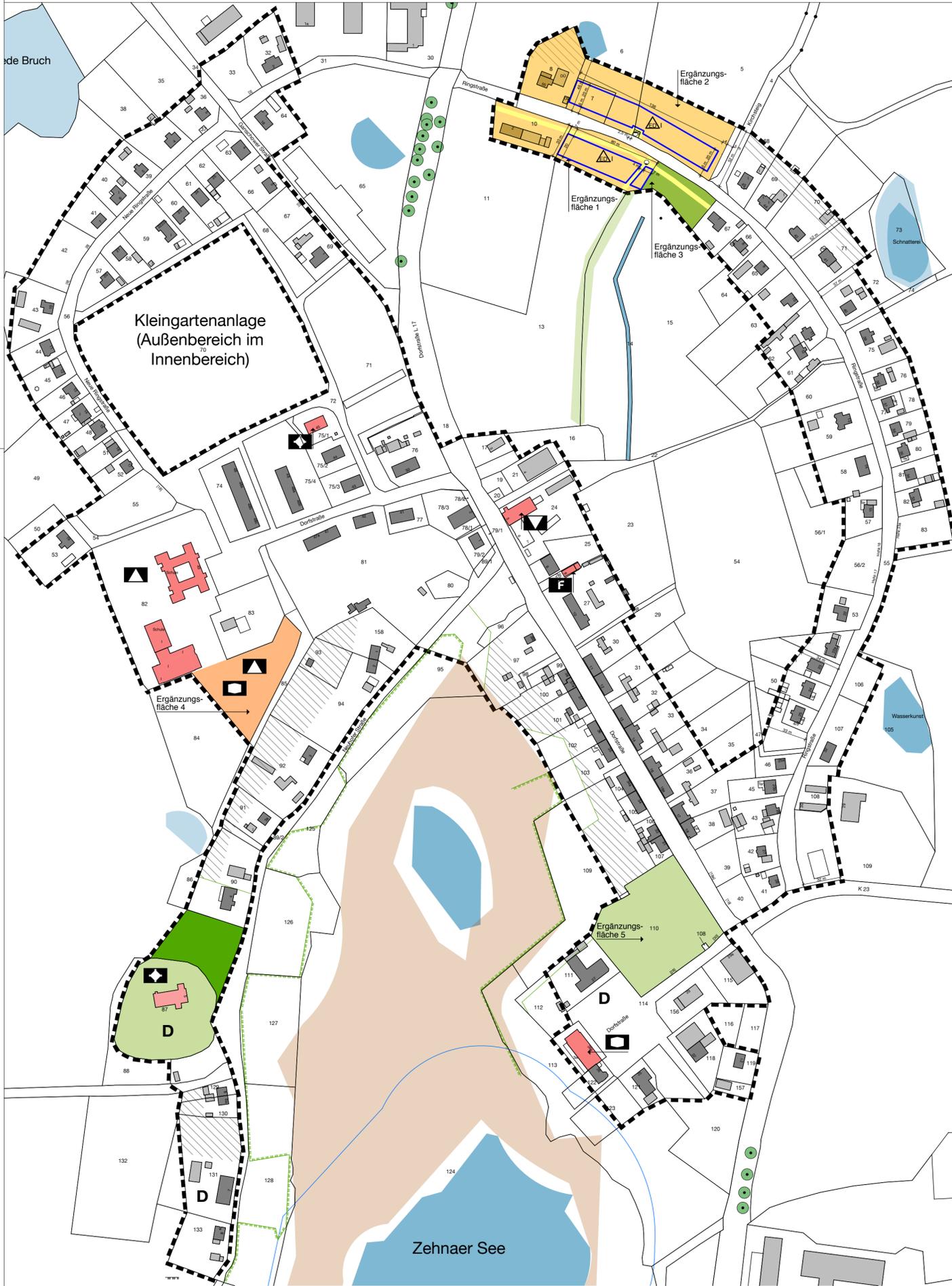


KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 3  
DER GEMEINDE ZEHNA  
FÜR DEN ORTSTEIL ZEHNA



Maßstab 1 : 2500  
Gemarkung Zehna Flur 3 und Flur 4  
Planunterlagen:  
Landkreis Rostock, Kataster- und Vermessungsamt  
Stand: 11.01.2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Ergänzungsfläche Wohnbebauung	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG)
	Ergänzungsfläche Gemeindebedarfsfläche	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Ergänzungsfläche Grünfläche	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, 5, Abs. 2 Nr. 5; Abs. 4, 9; Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
	Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser / Trinkwasser	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zehna vom 14.12.2020. 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.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 21.12.2020 beteiligt worden.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Bad Doberan, den
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat am 30.11.2022 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zehna mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauBG und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt mit dem Hinweis, dass die 2. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung „Ortslage Zehna westlich der L 17“ vom 13.12.1996 aufgehoben wird.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 04.01.2023 erfolgt.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna der Gemeinde Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2023 bis zum 13.02.2023 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Zehna) am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auslegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat am 17.03.2025 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna mit Begründung gebilligt.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - 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 unter amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen 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 unter dem Pfad <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> 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 ausgelegen. 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.
- Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna der Gemeinde Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna der Gemeinde Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.
  - Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)
  - Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna der Gemeinde Zehna sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Zehna) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 Abs. 2 BauGB), auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 13.07.2011) hingewiesen worden.
  - Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zehna der Gemeinde Zehna ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
  - Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Zehna, den Der Bürgermeister (Siegel)

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	7/4 Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung		vorhandene hochbauliche Anlagen		Gerätehaus FFW		Schule		Kita
	Öffentliche Gebäude		Gemeindezentrum		Sportplatz		Kirche		
	Stehendes Gewässer								
	geschütztes Gewässerbiotop								
	geschütztes Gehölzbiotop								
	geschützter Wald								
	geschütztes Feuchtbiotop								
	Grünfläche								
	Waldabstandsgrenze 30 m								
	Gewässerschutzstreifen								
	geschützte Alleebäume								
	Baudenkmal								
	bebauungssakessorische Teilflächen des Innenbereichs Zehna								

Nach Ansicht der Gemeinde ergibt sich die Zugehörigkeit dieser Teilflächen zum Innenbereich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabgebenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen. Nach dem Einleitungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bauungszusammenhangs ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (d.R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, strahlennahen 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).

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

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (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, Neufassung durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 wird in Verbindung mit § 5 der 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) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna vom ..... folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Zehna erlassen:

§ 1 Aufhebung

Die 2. Satzung über die Festlegung und Abrundung "Ortslage Zehna westlich der L 17" der Gemeinde Zehna, am 13.12.1996 in Kraft getreten, ist mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ortsteil Zehna am ..... aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- 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. Der Schutzstreifen der Versorgungsleitung ist von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.
  - In der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 10, Flur 4 ist eine Bebauung auf dem gesamten Grundstück möglich (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2 und 4, § 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf folgender Ergänzungsfläche als Teilfläche des Flurstücks 13 der Flur 4 getroffen:
    - Zulässig in der Ergänzungsfläche ist ausschließlich Wohnnutzung (§ 3 BauNVO).
    - Zulässig in der Ergänzungsfläche 1 sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen.
    - Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Ergänzungsfläche 2
  - Die Ergänzungsfläche umfasst das Flurstück 7 sowie Teilflächen der Flurstücke 5 und 6 der Flur 4. Das Flurstück 8 der Flur 4 wird als Ergänzungsfläche festgesetzt.
  - In der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 8, Flur 4 ist eine Bebauung auf dem gesamten Grundstück möglich (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2 und 4, § 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf folgenden Ergänzungsflächen des Flurstücks 7 sowie Teilflächen der Flurstücke 5 und 6 der Flur 4 getroffen:
    - Zulässig in der Ergänzungsfläche ist ausschließlich Wohnnutzung (§ 3 BauNVO).
    - Zulässig in der Ergänzungsfläche 2 sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen.
    - Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 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 von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken frei zu halten.
- Die Ergänzungsfläche 4 wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Teilfläche des Flurstücks 82, Flur 3 als Gemeindebedarfsfläche festgesetzt.
- Das Flurstück 110 der Flur 3 wird als Ergänzungsfläche 5 als private Grünfläche festgesetzt.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:
  - Für die einbezogenen Ergänzungsflächen 1 und 2 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
    - Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsflächen 1 und 2 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer Okopunkte 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 von einer geplanten Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu realisieren.
  - Als Ausgleichsmaßnahme der Ergänzungsfläche 4 werden folgende Pflanzungen festgesetzt:
    - Auf dem Flurstück 82 der Flur 3, Gemarkung Zehna sind auf der Gesamtlänge 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 Grundstücks zu realisieren.
    - Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist die Gemeinde Zehna als Grundstückseigentümer des Flurstücks 82 der Flur 3, Gemarkung Zehna verantwortlich.
    - Es gelten folgende Anforderungen:
      - Vorlage eines Pflanzplanes, Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Freihaltung von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen, Pflanzgrube der Bäume vertikal 1-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenfläche, Baumscheibe mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhafter luft- und wasser-durchlässigem Belag), unterirdisch verfügbare Raum für Durchwurzelung mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe (12,8 m<sup>3</sup>), 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 Hochstämmle, StU mind.14/16 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschittener Leittrieb, Dreibeckanbindung und ggf. Wildverbisschutz
      - Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Ersatzpflanzungen bei Ausfall, Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr, Instandsetzung der Schutzzeichnung und Verankerung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzzeichnungen 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, die Entwicklungspflege wird auf fünf Jahre festgesetzt.

**Bodenschutzrechtliche Hinweise:**  
Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist gemäß § 23 Abs. 1 StrWG MV unabhängig vom Bauantrag/Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde Zehna zu beantragen.  
**Naturschutzrechtliche Hinweise:**  
1. Nach dem Naturschutzausführungsgesetz § 19 (NatSchAG M-V) sind die nachrichtlich gekennzeichneten Bäume gesetzlich geschützt.  
2. Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

**Gemeinde Zehna**  
Amt Güstrow Land

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3**  
für den Ortsteil Zehna

erneuter Entwurf

Zehna,	(Siegel)	F. Lange Bürgermeister
Planverfasser: Architektin Dipl.-Ing. Romy-Marina Metzger An der Kirche 14 18276 Gülzow-Prützen		Blattgröße: 490*693 A2+ Arbeitsstand: Februar 2025