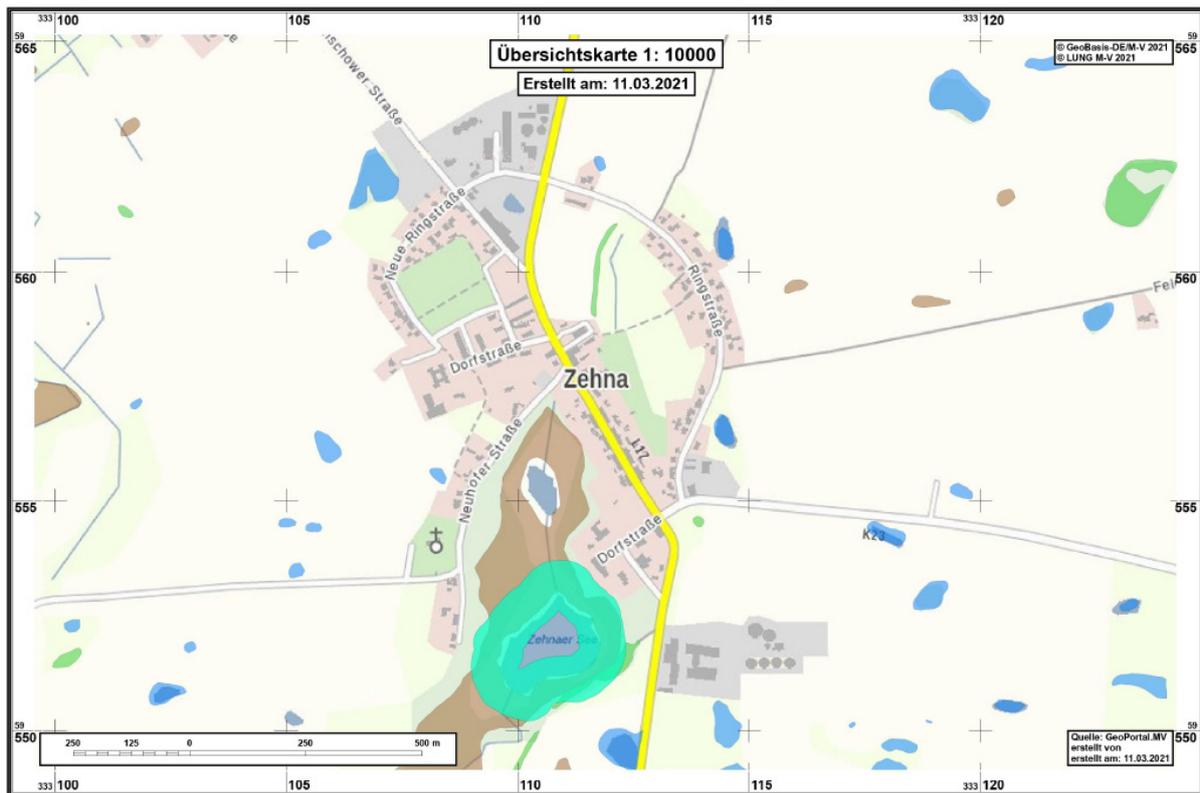


Abb.: Darstellung gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV 2021)

5 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27.05.2016) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V vom 22.08.2011) werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunale Bauleitplanung ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen. Für die vorliegende Satzung sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Bedeutung:

Die Gemeinde Zehna ist ohne zentralörtliche Funktion für die Wohnbauflächenentwicklung. Danach ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. Vorhandene Wohnbauflächenreserven sind beim Eigenbedarf mit zu berücksichtigen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung vorrangig im Gemeindehauptort umzusetzen.

Für die Gemeinde Zehna ist laut Statistischem Landesamt MV festzustellen, dass im Zeitraum 2009-2018 fünf Wohneinheiten (WE) zusätzlich entstanden sind. Damit hat die Gemeinde ihr Eigenbedarfspotential bis 2020 bisher nur zur Hälfte ausgeschöpft. Rein rechnerisch stehen weitere 5 WE für eine Entwicklung zur Verfügung. Neuausweisungen von Wohnbauflächen müssen vorrangig im Hauptort Zehna realisiert werden, da hier eine gute Infrastruktur mit Kita, Regionale Schule, Jugendclub, ÖPNV usw. vorhanden ist.

Des Weiteren hat bereits der neue Zeitraum der Eigenbedarfsentwicklung begonnen, so dass sich die zur Verfügung stehende rein rechnerische Entwicklung mit der nächsten Fortschreibung weiter erhöhen wird.

6 Bestand

6.1 Baulicher Bestand

Die Ortslage Zehna ist ein ehemaliges Gutsdorf. Der ehemalige Gutshof befindet sich heute im Süden der Ortslage. Die erhaltenen, ehemaligen Landarbeiterwohnhäuser befinden sich als straßenbegleitende Bebauung nördlichen davon im Verlauf der „Dorfstraße“. Weitere historische Bebauung ist an der „Neuhofer Straße“ vorhanden. Dort befindet sich der mittelalterliche Kirchenbau mit Friedhof.

Durch die Ortslage führt die Landesstraße L 17.

Eine Entwicklung des Ortes durch Wohnbebauung fand straßenbegleitend östlich und nördlich des historischen Ortskerns an der „Ringstraße“ und „Neue Ringstraße“ statt. Im neu entstandenen Ortszentrum wurden nach 1945 mehrgeschossige Wohnbauten, eine Schule sowie Gebäude für die gemeindliche Nutzung errichtet.

Die vorhandene Bausubstanz der Wohnhäuser ist, mit Ausnahme der Wohnblöcke, eingeschossig.

In der Ortslage ist eine Kleingartenanlage gelegen. Diese wird als Außenbereich im Innenbereich ausgewiesen.

Im Norden des Ortes befindet sich eine Motelanlage sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie im Süden eine Stall- sowie eine Biogasanlage.

In der Ortslage Zehna befinden sich im Wesentlichen die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde. Dazu gehören die Regionale Schule, eine Kindertagesstätte, ein Jugendclub sowie das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr. Ein neues Gemeindezentrum soll errichtet werden.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

Nördlich des Geltungsbereiches ist ein geschütztes Gewässerbiotop gelegen, das aus dem „Zehnaer See“ mit Gewässerschutzstreifen sowie einem weiteren stehenden Gewässer und einem geschützten Feuchtbiotop besteht.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein geschützte Gewässerbiotop und das stehendes Gewässer „Wasserkunst“.

Nördlich des Kirchhofes befindet sich eine als Wald definierte Fläche. Außerdem wird der Gehölzstreifen um den „Zehnaer See“ als Wald eingestuft.

Die Alleebäume sind gesetzlich geschützt.

7 Planungsziele

7.1 Allgemeine Ziele

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben. Für einen Wohnungsneubau geeignete Flächen sind im Innenbereich nicht mehr vorhanden.

Die Gemeinde Zehna besteht aus den Ortsteilen Zehna, Braunsberg, Neuhofer, Groß Breesen und Klein Breesen. Für eine Entwicklung der Gemeinde ist vorrangig die Ausweisung von Bauflächen in der Ortslage Zehna vorgesehen. In Neuhofer und Klein Breesen sind als Splittersiedlungen im Außenbereich keine weiteren Bauflächen vorgesehen und für die Ortslage Groß Breesen ist eine touristische Weiterentwicklung im Innenbereich geplant.

Die Gemeinde Zehna hat insgesamt 644 Einwohner, davon leben in der Ortslage Zehna 401 Einwohner.

Es erfolgt eine Klarstellung unter Einbeziehung der einseitigen, geschlossenen Wohnbebauung im Verlauf der „Neuhofer Straße“.

Die bestehende Kleingartenanlage befindet sich auf einem gemeindeeigenen Flurstück und wird als Außenbereichsfläche im Innenbereich ausgewiesen.

Die geschlossene Wohnbebauung östlich der „Dorfstraße“ mit den gemeindlichen Gebäuden sowie die beidseitige straßenbegleitende Bebauung an der „Ringstraße“ werden im Rahmen der Klarstellung dem Innenbereich zugeordnet.

Durch die Einbeziehung der bebauten Grundstücke am nördlichen Ende der „Ringstraße“ in den Innenbereich erfolgt die Ausweisung von zwei Ergänzungsflächen auf Privatgrundstücken. Eine private Grünfläche wird festgesetzt. Damit soll der Eigenbedarf an Bauplätzen der Gemeinde für die Ortslage Zehna abgesichert werden.

Die geplante Bebauung erfolgt straßenbegleitend und es erfolgen durch die ausgewiesenen Flächen keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Durch die Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Eigentümer, die durch das Vorhaben berührt werden, bestehen keine Bedenken oder Einwände.

Der Entzug bzw. eine zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde auf ein Minimum beschränkt. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen. Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe werden frühzeitig beteiligt und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen informiert, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Im westlichen Zentrum der Ortslage befindet sich das gemeindeeigene Schulgebäude mit Sporthalle. Das gesamte Flurstück wird als Ergänzungsfläche für den Gemeindebedarf in den Geltungsbereich einbezogen, um eine bauliche Erweiterung an diesem Standort zu er-

möglichen.

Nach Ansicht der Gemeinde werden durch die ausgewiesenen bebauungsakzessorischen Teilflächen nur unterstützende bauliche Anlagen zur bestehenden Hauptnutzung zugelassen und damit vorhandene städtebauliche Spannungen gelöst. Die Zugehörigkeit der bebauungsakzessorischen Teilflächen des Innenbereichs Zehna zum Innenbereich ergibt sich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabsbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen übernehmen. Nach dem Einfügungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (i. d. R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, straßennahen Grundstücksbereich. Dabei sind die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten, die sich z. B. aus dem Bauordnungs- oder dem Naturschutzrecht ergeben (Abstandsflächen, Freihaltung des Wurzelbereiches von Bäumen / Kronentraufe zuzüglich 1,50 m).

7.2 Ergänzungsfläche 1

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 13 der Flur 4 wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen. Das Flurstück 10 der Flur 4 wird als Ergänzungsfläche festgesetzt.

Für die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 10, Flur 4 ist auf dem gesamten Grundstück eine Bebauung möglich.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche der Teilfläche des Flurstücks 13 der Flur 4 ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Der Schutzstreifen der Versorgungsleitung ist in einer Breite von 4 m von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken frei zu halten.

7.3 Ergänzungsfläche 2

Auf dem Flurstück 7 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 5 und 6 der Flur 4 wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen. Das Flurstück 8 der Flur 4 wird als Ergänzungsfläche festgesetzt.

Für die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 8, Flur 4 ist auf dem gesamten Grundstück eine Bebauung möglich.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche auf dem Flurstück 7 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 5 und 6 der Flur 4 ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7.4 Ergänzungsfläche 3

Eine Teilfläche des Flurstücks 13 der Flur 4 wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Aufstellung von Spielgeräten ist möglich.

Der Schutzstreifen der Versorgungsleitung ist in einer Breite von 4 m von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken frei zu halten.

7.5 Ergänzungsfläche 4

Am westlichen Ortsrand, im Zentrum der Ortslage befindet sich das gemeindeeigene Schulgebäude sowie die Turnhalle. Eine Teilfläche des Flurstücks 82 der Flur 3 wird derzeit als Spielfläche genutzt. Um eine Erweiterung des Angebotes an Kinderbetreuung z. B. eine Erweiterung der Schule bzw. ein zusätzliches Angebot für Kinderbetreuung zu ermöglichen, wird diese Teilfläche dem Innenbereich zugeordnet. Die Fläche soll dem Gemeindebedarf dienen und mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung sowie einem Kinderspielplatz bebaut werden. Ein Zugang bzw. eine Zufahrt zu der einbezogenen Fläche ist von der Dorfstraße über das bisherige Schulgelände möglich. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

7.6 Ergänzungsfläche 5

Das Flurstück 110 der Flur 3 wird als private Grünfläche festgesetzt.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die einbezogenen Außenbereichsflächen 1, 2 und 3 sind an der gemeindeeigenen Straße „Ringstraße“ gelegen. Das Schulgrundstück wird über die „Neue Ringstraße“ erschlossen.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr ergeben, haben die bauausführenden Firmen nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage von Verkehrszeichenplänen von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde Anordnungen nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstellen zu sichern und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und eventuell Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und mit den entsprechenden VZ-Plänen 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur ist teilweise (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation, Abwasser) aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Wasserversorgungstechnisch sind die für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen 1 und 2 erschlossen. Die Grundstücke westlich des Pumpwerkes müssen über die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite versorgt werden. Es besteht die Möglichkeit, die Trinkwasserleitung auf der nördlichen Straßenseite Richtung Westen zu erweitern. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen.

Schmutzwassertechnisch sind die für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen 1 und 2 über den nördlich der Straße liegenden Schmutzwasserkanal erschlossen.

Auf den Ergänzungsflächen 1 und 3 befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen des WAZ, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) im Grundbuch eingetragen ist. Diese beinhaltet, dass der WAZ berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 von 4,0 m Breite jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung) zu bauen, die Leitungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen jederzeit im erforderlichen Umfang zu nutzen. Für Baumpflanzungen gilt ein Abstand von 2,5 m zur Leitung. Innerhalb des 4,0 m breiten Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Dazu gehört u.a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

Auf der Ergänzungsfläche 2 befinden sich im Straßenverlauf Abwasserleitungen des WAZ, ein Abwasserpumpwerk, sowie Telekommunikationslinien der Telekom. Zu dem Pumpwerk auf dem Flurstück 9 der Flur 4 ist ein Abstand der Baugrenze von 2,50 m einzuhalten.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ abzustimmen.

Im Ortsteil Zehna gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Im Bereich der mehrgeschossigen Wohngebäude und der Schule wird durch den WAZ ein Mischkanal betrieben.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die für die Telekom erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Sehachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden. Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen der WEMAG AG zu beachten.

8.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass in der Ergänzungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

9 Sonstige Schutzmaßnahmen

9.1 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Auf dem Flurstück 9 der Flur 4 befindet sich ein Pumpwerk des WAZ. Der Betrieb des Pumpwerkes kann in bestimmten Intervallen Geräusche verursachen, welche durch eine unmittelbar angrenzende Bebauung als störend wahrgenommen werden können. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gerüche durch den Belüftungskamin des Pumpwerkes nach außen gelangen. Betriebsbedingte Arbeiten an der Abwasseranlage können ebenfalls zu Geräuschen / Gerüchen führen.

Die DT BIOGAS GmbH & Co. KG Zehna I betreibt ab einer Entfernung von 320 m südöstlicher Richtung eine Biogasanlage mit einer Durchsatzleistung von 27,4 t/d und einer Rohgas-erzeugung von 1,9 Mio.Nm³/a, ein Blockheizkraftwerk für Biogas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1,235 MW sowie ein Biogaslager mit einer maximal möglichen Gaslagerkapazität von 8.345 kg. Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

9.2 Brandschutz

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden. Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge zu gewährleisten.

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

9.3 Naturschutz

Alleebäume sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

Innerhalb und angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich der Satzung befindet sich Wald. Darüber hinaus ist entsprechend § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von mindestens 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der notwendige Mindestwaldabstand bemisst sich nach § 1 Waldabstandsverordnung von der Traufkante des Waides bis zum Außenrand der baulichen Anlage. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können nur im Rahmen der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) zugelassen werden. Entsprechend § 3 Satz 1 WAbstVO M-V dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Nach § 3 Absatz 2 Satz 2 WAbstVO M-V können von dieser Regelung jedoch Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Landesforstanstalt, örtlich vertreten durch das Forstamt Güstrow.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Neuhofer Straße und durch die öffentliche Straße selbst, besteht bereits eine besondere Verkehrssicherungspflicht für die angrenzenden Waldbesitzer.

9.4 Gewässerschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich der Grundwasserkörper WP_WA_6_16 „Nebel Unterlauf“. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der ebenfalls zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

9.5 Festpunkte der geodatischen Grundlagennetze M-V

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodatischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodatische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

9.6 Sonstige Schutzmaßnahmen

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V) die weitere Vorgehensweise fest.

Ggf. durchzuführende Asbestentsorgungs- / -beseitigungsarbeiten beim Abriss von Gebäuden dürfen nur durch Fachbetriebe unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ (TRGS 519) erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß § 2 (2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln.

10 Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand März 2021) verzeichnet:

- Zehna, Dorfstr. 26/27, Gutsanlage mit Gutshausflügel, Wirtschaftsgebäude mit Wasserturm, Park,
- Zehna, Ganschower Str. 18-21, Gutsglocke (aufbewahrt im Motel Zehna),
- Zehna, Neuhofer Str. 5, Friedhof mit Tor, Mauer und Grabmale Max und Karl Kortüm, Schröder, J. Fr. Bull, W.F. Brandt und zwei Metallkreuze,
- Zehna, Neuhofer Str. 5, Kirche,
- Zehna, Neuhofer Str. 7, Wohnhaus und Scheune.
-

10.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können daher jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die einbezogenen Außenbereichsflächen 1 und 2 werden im Bereich der Baufelder als Ackerflächen bewirtschaftet. Damit werden die Flächen als „Lehm-/Tonacker“ nach Pkt. 12.1.2. gemäß dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) eingestuft.

Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche 1 als Teilfläche des Flurstücks 13 der Flur 4 beträgt insgesamt 2.301 m². Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes beträgt 1.475 m².

Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche 2 des Flurstücks 7 sowie Teilflächen der Flurstücke 5 und 6 der Flur 4 betragen insgesamt 6.501 m². Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes beträgt 2.645 m². Für den Eigentümer des Flurstücks 5 betragen die Anteile an der Gesamtfläche 3.833 m² sowie für das Baufeld 1.460 m². Für den Eigentümer der Flurstücke 6 und 7 betragen die Anteile an der Gesamtfläche 2.668 m² sowie für das Baufeld 1.185 m².

Die einbezogene Außenbereichsfläche 4 wird derzeit als „Artenarme Rasenfläche“ nach Pkt. 13.3.2. gemäß dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) bewirtschaftet und umfasst eine Fläche von 4.124 m².

A	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			
Biotoptyp (Nr.)	Fläche des Biotoptyps m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 1 Flurstück 13				
Lehm-/Tonacker (12.1.2)	2.301	0,8	0,75	1.380,7
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 2 Flurstück 5				
Lehm-/Tonacker (12.1.2)	3.833	0,8	0,75	2.299,8
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 2 Flurstücke 6 und 7				
Lehm-/Tonacker (12.1.2)	2.668	0,8	0,75	1.600,8
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 4 Flurstück 82				
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	4.124	0	0,75	0,0
Gesamt 1.	12.926,4			5.281,3
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche m ²	Zuschlag 0,2/0,5		Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 1 Flurstück 13				
	1.475	0,5		737,5
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2 Flurstück 5				
	1.460	0,5		730,0
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2 Flurstücke 6 und 7				
	1.185	0,5		592,5
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 4 Flurstück 82				
	4.124	0,2		824,8
Gesamt 2.	8.244,2			2.884,8
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			5.281,3
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			2.884,8
Kompensationsbedarf Gesamt				8.166,2
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Eigentümer Flurstk. 13			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			1.380,7
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			737,5
Kompensationsbedarf Gesamt				2.118,2
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Eigentümer Flurstk. 5			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			2.299,8
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			730,0
Kompensationsbedarf Gesamt				3.029,8
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Eigentümer Flurstk. 6 und 7			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			1.600,8
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			592,5
Kompensationsbedarf Gesamt				2.193,3

A	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			
Biotoptyp (Nr.)	Fläche des Biotoptyps m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 1 Flurstück 13				
Lehm-/Tonacker (12.1.2)	2.301	0,8	0,75	1.380,7
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 2 Flurstück 5				
Lehm-/Tonacker (12.1.2)	3.833	0,8	0,75	2.299,8
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 2 Flurstücke 6 und 7				
Lehm-/Tonacker (12.1.2)	2.668	0,8	0,75	1.600,8
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 4 Flurstück 82				
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	4.124	0	0,75	0,0
Gesamt 1.	12.926,4			5.281,3
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche m ²	Zuschlag 0,2/0,5		Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 1 Flurstück 13				
	1.475	0,5		737,5
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2 Flurstück 5				
	1.460	0,5		730,0
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2 Flurstücke 6 und 7				
	1.185	0,5		592,5
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 4 Flurstück 82				
	4.124	0,2		824,8
Gesamt 2.	8.244,2			2.884,8
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			5.281,3
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			2.884,8
Kompensationsbedarf Gesamt				8.166,2
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Eigentümer Flurstk. 5			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			1.380,7
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			737,5
Kompensationsbedarf Gesamt				2.118,2
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Eigentümer Flurstk. 13			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			2.299,8
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			730,0
Kompensationsbedarf Gesamt				3.029,8
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Eigentümer Flurstk. 6 und 7			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			1.600,8
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			592,5
Kompensationsbedarf Gesamt				2.193,3

11.3 Ausgleichsmaßnahmen Ergänzungsfläche 1 und 2

Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsflächen 1 und 2 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer Ökopunkte zu erwerben.

- Eigentümer Flurstück 13, Flur 4, Gemarkung Zehna 2.118,2 Stück
- Eigentümer Flurstück 5, Flur 4, Gemarkung Zehna 3.029,8 Stück
- Eigentümer Flurstücke 6 und 7, Flur 4, Gemarkung Zehna 2.193,3 Stück.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor einer geplanten Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu realisieren.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen Ergänzungsfläche 4

Auf dem Flurstück 82 der Flur 3, Gemarkung Zehna sind auf der Gesamtfläche des Flurstücks 17 Stück Bäume mit natürlicher Kronenentwicklung als Baumreihe mit einer Mindestlänge von 50 m zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahme ist vor einer geplanten Bebauung des Grundstückes zu realisieren.

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist die Gemeinde Zehna als Grundstückseigentümer des Flurstückes 82 der Flur 3, Gemarkung Zehna verantwortlich.

11.5 Anforderungen für die Ausgleichspflanzungen

Anforderungen für Anerkennung:

Vorlage eines Pflanzplanes

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe (12,8 m³)
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind.14/16 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot.

12 Auswirkung der Planung

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ortsteil Zehna gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna am gebilligt sowie die 2. Satzung über die Festlegung und Abrundung „Ortslage Zehna westlich der L 17“ vom 13.12.1996 aufgehoben.

Zehna, den

F. Lange
Bürgermeister

(Siegel)

2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zehna durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.architektin@romy-metzger.de