

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Braunsberg

Bearbeitungsstand September 2022

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. 4 der Gemeinde Zehna
für den Ortsteil Braunsberg

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	6
4 Schutzgebiete	6
4.1 Schutzgebiete	6
5 Landes- und Regionalplanung	7
6 Bestand	8
6.1 Baulicher Bestand	8
6.2 Naturräumlicher Bestand	8
7 Planungsziele	8
7.1 Allgemeine Ziele	8
7.2 Ergänzungsfläche	9
8 Erschließung	9
8.1 Verkehr	9
8.2 Ver- und Entsorgung	9
8.3 Abfall und Altlasten	11
9 Sonstige Schutzmaßnahmen	11
9.1 Immissionsschutz	11
9.2 Brandschutz	11
9.3 Naturschutz	12
9.4 Gewässerschutz	12
9.5 Festpunkte der geodatischen Grundlagennetze M-V	12
10 Denkmalschutz	13
10.1 Baudenkmale	13
10.2 Bodendenkmale	13
11 Grünordnerische Festsetzungen	13
11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	13
11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	13
11.3 Ausgleichsmaßnahmen	15
12 Auswirkung der Planung	15

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg

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.

Die Gemeinde Zehna hat 1996 zur Klarstellung eine 3. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Ortslage Braunsberg“ aufgestellt (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung), die am 11.12.1996 Rechtskraft erlangte. Diese Satzung wurde durch die Satzung der Gemeinde Zehna über die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg“ ersetzt und ist mit Genehmigung des Landkreises Rostock am 05.02.2016 in Kraft getreten.

Mit Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Braunsberg werden die 3. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Ortslage Braunsberg“ sowie die Satzung der 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg“ aufgehoben.

Die Gemeinde Zehna erstellt eine Satzung, die die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (§ 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 einer Ergänzungsfläche zur Wohnbebauung sowie nicht störende Handwerksbetriebe innerhalb der Ortslage.

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 Braunsberg ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Regelungen aus der 3. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Ortslage Braunsberg“ sowie der 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg“ bedarf es dazu nicht. Deshalb hebt die Gemeindevertretung Zehna mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Braunsberg die bestehende 3. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Ortslage Braunsberg“ vom

11.12.1996 sowie die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg“ vom 05.02.2016 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.06.2021 (GVOBl M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467).

2 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Zehna beschließt am 14.12.2020 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Braunsberg. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung 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 15.11.2021 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg 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. 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. 4 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Braunsberg, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Be-

gründung haben im Amt Güstrow-Land öffentlich ausgelegen 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 am 23.05.2022 geprüft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat am 23.05.2022 den erneuten Entwurf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Braunsberg mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit dem Hinweis, dass die 3. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Ortslage Braunsberg“ vom 11.12.1996 sowie die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg“ vom 05.02.2016 aufgehoben werden.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Braunsberg, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2022 bis zum 15.08.2022 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 Bedenken, Anregungen und Hinweise zum vorliegenden Satzungsentwurf vorgebracht werden können und Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Einwände erhoben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ~~30.11.2022~~ 30.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

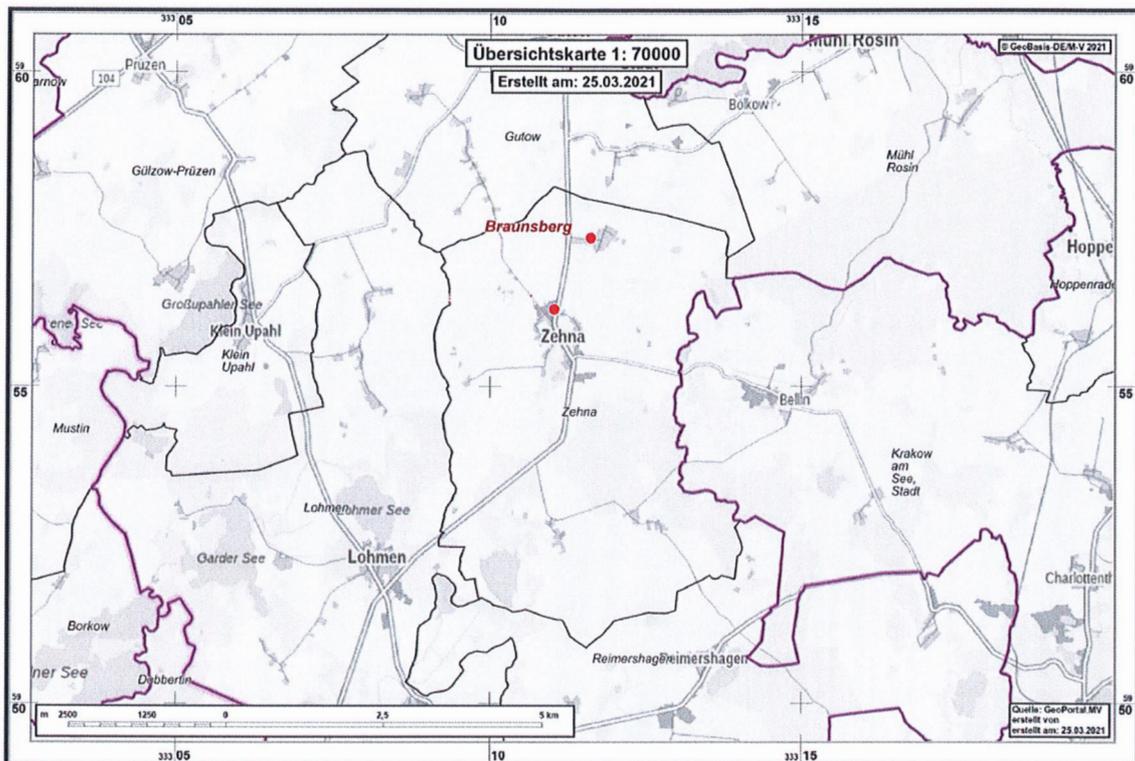
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg der Gemeinde Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ~~30.11.2022~~ 30.11.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ~~30.11.2022~~ 30.11.2022 gebilligt.

Die Satzung Nr. 4 über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg der Gemeinde Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde ausgefertigt. Der Beschluss über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg 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) 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und

weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht.

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Zehna liegt südlich der Kreisstadt Güstrow im Landkreis Rostock im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow-Land. Die Ortslage Braunsberg ist nordöstlich der Ortslage Zehna gelegen.



(Quelle: GeoPortal MV 2021)

4 Schutzgebiete

4.1 Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im Umkreis der Ortslage.

In den Ergänzungsflächen befinden sich keine Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Die Ortslage gehört zum Einzugsgebiet des Inelsees, für den in der Bewirtschaftungsplanung eine Maßnahme zur Minderung der Nährstoffeinträge festgesetzt wurde.

Der Geltungsbereich befindet sich im ausgewiesenen Grundwasserkörper WP_WA_6_16 „Nebel Unterlauf“. Die entsprechenden Maßnahmen sind zu beachten.

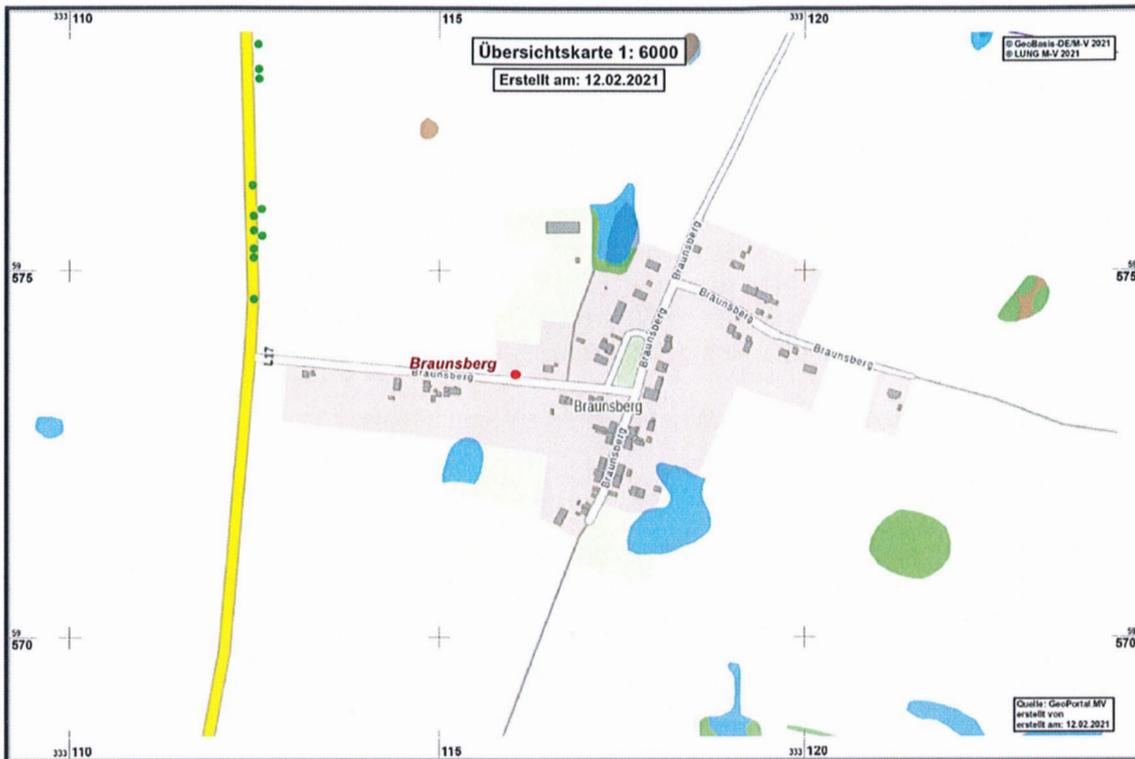


Abb.: Darstellung gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV 2021)

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 5 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.

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.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm ist eine Eigenbedarfsentwicklung im Wohnungsbau außerhalb zentraler Orte weiterhin vorgesehen.

6 Bestand

6.1 Baulicher Bestand

Die Ortslage Braunsberg ist ein ehemaliges Gutsdorf. Im Zentrum bildet sich eine Grünfläche mit Feuerlöschteich, auf der ein Kinderspielplatz errichtet werden soll. Straßenbegleitend stehen die historischen Gebäude der Gutsanlage. Die lockere Bebauung wurde nach 1945 ergänzt und tw. geschlossen. Nach 1990 wurde im Verlauf der Straße zur L 17 weitere Wohngebäude errichtet, so dass eine geschlossene, einseitige Bebauung vorhanden ist.

Die vorhandene Bausubstanz ist im Wesentlichen eingeschossig.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Nördlich des Geltungsbereiches ist ein geschütztes Gewässerbiotop mit einem stehenden Gewässer und geschützten Gehölzstreifen ausgewiesen. Südlich des Geltungsbereiches sind zwei geschützte Gewässerbiotope gelegen.

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.

Die Gemeinde Zehna besteht aus den Ortsteilen Zehna, Braunsberg, Neuhof, Groß Breesen und Klein Breesen und hat insgesamt 629 Einwohner. Für eine Entwicklung der Gemeinde ist vorrangig die Ausweisung von Bauflächen in der Ortslage Zehna vorgesehen. In Neuhof 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.

Für einen Wohnungsneubau geeignete Flächen sind im Innenbereich der Ortslage Braunsberg nicht mehr vorhanden.

In der Ortslage Braunsberg leben 123 Einwohner. Durch die Einbeziehung eines bebauten Grundstücks am östlichen Ortsrand in den Innenbereich erfolgt die Ausweisung einer Ergänzungsfläche auf einem Privatgrundstück. Damit soll der Eigenbedarf der Gemeinde für die Ortslage Braunsberg abgesichert werden.

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 Braunsberg zum Innenbereich ergibt sich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktio-

nen“ 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

Auf dem Flurstück 42/1 der Flur 2 wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist eine Wohnnutzung sowie die Nutzung durch nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 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 zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße ausgeschlossen. Zwischen der rückwärtigen Baugrenze und den südlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen zulässig (§§ 34 Abs. 5 Satz 2, 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist an der gemeindeeigenen Straße „Braunsberg“ gelegen.

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 (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ abzustimmen. Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

Trinkwasserversorgungstechnisch ist die Ergänzungsfläche über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erschlossen.

Schmutzwassertechnisch ist der Ortsteil Braunsberg nicht erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine abflusslose Grube oder eine Kleinkläranlage (KKA) zu entsorgen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, zu reinigen und der örtlichen Vorflut bzw. über Versickerung dem Grundwasser zuzuführen ist. Für die Gewässerbenutzung ist vor Errichtung der Kleinkläranlage bei der unteren Wasserbehörde gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des Abwasser-/Schlammgemisches erfolgt über den WAZ. Es ist zu beachten, dass für die Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlage eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten ist. Die Zufahrt ist für eine Belastung von 18 t und eine Fahrbahnbreite von $\geq 3,50$ m auszubauen.

Im Ortsteil Braunsberg gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Auf der Grünfläche im Zentrum, auf der ein Spielplatz errichtet werden soll, wird von mehreren Trinkwassergrundstücksanschlüssen gekreuzt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Da die Leitungen als „Lage unsicher“ im Bestandsplan gekennzeichnet sind, ist im Vorfeld der Spielplatzplanung die genaue Lage der Leitungen zu lokalisieren und der entsprechende Mindestabstand zu berücksichtigen.

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen. Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtendem Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH angezeigt werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH informiert. Die Leitungen sind i.d.R. mit einer Überdeckung von ca. 60 cm innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist

die Originalüberdeckung von 0,60 m wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 m über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

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.

9.2 Brandschutz

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.

9.4 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Die Ortslage gehört zum Einzugsgebiet des Inelsees sowie im ausgewiesenen Grundwasserkörper WP_WA_6_16 „Nebel Unterlauf“. Die entsprechenden Maßnahmen sind zu beachten.

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 Schwerfestpunktfeldes 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 geodätische 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 gesetz-

lichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

10 Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

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

- Braunsberg, Allee,
- Braunsberg 12a, Taubenhaus.

10.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009). Eingriffe in Natur und Landschaft 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 einbezogene Außenbereichsfläche wird z. Zt. als Lagerplatz für einen Handwerksbetrieb genutzt. Damit wird die Fläche als „gewerblich genutzte Lagerfläche“ nach Pkt. 14.8 gemäß dem Biotypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) eingestuft. Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche des Flurstücks 42/1 der Flur 2 beträgt insgesamt 6.318 m². Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes beträgt 1.984 m².

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung M-V" herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HZE Neufassung 2018).

A	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			
Biototyp	Fläche des Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) m ²
(Nr.)	m ²			m ²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche				
gewerblich genutzte Lagerfläche (14.8)	6.318	0		0,0
Gesamt 1.	6.318			0,0
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag		Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) m ²
	m ²	0,2/0,5		m ²
Flächenversiegelung durch Baufelder				
	50	0,5		25
Gesamt 2.	50			25,0

Da der Zeitraum der Bebauung und die Größe der zukünftigen Bebauung nicht einzuschätzen ist, wird ein flächenbezogener Ausgleich festgesetzt. Je 50 m² überbauter Grundfläche ist ein standorttypischer einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B	Ermittlung des Kompensationsumfangs			
Kompensationsmaßnahme	Fläche der Maßnahme	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) m ²
Bezeichnung (Nr.)	m ²			m ²
1.	Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent			
Kompensationsmaßnahme				
Anpflanzung von Einzelbäumen (6.21)	25	1		25,0
Gesamt 1.	25,0			25,0

C	Geamtbilanzierung	
1.	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	25,0
2.	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	25,0
Bilanzierung		0,0

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Außenbereichsfläche ist auf dem Flurstück 42/1 der Flur 2 die Neuanpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen von verschiedenen Baumarten vorzunehmen:

- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- 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 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz.

Für die Pflanzungen sowie die Entwicklungspflege ist der Grundstückseigentümer mit folgenden Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege verantwortlich:

- 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 nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungschnitte 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. 4 für den Ortsteil Braunsberg gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna am ~~.....~~ ^{30. NOV. 2022} gebilligt sowie die 3. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortslage Braunsberg“ vom 11.12.1996 sowie die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Braunsberg“ vom 05.02.2016 aufgehoben.

Zehna, den 08. DEZ. 2022
.....

F. Lange

F. Lange
Bürgermeister



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