

# **B E G R Ü N D U N G**

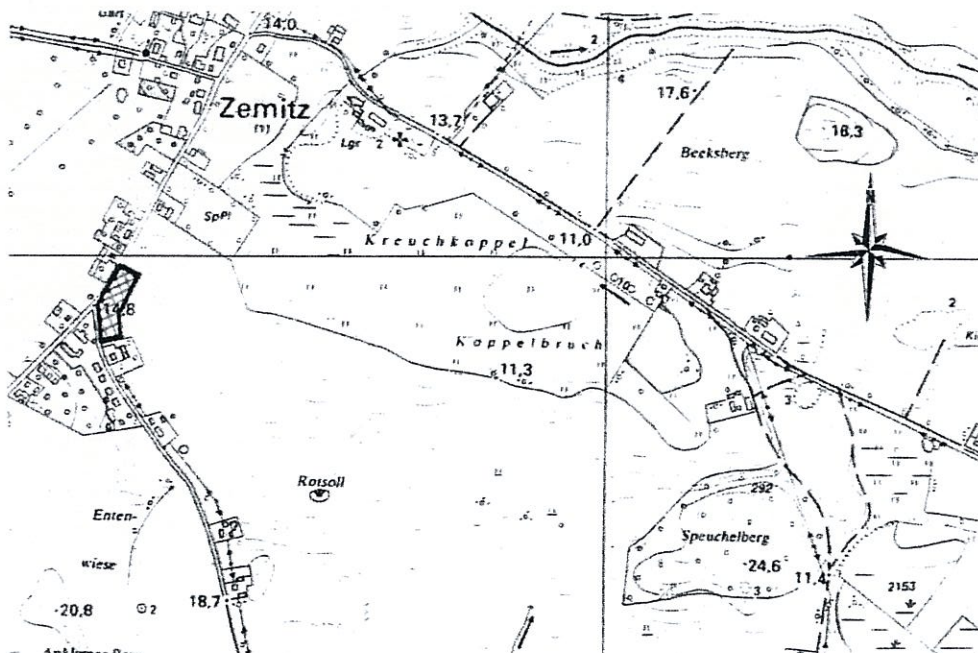
gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

**Satzung der Gemeinde Zemitz  
im Landkreis Ostvorpommern**

über die

## **2. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zemitz**

**für eine Teilfläche aus Flurstück 33/8 der Flur 2, Gemarkung Zemitz  
östlich der Anklamer Straße und der Pinnowreihe**



**SATZUNGSFASSUNG VON 07.2009**

*S. Arndt*

16.07.2009



## **1. Geltungsbereich der 2. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen in der Fassung der 1. Änderung, sondern beschränkt sich auf die nachfolgend aufgeführte Fläche

Gemarkung	Zemitz
Flur	2
Flurstück	33/8 teilweise
Fläche	rd. 4.000 m <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen ist in der Planzeichnung durch eine gesonderte Abgrenzung gemäß Erläuterung in der Zeichenerklärung gekennzeichnet.

Das Grundstück liegt im Ortskern östlich der Anklamer Straße und der Pinnowreihe. Es ist unbebaut und stellt sich als Ackerfläche dar.

## **2. Begründung der Planaufstellung**

Die Gemeinde Zemitz ist Eigentümer des Flurstückes 33/8 der Flur 2, Gemarkung Zemitz und beabsichtigt auf diesem Grundstück ein Gemeindezentrum mit Feuerwehrgerätehaus zu errichten.

Das Flurstück 33/8 befindet sich in einer Tiefe von 30 m von der Hauptstraße bzw. von der Pinnowreihe im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen in der Fassung der 1. Änderung und ist bisher als Wohnbauerweiterungsfläche gemäß § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG ausgewiesen. Dies bedeutet, dass entsprechend der Satzung ausschließlich „Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss und Dachvollgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig sind.“

Die aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde stehen somit derzeit noch nicht im Einklang mit den Festsetzungen der Satzung.

Um die planrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einem Gemeindezentrum mit Feuerwehrgerätehaus zu schaffen, soll daher eine 2. Änderung der Satzung aufgestellt werden, in der das Flurstück 33/8 als Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen wird.

## **3. Angaben zu den verwendeten Planunterlagen**

Für die Satzungsänderung wurde der Plan der Ursprungssatzung in der Fassung der 1. Änderung verwendet.

Der Änderungsbereich wurde entsprechend der aktuell gültigen Katasterunterlagen angepasst.

Im Hinblick auf das Ziel der Satzungsänderung – Darstellung einer Teilfläche des Flurstückes 33/8 als Ergänzungsfläche – bittet die Gemeinde um Verständnis, dass kleine maßstäbliche Abweichungen vom katastermäßigen Bestand gebilligt werden.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde ein amtlicher Lage- und Höhenplan angefertigt.

#### **4. Inhalt der Planänderung und Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten, den Naturschutz und die Denkmalpflege**

##### **Inhalt der Planänderung**

Gemäß der 2. Änderung der Satzung soll eine Teilfläche aus Flurstück 33/8 mit einer Fläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> von der Darstellung als Wohnbauerweiterungsfläche in eine Ergänzungsfläche gemäß § 34 (4) 3. BauGB umgewidmet werden.

Der geplante Gebäudekomplex aus Gemeindezentrum und Feuerwehrgerätehaus wird in einem Abstand von mindestens 11 m von den Verkehrsflächen und rechtwinklig sowohl zur Anklamer Straße als auch zur Pinnowreihe angeordnet und daher mit einem leichten Winkel ausgebildet.

Der nördliche Teil des Gebäudes wird als Gemeindezentrum konzipiert und erhält eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Anklamer Straße. Das Feuerwehrgerätehaus schließt sich als südlicher Gebäudeteil an und wird über die Pinnowreihe mit dem für die Feuerwehr notwendigen Zufahrtsbereich versehen.

Die Baulichkeiten werden eingeschossig mit Satteldach errichtet, so dass eine Höhenanpassung an die Umgebungsbebauung gegeben sein wird.

Der Anlass zur Änderung der Satzung wird ausschließlich positiv bewertet, da durch diese öffentliche Maßnahme die Infrastruktur der Gemeinde eine wesentliche Vervollständigung erhält, sich die Ergänzungsfläche unmittelbar im Dorfkern befindet und eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung darstellt und zu einer weiteren Verfestigung der Ortsstruktur beiträgt.

Die im Geltungsbereich der Satzungsänderung befindliche nördliche Teilfläche aus Flurstück 33/8, die durch das Gemeindezentrum nicht in Anspruch genommen wird, könnte für die Bebauung mit einem Wohnhaus zur Verfügung gestellt werden.

Für den Änderungsbereich waren gemäß der 1. Änderung der Satzung 6 Wohneinheiten prognostiziert, die somit gemäß der 2. Änderung bis auf eine mögliche Wohneinheit entfallen würden.

Diese Änderung wird keine negativen Auswirkungen auf die gemeindliche Wohnbauentwicklung haben, da die mit der 1. Änderung der Satzung ausgewiesenen Angebotsflächen für den Wohnungsbau in einer Größenordnung von rd. 36 Wohneinheiten seit Rechtskraft der Satzung am 23.02.1999 nur in geringem Umfang in Anspruch genommen wurden, so dass auch weiterhin ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Die Darstellung als Ergänzungsfläche kann erfolgen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche – Bebauung auf der Westseite der Hauptstraße und beidseitig der Pinnowreihe hinreichend geprägt ist. Daher soll auch auf zusätzliche Festsetzungen z. B. zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden, da sich die zulässige Bebauung nach dem Einfügungsgebot regelt.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurden die textlichen Festsetzungen auf ihre Anwendung für den Geltungsbereich der 2. Änderung und auf die rechtliche Aktualisierung hin geprüft:

- Von den Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Bebauung auf den Wohnbauerweiterungsflächen war bisher auch das Flurstück 33/8 (vormals 33/2) betroffen. Daher wurde das o. g. Flurstück aus den Festsetzungen zu den Wohnbauerweiterungsflächen gestrichen und zusätzlich eine Erläuterung der Ausweisung als Ergänzungsfläche vorgenommen:

### **Festsetzungen zur Bebauung**

*Unter Beachtung der Nachbarschaftsbebauung ist ein Mindestabstand der baulichen Anlagen zur Straße von 6,00 m einzuhalten.*

*Für die ausgewiesenen Wohnbauflächen*

*(Flur 2 - Teilflächen der Flurstücke 27/2, 28, 29, 33/1, 34, 35 und  
Flur 6 - Teilflächen der Flurstücke 41 und 43)*

*hat die Parzellengröße mindestens 700 m<sup>2</sup> zu betragen.*

*Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.*

**Gemäß der 2. Änderung der Satzung wird die Teilfläche aus Flurstück 33/8 (vormals Flurstück 33/2) von dieser Regelung ausgenommen, da dieser Bereich als Ergänzungsfläche für gemeindliche Einrichtungen und Anlagen entwickelt werden soll. Geplant sind ein Feuerwehrgebäude und ein Gemeindezentrum.**

- Die Bebauung von Ergänzungsflächen unterliegt ebenso wie bei Wohnbauerweiterungsflächen dem Erfordernis des Ausgleichs des Eingriffs gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Daher werden die bislang nur auf die Wohnbauerweiterungsflächen bezogenen Festsetzungen auf die Ergänzungsfläche ausgeweitet.

### **Belange des Naturschutzes**

*Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB – MaßnahmenG in die Satzung aufgenommen werden **und für die Ergänzungsfläche**, ist der Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG wie folgt auszugleichen:*

*In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens*

20 m<sup>2</sup>      Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)  
1 Stck.      Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.  
Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**(Grünordnerische Festsetzungen gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**Im Geltungsbereich des Plangebietes ist der Baumbestand mit einem Stammumfang ab 100 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, gemäß §26a LNatG M-V gesetzlich geschützt und im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt gesetzt (Erhaltungsgebot).**

**Alleen und einseitige Baureihen sind nach § 27 LNatG M-V vom 22. Okt. 2002 geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.**

**Die Zufahrten zu den Grundstücken und die Gebäude sind so anzuordnen, dass Beeinträchtigungen des Alleenbestandes auszuschließen sind. Abgrabungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der zum Erhalt gesetzten Bäume (Kronentraufe + 1,5 m) sind unzulässig.**

**Während der Baumaßnahme ist der vorhandene Baumbestand gemäß DIN 18920 bzw. RAS – LP 4 zu schützen.**

- Die Ergänzungsfläche befindet sich teilweise an der Landesstraße 26, die innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet wird.  
Die in der Ursprungsplanung vom Straßenbauamt Stralsund vorgebrachten Hinweise werden daher in die Änderungsfassung übernommen und die Behörde im Änderungsverfahren beteiligt.

#### **Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund**

Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Zemitz liegt bis auf die straßennahen Flurstücke 4 und 43 (Teilstücke) der Flur 6, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Landesstraße Nr. 26.

Die Ortsdurchfahrt wurde mit Schreiben vom 21.11.1997 des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg – Vorpommern, Festsetzungsbescheid 984/97, festgelegt.

Die betroffenen straßennahen Flurstücke 41 und 43 (Teilstücke) der Flur 6 im Bereich der Satzung liegen an der freien Strecke der Landesstraße.

An der freien Strecke von Landesstraßen dürfen gemäß § 32 Absatz 1 und Absatz 2 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (StrWG M-V) bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Gemäß § 32 Absatz 1 und Absatz 2 StrWG M-V ist die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erforderlich, wenn bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 20 m wesentlich geändert werden sollen bzw. wenn Zufahrten zu einer Landesstraße infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen geschaffen oder geändert werden sollen.

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung der oben aufgeführten Flurstücke sind die Bedingungen der freien Strecke im Bereich der Landesstraße Nr. 26 zu berücksichtigen. Für die vorhandene Bebauung gilt Bestandsschutz.

Weiteren baulichen Anlagen im freizuhaltenden 20 m - Anbauverbotsbereich, neuen Zufahrten mit Anbindung an die L 26 oder Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen und/oder Zufahrten wird nicht zugestimmt, werden nicht genehmigt werden.

- Bodendenkmale sind auf der Ergänzungsfläche derzeit nicht bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde möglich sind, wurden folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt, die gegenüber der Ursprungssatzung den gültigen rechtlichen Vorschriften und den derzeit von den Denkmalbehörden verwendeten Formulierungen angepasst wurde.

#### **Belange der Bodendenkmalpflege**

**Gemäß der 2. Änderung wurde eine Aktualisierung gemäß der derzeit geltenden Rechtsvorschriften vorgenommen.**

**1.**

**Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.**

**2.**

**Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.**

**Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.**

**Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.**

## 5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, „dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.“

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen mit der vorliegenden Planänderung erfüllt:

- Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Innenbereichssatzung nicht berührt. Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zemitz. Die Ergänzungsfläche ist flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
- Mit der ausgewiesenen Ergänzungsfläche wird der Entwicklungsspielraum der Gemeinde hinsichtlich Wohnbauentwicklungsflächen nicht eingeschränkt, da die noch zur Verfügung stehenden Angebotsflächen bei weitem noch nicht ausgeschöpft sind.
- Der Neubau des Gemeindezentrums mit Feuerwehrgerätehaus stellt eine Maßnahme im öffentlichen Interesse dar und trägt dazu bei, dass die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde eine wesentliche Verbesserung erfährt.
- Zum Ausgleich des Eingriffes wurden im Textteil Festsetzungen getroffen, die von der Gemeinde Zemitz als Bauherr eingehalten werden.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.  
Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.  
(Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)
- Den Belangen der Bodendenkmalpflege wird durch entsprechende Festsetzungen zur Bergung und Dokumentation Rechnung getragen.

## 7. Kostentragung

Die im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten werden durch die Gemeinde Zemitz als Bauherr getragen. Die Kosten wurden in den Haushalt eingestellt.