B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Sarmstorf,

Kreis Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 3

"Am Rundling"

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen

2. Geltungsbereich

3. Bestandsbeschreibung

4. Planungsziel

5. Einzelfragen der Planung

6. Ver- und Entsorgung

7. Immissionsschutz

8. Grünordnung

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Sarmstorf beabsichtigt auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB für einen Bereich am südwestlichen Rand der Ortslage Sarmstorf einen B-Plan aufzustellen.
Der B-Plan trägt die Bezeichnung B-Plan Nr. 3 "Am Rundling".
Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor.

2. Geltungsbereich

Die Ortslage Sarmstorf besteht aus zwei Hauptteilen. Zum einen aus dem Bereich links und rechts der B 103 und zum anderen aus dem westlich davon liegenden alten Rundlingsbereich.
Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt davon den südwestlichen Teil.
Er wird im Norden von der Dorfstraße, im Westen von der vorhandenen Bebauung, im Süden von Acker und Umlandbereichen und im Osten durch verwilderte Hausgärten begrenzt.
Das Plangebiet umfaßt einen Teil der Flurstücke 54/7, 56 und 58, Flur 1, Gemarkung Sarmstorf.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha.
Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1 : 7.500 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1 : 1.000 entnommen werden.

3. Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Sarmstorf ist dem Amt Güstrow-Land im Kreis Güstrow zugeordnet. Sie liegt ca. 5 km nördlich der Kreisstadt Güstrow.
Zur Gemeinde gehören die Orte bzw. Ortsteile Sarmstorf und Bredentin.
Das Gebiet der Gemeinde grenzt an das der Stadt Güstrow sowie der Gemeinden Lüssow, Mistorf, Weitendorf, Kuhs und Recknitz.
Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt z.Zt. 495, davon leben in Sarmstorf ca. 415 Einwohner.
Die Lage des Geltungsbereiches des B-Planes in der Ortslage wurde unter 2. beschrieben.
Die Fläche war mit zwei Wohnhäusern, mehreren Ställen und Scheunen und sonstigen Nebengebäuden bebaut, die ehemals Bestandteil von zwei Bauernwirtschaften waren. Durch unterlassene Instandhaltung und Brand befinden sie sich in einem Zustand, der im Interesse der Sicherheit einen Abriß gebietet.
Von einigen Gebäuden sind nur noch die Grundmauern vorhanden.
Der mittlere Teil des Geltungsbereiches wird als Acker genutzt. Hinter der Bebauung schließen sich ehemalige Haus-und Obstgärten an, die im Zuge der Zeit verwildert und nur noch im Ansatz erkennbar sind.

4. Planungsziel

Die Gemeinde Sarmstorf beabsichtigt den Dorfteil am Rundling gestalterisch zu entwickeln.
Die derzeitige Ansicht wird wesentlich durch die Ruinen und das verwahrloste Umfeld im Planbereich beeinträchtigt. Ein Erhalt der Gebäude ist auf Grund der Schäden nicht mehr möglich. Nach Abriß der zerfallenen Gebäude soll die Lücke durch Wohnbebauung wieder geschlossen und damit der Eindruck der Rundlingsbebauung in neuer Form wieder hergestellt werden.
Um Baurecht für die geplante Bebauung zu erlangen ist eine bauplanerische Neuordnung erforderlich. Dies soll durch die Aufstellung eines B-Planes erreicht werden.

5. Einzelfragen der Planung

Im Baugebiet sind Grundstücke für ca. 8 Eigenheime ausgewiesen.
Die Breite der Grundstücke wird mit 20,0 m Mindestbreite an der Straßenfront, die Tiefe mit 40,0 m festgesetzt.
Die vorhandene lockere Bebauung soll durch die einreihige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fortgeführt werden. Die Grundflächenzahl wird deshalb auf 0,2 festgesetzt.
Als Art der Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. Alle Grundstücke besitzen eine Zufahrt von der vorhandenen befestigten Dorfstraße.
Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.
Zur Auflockerung bleibt im südlichen Bereich ein Teil des vorhandenen Ackers als Fläche für die Landwirtschaft erhalten.
~~Gebäudeteile der ehemals vorhandenen Bebauung, die weiter als 40,0 m von der Straße entfernt sind, werden in den Geltungsbereich einbezogen. Nach dem Abriß werden diese Abschnitte als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.~~

gestr. gem. Genehmigung des Landkreises Güstrow – Der Landrat – 18.06.99

6. Ver- und Entsorgung

AMT GÜSTROW-LAND · 3 · GÜSTROW

<u>Trinkwasser</u>

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Sarmstorf erfolgt vom Wasserwerk in Kuhs.
Die Gemeinde Sarmstorf ist Mitglied des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow, Bützow, Sternberg. Dieser ist Betreiber des Wasserwerks und der Rohrleitungen.
In der Dorfstraße verläuft vor dem Plangebiet eine Trinkwasserleitung DN 80 (z.T. AZ, z.T. PE-HD). Dieser Durchmesser ist für die Versorgung der geplanten Bebauung ausreichend.

Eventuell noch vorhandene Hausanschlußleitungen zu den vorhandenen Gebäuden sind vor Baubeginn außer Betrieb zu nehmen.

Abwasser

Die Abwasserbehandlung in der Gemeinde erfolgt über Kleinkläranlagen bzw. es wird in abflußlosen Gruben gesammelt.
Im Entwurf des Langzeitplanes Abwasserentsorgungsinvestitionen des Zweckverbandes ist der Bau einer zentralen Abwasserentsorgung für die Ortslage Sarmstorf für voraussichtlich 1999/2000 ausgewiesen.
Die Möglichkeit von Zwischenlösungen ist durch die Bauherren im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist dort zu versickern.

Feuerlöschwasser

Gegenüber des Baugebietes befindet sich das Feuerwehrgerätehaus mit Löschwasserentnahmestelle aus dem Dorfteich. Dessen Größe ist ausreichend die geforderte Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 h bereitzustellen. Alle Baugrundstücke sind von der Dorfstraße aus erreichbar. Kein Grundstück ist mehr als 300 m entfernt.
Zur Branderstbekämpfung kann auch ein Unterflurhydrant auf einer Leitung DN 80 herangezogen werden. Er befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet.

Energie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das Versorgungsnetz ist im erforderlichen Umfang zu erweitern.

Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Altlasten

Die Fläche des B-Gebietes wurde bisher als Hofstelle sowie als Acker- und Gartenland genutzt. Außer den Gebäuderesten sind keine Altlasten bekannt.

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Dorfstraße. Diese verläuft an der Nordgrenze des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches. Sie befindet sich in der Ortslage gemäß StVO. Jedes Grundstück erhält eine eigene Zufahrt.
Die Dorfstraße geht im nördlichen Teil des Rundlings in die Kreisstraße K 16 über. Nach ca. 1,0 km wird die Bundesstraße B 103 erreicht.

7. Immissionsschutz

Der Ortsteil am Rundling ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. An der Straße Richtung B 103 befindet sich eine Werkstatt des Landwirtschaftsbetriebes. Die geringste Entfernung beträgt mehr als 100 m. Sie liegt auf der abgewandten Seite der Hauptwindrichtung.
Anlagen der Tierproduktion sind in diesem Ortsteil nicht vorhanden.

Verkehrslärm

Die Dorfstraße vor dem B-Gebiet wird ausschließlich als Anliegerstraße genutzt.
Im nördlichen Teil des Rundlings geht sie in die Kreisstraße K 16 über.
Die Kreisstraße erfüllt, besonders seit dem Ausbau der Landesstraße L 142 (Strenz - B 103) überwiegend nur Ortsverbindungsfunktionen.
Die geringste Entfernung bis zur geplanten Bebauung beträgt 80,0 m.
Bei Annahme einer Verkehrsbelastung von DTV = 400 ergab die überschlägige Berechnung keine Überschreitung der Grenzwerte von 55 bzw. 45 dB für allgemeine Wohngebiete.

8. Grünordnung

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen und Straßen) dar, der auszugleichen ist.

Bestand

Das Plangebiet ist z.T. bebaut. Die Ruinen, Fundamentreste und befestigten Zufahrten finden sich auf ca. 50 % des Plangebietes. Die andere Hälfte wird als Acker genutzt. Neben den alten Hofstellen finden sich verwilderte Hausgärten und Koppeln.
Innerhalb des Gebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

Plan

Im Plangebiet sollen ca. 8 Eigenheime errichtet werden. Die Größe der überbaubaren Fläche der Baugrundstücke ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,2.
In der Mitte des Plangebietes wird ein Teil des Ackers als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und von einer Bebauung freigehalten. Dies dient der Auflockerung und Anpassung an die vorhandene Bebauung. Durchblicke in die freie Landschaft werden dadurch ermöglicht.
Auf den Baugrundstücken wird ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von mindestens 2 einheimischen Laubbäumen pro Baugrundstück festgesetzt.
Es sind 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Eigenheime zu realisieren.

Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgt auf der Grundlage der im Kreis Güstrow mehrfach angewandten "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1995).

Bestandswert - Ist

	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wert
bebaut Gebäude und ehem. Gebäude n. Kataster	1.956	3	5.868
Zufahrten, Hofbefestigungen	480	3	1.440
Grünland, Hausgärten,	6.064	25	151.600
Acker	3.900	13	50.700
	12.400		**209.608**

Bestandwert - Plan

	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wert
Baugrundstück 8.490 m²			
davon versiegelt (Häuser, Zufahrten) 8.490 x 0,2	1.698	3	5.094
davon Vorgarten, Gärten (strukturreich, Neuanlage)	6.792	20	135.840
Grünland alte Hausgärten	1.700	27	45.900
Acker	2.210	13	28.730
	12.400		**215.564**
Bäume, geplant	16 Stck x 15 m² = 240	31	7.440
			223.004

Bilanz - Gesamt

Bestandsbewertung - Ist	=	209.608
Bestandsbewertung - Plan	=	223.004
Bilanz		**+ 13.396**

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung. Andererseits wird, durch den Abriß der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude, die z.T. sehr große Grundflächen aufweisen und durch die Beseitigung der vorhandenen Zufahrten, eine Flächenentsiegelung vorgenommen die in etwa der Neuversieglung entspricht, sowie Acker in Hausgärten umgewandelt. Dadurch wird der geplante Eingriff gut ausgeglichen.

Die Wiederbelebung von Altstandorten hat nicht nur gestalterische Vorteile aus städtebaulicher Sicht, auch in Hinblick auf den Naturraum ist er positiv zu bewerten, da der "Neuverbrauch" von Landschaft vermieden wird.

März 1998

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 09.02.99 gebilligt.

Sarmstorf, den 09.02.1999

Marquardt
.....
Der Bürgermeister

GEMEINDE SARMSTORF · LANDKREIS GÜSTROW