

**Satzung der Gemeinde Zernin
über die Festlegung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
in der Ortslage Zernin**

Stand: 28.09.1999

Abrundungssatzung Zernin

Wohnen:

Die Wohnsituation stellt sich in Zernin als positiv dar. Die unterschiedlichen Bereiche sind mehr oder weniger dicht bebaut. Baulücken zeigen sich insbesondere im Bereich der Bützower und Warnower Chaussee und im Bereich der Hauptstraße.

Hinsichtlich der Nutzung ist eine gute Auslastung zu verzeichnen. Leerstehende Wohnhäuser sind nicht vorhanden. Die Erschließung ist gut. Private Freiräume und Gärten sind vorhanden.

Immissionen sind in der Ortslage gering. Lediglich durch die Nähe der Bahn kommt es zu Geräuschbelastigungen, die durch passive Schallschutzmaßnahmen eingeschränkt werden können.

Landwirtschaft:

In der Landwirtschaft ist die Situation wie in den meisten Orten des Landkreises als negativ zu bewerten. Die Beschäftigungszahl ist rückläufig, die Auslastung der Stall- und Wirtschaftsgebäude gering, einzelne Gebäude stehen leer.

Im Ort befindet sich der Sitz der Agrarprodukte GmbH Zernin, der Sitz der GmbH ökologischer Landbau.

Abrundungssatzung Zernin

Gewerbestructur:

Die Arbeitsplatzentwicklung ist auch hier rückläufig, wobei im Vergleich zu anderen Orten gewerbliche Arbeitsplätze am Ort zur Verfügung stehen.

- Heizungsfirma Behn & Pellech GmbH Zernin
- Fliesenleger G. Schielke
- ZEBI
- Agrarprodukte GmbH Zernin
- Gaststätte zur Friedenseiche, Fam. Stein
- Gaststätte zum Steintanz, Fam. Bley
- Händler Uredat
- Händler Thoben
- Händler Stein
- Höfe GbR Biobauern
- Biogärtner GmbH
- Sicherheitsdienst, Savitzki
- Bausanierung, Dressler

Verkehr:

Die Verkehrssituation in der Ortslage ist ausgewogen. Die Landstraße 141 durchquert den Ort. Die Hauptstraße ist unmittelbar angebunden. Nach dem Straßenausbau in der Hauptstraße ist eine optimale Anbindung gegeben. Die Stichstraßen Pappelallee und nordöstlich hiervon sind auszubauen. Eine Vernetzung mit dem Umfeld ist südlich des Bahndammes und der Warnow gegeben durch nichtausgebaute Gemeindewege.

Die Bedingungen für den öffentlichen Personennahverkehr sind gut.

Im Bereich des ruhenden Verkehrs bestehen keine Probleme. Der Ausbau des Fußwegnetzes ist noch nicht zufriedenstellend, besonders im Bereich der Hauptstraße und der neuen Stichstraßen.

Infrastruktur:

Alle Ver- und Entsorgungen sind als ausreichend zu bewerten.

Abrundungssatzung Zernin

Erscheinungsbild, Ortsgestaltung, Grünordnung

Die Ortslage ist geprägt durch die langezogenen Äste des Straßendorfes, wobei im Zentrum der Hauptstraße mit der Kirche und den Friedhöfen eine stark durchgrünte Mitte vorhanden ist. Architektonisch ist die Traufstellung der meist eingeschossigen Steildachdächer mit oder ohne Kröpelwalm prägend. Diese Häuser sind als Einfamilienhäuser gebaut und genutzt. Doppelhäuser werden als Zweifamilienhäuser bewohnt.

Bei den Höfen dominiert das hohe Drempeldach als flachgeneigtes Satteldach als charakteristische Bauweise der Wirtschaftsgebäude vom Anfang des 20. Jhd.

Städtebauliche Mißstände bilden die Baulücken in den Straßenfronten. Am Ende der Hauptstraße im Bereich der Verzweigung in Richtung Lübzín und Boitiner Steintanz könnte durch Lückenschließungen eine geordnete städtebauliche Form entstehen.

Im Bereich der Friedhöfe ist eine starke Begrünung vorhanden. Ansonsten ist die gesamte Ortsbegrünung geprägt durch Obst-, Haus- und Wirtschaftsgärten.

Abrundungssatzung Zernin

3. Ver- und Entsorgung:

- Wasserversorgung:

- im Ort 1988 erneuert
Agrarprodukte GmbH
Das Wasserwerk Zernin wurde 1981 per Kreistagsbeschuß mit einer Schutzzone versehen, die in der Karte eingezeichnet wurde. In der Schutzzone II ist jede Bebauung untersagt. In der Schutzzone III ist eine Bebauung möglich, das anfallende Abwasser ist jedoch gesichert aus der Zone III herauszuleiten. Der Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist der WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg. Entsprechend der Satzung des Zweckverbandes sind die Nutzungseinschränkungen und Verbote im Zusammenhang mit der Festlegung der Schutzzone zu beachten und einzuhalten.

- Strom:

- WEMAG, Hauptstraße 1997 neu verkabelt

- Gasversorgung:

- Hansegas 1997/98 neu verlegt

- Abwasserbeseitigung:

- dezentral über hauseigene Kleinkläranlagen

Ä - geändert gemäß Genehmigung des Landkreises Güstrow

Der Landrat
vom 25. Juni 1999

* Durch den WAZ wird in Abstimmung mit dem STAUN und der unteren Wasserbehörde für die Ortslage Zernin eine Ortskläranlage zum Bau nach dem Jahr 2005 vorgesehen. Die zeitliche Festsetzung ist aus finanziellen Gründen nicht vorher möglich. Als Zwischenlösung sind für alle Neubaumaßnahmen auf einbezogenen Außenbereichsflächen im Satzungsgebiet nur abflußlose Gruben möglich.

- Abfallbeseitigung:

- Mülltonnen, Container 80-120 Ltr.

Abrundungssatzung Zernin

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Das Ziel der vorliegenden Planung besteht darin, für das im Geltungsbereich liegende potentiell erschlossene Bauland kurzfristig Baurecht zu schaffen, einschließlich der entsprechend §34 Abs.4, Nr.3 als Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogenen Flächen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Ortslage Zernin.

Mit den vorhandenen Abrundungsflächen sollen die "Ortsränder" geschlossen werden um die Grenze zwischen offenem Landschaftsraum und der Ortsbebauung abzurunden. Darüber hinaus sind einseitige Bebauungen am Bebauungsende zu verdichten.

Die Außenbereichsfläche im Westen der Flurstück 8-12 bietet sich für eine hintere Bebauung an, da eine zweite Verkehrsachse mit entsprechender Bebauung parallel zur Dorfstraße bereits vorhanden ist, die Grundstückstiefe der einzelnen Flurstücke ausreichend groß ist und hier ein baulicher Zusammenhang zwischen dieser Bebauungsachse von Süden am Abzweig zur Dorfstraße bis zum Norden zur vorhandenen Feierhalle hergestellt werden kann. Darüber hinaus stellt dieser vorhandene Weg der durch die Gemeinde weiter ausgebaut den Ausgangspunkt da für eine spätere städtebauliche Entwicklungsachse der Wohnbebauung in der Gemeinde Zernin.

Abrundungssatzung Zernin

5. Grünordnerische Festsetzungen:

Gemäß §8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich Aussagen zum Umfang des Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Es ist anzustreben, daß der Ausgleich auf dem betreffenden Grundstück realisiert wird.

Bei den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich nur um die Flächen, die gemäß §34 Abs.4, Nr.3 als Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden.

Für alle Innenbereiche nach §34 Abs.4 Satz 1 BauGB trifft §8a Abs.6 BNatSchG zu. Danach sind bauliche Vorhaben nicht als Eingriff anzusetzen.

In Zernin wurde der Erhalt öffentlicher und privater Grünflächen festgesetzt.

Der Ausgleich für die gemäß §34 Abs.4 Nr.3 einbezogenen Außenbereichsflächen erfolgt nach folgenden Regelungen.

1. Je 50m² überbauter Grundfläche ist mindestens ein einheimischer und standorttypischer Laubbaum zu pflanzen, für den folgende Anforderungen gelten.

Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb 3x verpflanzt

Stammumfang 16-18cm, pro Baum sind - 6m² Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen.

Eine zweijährige Entwicklungspflege ist zu garantieren während dieser Zeit.

Ausfallende Exemplare sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu ersetzen.

Gehölzvorschläge:

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Winterlinde	- Tilia cordata
Walnußbaum	- Juglans regia L.
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Roß-Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Arkazie	- Robinia pseudacacia

Abrundungssatzung Zernin

2. Der Anteil der Pflanzungen von Sträuchern und Hecken wird auf 10% der Grundstücksgröße festgesetzt. Es sollen vorwiegend standorttypische Laubgehölze angepflanzt werden.

Alle zutreffenden einbezogenen Außenbereichsflächen sind mit diesen Pflanzungen zum offenen Landschaftsraum hin in Form von dichten Wildhecken abzugrenzen, so daß die Ortslagen abgerundet werden. Diese Wildhecken sollten als 2-3m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze angelegt werden, die aus Sträuchern bestehen, in denen aber auch Bäume gepflanzt werden können.

Gehölzvorschläge:

Weißdorn	- Grataegus monogyna
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus
Hasel	- Corylus avellana
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schlehe	- Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Sal-Weide	- Salix caprea
Gem. Hecken-Rose	- Rosa canina
Holz-Apfelbaum	- Malus silvestris
Pfaffenhütchen	- Enonymus europaea

3. Zusätzlich zu den unter Punkt 1 und 2 genannten Maßnahmen wurden für alle §34, Abs.4, Nr.3 - Flächen Eingriffsausgleichsbewertungen vorgenommen werden, die nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz) vorgenommen wurden.

Die in der Anlage beigefügte Flächenbilanz ist Grundlage der Bewertung der Eingriffsausgleichsregelung.

Sie berücksichtigt die unter Punkt 1 und 2 festgesetzten Regelungen.

Die Eingriffsrealisierung (Ausgleichspflanzungen) ist im Jahr des Beginns der Baumaßnahmen durchzuführen.

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme:
Abrundungssalzung der Gemeinde

Fläche 1
Zernin ; Fläche westlich der Hauptstraße
(Flurstück 9/1, 10, 11, 12)

Nutzungs-/Biologtyp nach Biologwerterliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biolog/Nutzungsstyp vor Maßnahme	Biologwert vorher Sp.2sSp.3	Biologwert nachher Sp.2sSp.3	f
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.7
Übertrag					
1. Ziergarten/Hausgarten					
11.221	14	3.300		46.200	110m x 30m = 3.300m ²
2. Ziegeldach					max. Überbauung gemäß Bau NVO §2-GRZ = 0,3
10.710	3	4x150= 600		1.800	A _{Zul} = 990m ² -> Standort für 4EFH=> 4x135m ² =540m ² < 990m ² + Garage = 15m ² + Zufahrt= 25m ² <u>40m² x 4 + 4x135 = 700</u>
3. Zufahrt-Betonpflaster					
10.320	3	4x25 = 100		300	
4. Hecken-/Gebüschpflanzungen					
02.400	27	15% der Fläche= 495m ²		13.365	
Summe/Übertrag					
Biologwertdifferenz: Summe der Sp.5 minus Sp.6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahmen				Biologwertdifferenz:	
Posten der Maßnahme Bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme; Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahmen:	Bei Ersatzmaßnahmen DM/Pkt.
				Summe	DM

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme:
Abrundungssatzung der Gemeinde

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotoptwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotopt/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotoptwert vorher Sp.2sSp.3	nachher Sp.2Sp.3	Sp.7
		vor Maßnahme Sp.3	nach Maßnahme Sp.4			
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Übertrag						
5. 4x3=12 St. Laubbäume	31		12x7m ²		2.604	(je 50m ² bebauter Fläche)
6. Ziergartenanteil Baumgarten 11.221	14		2.105		29.470	3.300m ² - 700m ² = 495m ² = 2.105m ²
Summe/Übertrag			46.200		47.539	
Biotoptwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf dem letztem Blatt für Gesamtmaßnahmen				Biotoptwertdifferenz: 1.339 Punkte über dem Ausgangs- wert		
Posten der Maßnahme Bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme: Biotopierete Baumaßnahme	Bei Ersatzmaßnahmen:				Bei Ersatzmaßnahmen (M/Pkt.)
				Summe	TM	TM

Bezeichnung der Maßnahme: Fläche 2
 Anordnungsatzung der Gemeinde Zernin, Pappelallee

Nutzungs-/Biotyptyp nach Biotypwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotyp/Nutzungsstyp vor Maßnahme		Biotypwert vorher Sp.2/Sp.3	nachher Sp.2/Sp.3	
		Sp.3	Sp.4			
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	Sp.7
Übertrag						
1. Weideland intensiv genutzte Wirtschafts- wiesen 06.910	21	1.500		31.500		60x25m = 1.500m² max. Überbauung gemäß Bau NVO §2 - GRZ = 0,3
2. Ziegeldach 10.710	3		2x150		900	Azul. = 450m² -> Standort für 2 EFH => mit je 135m²
3. Zufahrt-Beton- pflaster 10.320	3		2x25		150	+ Garage = 10% = 15m² + Zufahrt = 25m² 2x175m² = 350m² =====
4. Ziergartenanteil Hausgarten 11.221	14		1.150	1.150	16.100	1.500-350
5. Hecken-/Gebüsch- pflanzungen 02.400	27		(15% der Fläche) = 225		6.075	(15% Hecken-u. Gebüschpflanzung)
Somme/Übertrag						
Biotypwertdifferenz: Summe der Sp.5 minus Sp.6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahmen				Biotypwertdifferenz:		
Posten der Maßnahme: Bei Ursatzzulnahmen	Planung: Grundstückserstellung technische Einzelpläne: Biotopische Einzelpläne:			Bei Ursatzzulnahmen:		Bei Ursatzzulnahmen (14/16)
				Somme:	14	

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert vorher Sp.2&Sp.3	nachher Sp.2&Sp.3	Sp.7
		Sp.3	Sp.4			
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	Sp.7
Übertrag						
6. 6 Stück Laubbäume	31		6x7		1.302	(je 50m ² bebauter Fläche)
Summe/Übertrag				31.500	24.527	
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp.5 minus Sp.6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahmen						
Planung: Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme: Biologische Raummaßnahme:				Bei Ersatzmaßnahmen: Summe IM		
Posten der Maßnahme Bei Ersatzmaßnahmen				Bei Ersatzmaßnahmen UM/Pkt.		

Bezeichnung der Maßnahme: Fläche 3
 Abrundungssatzung der Gemeinde Zernin, Hauptstraße, südlicher Dorfausgang

Nutzungs-/Biotyp nach Biowertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotyp/Nutzungstyp vor Maßnahme	Biowert vorher Sp.2sSp.3	Biowert nachher Sp.2Sp.3	Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	Sp.7
Übertrag											
1. Weiden intensiv genutzt 06.320	27	50x55=2.750	74.250								
2. Hecken-/Gebüschpflanzungen 02.400	27	25	675	675							
3. Ziegeldach 10.710	3	150	450	450							
4. Zufahrt-Betonpflaster 10.320	3	25	75	75							
5. Ziergartenanteil Hausgarten 11.221	14	500	7.000	7.000							
Summe/Übertrag											
Biowertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahmen			Biowertdifferenz:								
Posten der Maßnahme Bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstückbereitstellung Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen DM/Pkt.							
		Summe:		DM							

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotoptwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotopt/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotoptwert vorher Sp.2sSp.3	nachher Sp.2sSp.3	Sp.7
		Sp.3	Sp.4			
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	Sp.7
Übertrag						
6. Hecken-/Gebüsch- pflanzungen 02.400	27		275		7.425	(10% der Gesamtfläche)
7. Streuobstwiese intensiv bewirt- schaftet 03.120	31		1.779		55.149	2.775m ² - 150-25-500-275-25-21 = 1779m ²
8. 3 Stück Laubbaum 04.100	31		3x7		651	
Summe/Übertrag		2.775m ²	2.775m ²	74.925	71.425	
Biotoptwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahmen				Biotoptwertdifferenz: 3.500 Punkte unter dem vorh. Biotoptwert => Ersatzzahlung oder Er- höhung der Werte auf dem Grundstück		
Posten der Maßnahme Bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme: Biotretische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen DM/Pkt.
				Summe	DM	