KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 4
DER GEMEINDE ZEHNA
FÜR DEN ORTSTEIL BRAUNSBERG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Ergänzungsfläche Bebauung	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 7/4 Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlagen Wohnhaus, Nebengebäude
- Stehendes Gewässer
- geschütztes Gewässerbiotop
- geschütztes Gehölzbiotop
- nachrichtliche Übernahme: vorhandene hochbauliche Anlagen Wohnhaus, Nebengebäude
- geschützte Alleebäume
- D Baudenkmal
- Spielplatz
- bebauungsakzessorische Teilflächen des Innenbereichs Braunsberg

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 maßstabsbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen. 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).

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

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (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) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna vom 30.11.2022 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Zehna für den Ortsteil Braunsberg erlassen:

§ 1 Aufhebung

Die 3. Satzung der Gemeinde Zehna über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Ortslage Braunsberg", am 11.12.1996 in Kraft getreten sowie die Satzung der 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung "Ortslage Braunsberg" der Gemeinde Zehna, am 05.02.2016 in Kraft getreten, sind mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Braunsberg am 30.11.2022 aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute 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.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Textliche Festsetzungen

(1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4, § 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf folgender Ergänzungsfläche getroffen: Flur 2, Flurstück 42/1.

(1.1) Zulässig in der Ergänzungsfläche ist Wohnnutzung sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 6 BauNVO).

(1.2) In der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen.

(1.3) Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen der straßenseitigen Baugrenzen 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).

(2) Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Außenbereichsfläche wird auf dem Flurstück 42/1 der Flur 2 ein flächenbezogener Ausgleich festgesetzt. Je 50 m² überbauter Grundfläche ist ein standorttypischer einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

(2.1) Es sind Einzelbäumen und Baumgruppen von verschiedenen Baumarten als Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb zu pflanzen, einschl. Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz. Ein unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe ist vorzuhalten.

(2.2) Zur Ausführung der Ziffer 2.1 gehört auch eine Fertigstellungspflege. Sie umfasst alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahmen in einen abnahmefähigen Zustand zu bringen. Gehölzpflanzungen sind zu dem Zeitpunkt abnahmefähig, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht. Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot, die Entwicklungspflege wird auf fünf Jahre festgesetzt. Ausfallendes Material ist zu ersetzen.

Naturschutzfachliche 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.
3. Es ist verboten nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 14.01.2021 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 21.12.2020 beteiligt worden.

Zehna, den 14.01.2021 Der Bürgermeister (Siegel)

3. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am 2.1.23 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. Vermessungsfehler können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 10.01.2023

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat am 15.11.2021 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Zehna, den 18.11.2021 Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und §13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 02.12.2021 erfolgt.

Zehna, den 06.12.2021 Der Bürgermeister (Siegel)

6. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg der Gemeinde Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2021 bis zum 11.01.2022 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 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 01.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden 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 13.01.2022 Der Bürgermeister (Siegel)

7. 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. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zehna, den 03.06.2022 Der Bürgermeister (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zehna hat am 23.05.2022 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB 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.

Zehna, den 03.06.2022 Der Bürgermeister (Siegel)

9. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und §13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 06.06.2022 erfolgt.

Zehna, den 07.07.2022 Der Bürgermeister (Siegel)

10. Der erneute Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg der Gemeinde Zehna, 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 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 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden 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 18.08.2022 Der Bürgermeister (Siegel)

11. 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 30.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zehna, den 08.12.2022 Der Bürgermeister (Siegel)

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

Zehna, den 08.12.2022 Der Bürgermeister (Siegel)

13. Die Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg der Gemeinde Zehna, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Zehna, den 07.02.2023 Der Bürgermeister (Siegel)

14. Der Beschluss über die 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) am 05.04.2023 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 vom 13.07.2011) hingewiesen worden.
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsberg der Gemeinde Zehna ist mit Ablauf des 05.04.2023 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 eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Zehna, den 06.04.2023 Der Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Zehna
Amt Güstrow-Land

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 für den Ortsteil Braunsberg

Zehna, 06.04.2023 F. Lange, Bürgermeister

Planverfasser:
Architektin Dipl.-Ing. Romy-Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen

Blattgröße 420 x 594 A2

Arbeitsstand: September 2022