

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur Satzung der Gemeinde Sarmstorf,  
Kreis Güstrow  
über die Ergänzung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

**“Sarmstorf - Zu den Wiesen”**

## **Inhalt**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung**

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Sarmstorf beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Sarmstorf an der Strasse "Zu den Wiesen" weiter zu entwickeln.

Auf der Grundlage des § 34, Abs. 4, Punkt 3 BauGB, wurde durch die Gemeindevertretung deshalb die Aufstellung einer Ergänzungssatzung beschlossen.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.

Ziel der Satzung ist es, eine Aussenbereichsfläche an der Strasse "Zu den Wiesen" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die Fläche wird durch die angrenzende Bebauung und die Bebauung auf der anderen Strassenseite geprägt.

Die geplante Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB getroffen.

Auf die Fläche sind gemäß § 34, Abs. 4, Satz 5 BauGB die Vorschriften des § 1a BauGB und § 9, Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zu erwarteten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes anzuwenden.

Durch die Satzung soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben, Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (BauGB, § 34, Abs. 1) und eine Grundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden. Sie dient dazu den Eigenbedarf in der Gemeinde zu decken.

## 2. Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt eine ca. 0,77 ha große Fläche an der Strasse "Zu den Wiesen" in der Ortslage Sarmstorf. Die Lage von Sarmstorf im Gemeindegebiet sowie die Lage zu den angrenzenden Gemeinden kann dem Übersichtsplan M 1 : 50.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1 : 1.000 entnommen werden.

Von der Ergänzungssatzung werden die Flurstücke:

126/4, 126/6, 125/2 und 125/3

in der Flur 2, Gemarkung Sarmstorf, Gemeinde Sarmstorf, Kreis Güstrow berührt.

Die Flurstücke sind nicht bebaut.

## 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Sarmstorf liegt ca. 5 km nördlich der Kreisstadt Güstrow.

Sie ist dem Amt Güstrow-Land zugeordnet.

Zur Gemeinde gehören die Orte Sarmstorf und Bredentin.

Das Gemeindegebiet grenzt an das der Stadt Güstrow, sowie der Gemeinden Lüssow, Mistorf, Weitendorf, Kuhs und Recknitz.

Die Einwohnerzahl beträgt zur Zeit ca. 500. Davon leben ca. 425 in Sarmstorf.

Die Ortslage Sarmstorf selbst besteht aus zwei Teilen. Zum einen aus dem Bereich links und rechts der B 103 und zum anderen aus dem kleineren und älteren, westlich davon liegenden sogenannten Rundling. Von der B 103 zweigt in östlicher Richtung die Strasse "Zu den Wiesen" ab. Diese ist im ersten Teil beidseitig und im zweiten Teil bis zum Rinderstall des Agrarunternehmens Sarmstorf e.G. einseitig bebaut. Die Bebauung im zweiten Abschnitt ist jüngerem Datums. Sie wurde in den 70iger und 80iger Jahren begonnen. Nach der Wiedervereinigung wurden noch vorhandene Baulücken geschlossen. Das Plangebiet umfasst eine an die zweiseitige Bebauung anschließende Fläche auf der nicht bebauten Strassenseite. Die Größe beträgt ca. 0,77 ha. Die Fläche wird gegenwärtig als Acker genutzt. Gehölze und geschützte Biotop sind auf ihr nicht vorhanden.

#### Planungsziel

Durch die Ergänzungssatzung soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Sarmstorf um die einbezogene Fläche erweitert und eine Wohnbebauung mit ca. sieben Eigenheimen bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht werden. Sie definiert in diesem Abschnitt die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und schafft eindeutige baurechtliche Verhältnisse.

#### **4. Einzelfragen der Planung**

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grenzen der einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile.

Im Geltungsbereich der Satzung gilt § 34, Abs. 1 BauGB, d.h. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind u.a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese wird durch Eigenheime und Wohnnutzung geprägt.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden soll die Errichtung großer Gebäude am Dorfrand ausgeschlossen werden.

Die vorhandene lockere Bebauung soll durch die Festsetzung einer Mindestbreite der Baugrundstücke gewahrt bleiben.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden nicht getroffen.

Der Seitenbereich der Straße ist im Bereich der Ergänzung relativ schmal. Die vorhandene Mulde der Straßenentwässerung liegt zum Teil schon auf dem angrenzenden Grundstück.

Diese Mulde nimmt auch das Regenwasser aus weiter oben gelegenen Abschnitten der Dorfstraße auf und leitet sie in Richtung Aufraben ab. Dieses muss auch zukünftig gewährleistet bleiben. Deshalb wird ein Streifen von 4,0 m Breite mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Sarmstorf belastet. Da für die Grundstückszufahrten der Einbau von Durchlässen ohnehin erforderlich ist, wird eine durchgängige Verrohrung vor der Ergänzungsfläche und die Anlage von Strasseneinläufen empfohlen.

## 5. Ver- und Entsorgung

### Verkehrsanlagen

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstrasse B 103. Die Kreisstadt Güstrow und die Autobahn sind über diese in kurzer Zeit erreichbar.

Die Strasse "Zu den Wiesen" stellt für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung die innerörtliche Anbindung her. Sie wurde 1996 in einer Breite von 4,50 m ausgebaut. Neben der Funktion als Anliegerstrasse dient sie der Zufahrt zum Rinderstall des Agrarunternehmens Sarmstorf e.G. und zu einigen Einzelgehöften östlich von Sarmstorf. Alle in Aussicht genommene Baugrundstücke im Geltungsbereich grenzen unmittelbar an die Strasse "Zu den Wiesen".

Auf Grund der geringen Breite der Strasse ist ein Parken im Seitenbereich nicht möglich. Private Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken anzuordnen. Für Besucher und Lieferanten werden an beiden Enden des Geltungsbereiches zwei öffentliche Parkflächen mit je vier Stellplätzen festgesetzt.

### Trink- und Abwasser

Die Gemeinde Sarmstorf ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung wird durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH vorgenommen.

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk im Nachbarort Kuhs.

2001 wurde durch die Verlegung der Kanalisation der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung hergestellt. Ein Pumpwerk befindet sich gegenüber des Rinderstalls des Agrarunternehmens. Über Druckleitungen wird das Abwasser zur Reinigung in die Kläranlage Kuhs gefördert.

Die Trinkwasserversorgung der Baugrundstücke hat durch den Anschluss an die in der Straße "Zu den Wiesen" vorhandene Trinkwasserleitung AZ DN 80 bzw. PE 63 zu erfolgen.

Das von den Baugrundstücken anfallende Abwasser ist in den in der Straße "Zu den Wiesen" vorhandenen Abwasserkanal PVC DN 200 einzuleiten.

### Regenwasser

Regenwasser ist, wie bei der angrenzenden Bebauung, auf den Grundstücken zu versickern. Durch die Größe der in Aussicht genommenen Baugrundstücke ist diese Möglichkeit gegeben.

### Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG - AG Schwerin.

Im Satzungsgebiet befinden sich Kabel- und Freileitungen.

### Gas

Groß Schwiesow ist nicht an die Erdgasversorgung angeschlossen. Im B - Plan Gebiet

"An der Mühle" wurde ein lokales Flüssiggasnetz verlegt. Eine eventuelle Erweiterung ist mit dem Betreiber Rheingas abzustimmen.

#### Telekom

Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

#### Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

### **6. Grünordnung**

Für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungssatzung) wird nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung sind ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu beachten.

Da durch die Satzung Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlage von Stellplätzen) vor, der auszugleichen ist.

Die Satzung schafft Baurecht. Eine Bebauung wird jedoch erst über einen längeren Zeitraum erfolgen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb an die Baugrundstücke zu binden.

Die Realisierung der Maßnahmen hat durch die Bauherren zu erfolgen.

#### Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wird gegenwärtig als Acker genutzt.

Gehölze oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Am Rand der Fläche verläuft parallel zur Straße eine Energiefreileitung.

Das Landschaftsbild wird durch die Straße und die geschlossene, einreihige Bebauung auf der anderen Straßenseite geprägt.

Plan

Auf den nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen soll ein Eigenheimbau ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksbreite und den festgesetzten Baugrenzen, können im Geltungsbereich sieben Eigenheime errichtet werden.

Als durchschnittliche Größe wurde ein mittleres Gebäude von 120 m<sup>2</sup> Grundfläche angenommen.

Die durch Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze überbaubare Fläche wurde in Anlehnung an § 19 Abs.4 BauNVO mit zusätzlichen 50% der Gebäudefläche angenommen.

Die verbliebenen Grundstücksflächen werden als neuangelegte Hausgärten mittlerer Struktur bewertet.

Ausgleich

Als Abgrenzung der Grundstücke zur offenen Feldflur sind an den hinteren Grundstücksgrenzen dreireihige, ungeschnittene Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur am Ortsrand.

Der Abstand in der Reihe wird mit 1,0 m und zwischen den Reihen mit 1,5 m festgesetzt.

Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen.

|                     |                      |      |
|---------------------|----------------------|------|
| Hasel               | (Corylus avellana)   | 15 % |
| Feldahorn           | (Acer campestre)     | 10 % |
| Eschenahorn         | (Acer negundo)       | 10 % |
| Hainbuche           | (Carpinus betulus)   | 10 % |
| Hundsrose           | (Rosa canina)        | 10 % |
| Weissdorn           | (Crataegus monogyna) | 10 % |
| Hartriegel          | (Cornus sanguinea)   | 10 % |
| Schwarzer Holunder  | (Sambucus nigra)     | 5 %  |
| Flieder             | (Syringa vulgaris)   | 10 % |
| Kornelkirsche       | (Cornus mas)         | 5 %  |
| gewöhnl. Schneeball | (Viburnum opulus)    | 5 %  |

An der Grenze zur vorhandenen Bebauung wird ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Neben den Arten aus o.g. Pflanzliste ist pro 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (3x verpfl. Hochstamm, StU 14 - 16 cm).

Weiterhin wird auf den Grundstücken ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Pflanzqualität wie vor.

Plan

Auf den nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen soll ein Eigenheimbau ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksbreite und den festgesetzten Baugrenzen, können im Geltungsbereich sieben Eigenheime errichtet werden.

Als durchschnittliche Größe wurde ein mittleres Gebäude von 120 m<sup>2</sup> Grundfläche angenommen.

Die durch Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze überbaubare Fläche wurde in Anlehnung an § 19 Abs.4 BauNVO mit zusätzlichen 50% der Gebäudefläche angenommen.

Die verbliebenen Grundstücksflächen werden als neuangelegte Hausgärten mittlerer Struktur bewertet.

Ausgleich

Als Abgrenzung der Grundstücke zur offenen Feldflur sind an den hinteren Grundstücksgrenzen dreireihige, ungeschnittene Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur am Ortsrand.

Der Abstand in der Reihe wird mit 1,0 m und zwischen den Reihen mit 1,5 m festgesetzt.

Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen.

|                     |                      |      |
|---------------------|----------------------|------|
| Hasel               | (Corylus avellana)   | 15 % |
| Feldahorn           | (Acer campestre)     | 10 % |
| Eschenahorn         | (Acer negundo)       | 10 % |
| Hainbuche           | (Carpinus betulus)   | 10 % |
| Hundsrose           | (Rosa canina)        | 10 % |
| Weissdorn           | (Crataegus monogyna) | 10 % |
| Hartriegel          | (Cornus sanguinea)   | 10 % |
| Schwarzer Holunder  | (Sambucus nigra)     | 5 %  |
| Flieder             | (Syringa vulgaris)   | 10 % |
| Kornelkirsche       | (Cornus mas)         | 5 %  |
| gewöhnl. Schneeball | (Viburnum opulus)    | 5 %  |

An der Grenze zur vorhandenen Bebauung wird ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Neben den Arten aus o.g. Pflanzliste ist pro 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (3x verpfl. Hochstamm, StU 14 - 16 cm).

Weiterhin wird auf den Grundstücken ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Pflanzqualität wie vor.

**Bilanz**

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999)

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

| Biotoptyp | Flächenverbrauch<br>durch  | ha   | Wertstufe | Kompensationserfordernis<br>+ Zuschlag Versiegelung<br>* Korrekturfaktor<br>Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächen-<br>äquivalent<br>ha |
|-----------|----------------------------|------|-----------|---|------------------------------|
| Acker     | Wohnhäuser                 |      |           |   |                              |
|           | $7 * 120 / 10.000 =$       | 0,08 |           |   |                              |
|           | Nebengebäude, Stellplätze  |      |           |   |                              |
|           | $7 * 120 * 0,5 / 10.000 =$ | 0,04 |           |   |                              |
|           | Parkflächen                |      |           |   |                              |
|           | $2 * 50 / 10.000 =$        | 0,01 |           |   |                              |
|           |                            | 0,13 | 1         | $(1+0,5) * 0,75 = 1,125$  | 0,146                        |

- Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

| Biotoptyp | Flächenverbrauch<br>durch         | ha   | Wertstufe | Kompensationserfordernis<br>+ Zuschlag Versiegelung<br>* Korrekturfaktor<br>Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächen-<br>äquivalent<br>ha |
|-----------|-----------------------------------|------|-----------|---|------------------------------|
| Acker     | BaGrundstücke nicht<br>versiegelt |      |           |   |                              |
|           | $0,77 - 0,13 =$                   | 0,64 | 1         | $(1+0,0) * 0,75 = 0,75$   | 0,48                         |

- Durch die Lage an der Strasse und die Nähe der vorhandenen Bebauung ist die Freiraum beeinträchtigung gering.
- Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.
- Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

**Flächenäquivalent gesamt =  $0,146 + 0,48 = 0,626$  ha**

geplante Maßnahmen zur Kompensation

| Kompensationsmaßnahme  | Fläche<br>ha | Wertstufe gem.<br>Anlage 11 u. 9 | Kompensations<br>wertzahl | Flächenäquivalent<br>ha |
|--|--------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Feldhecke 3-reihig<br>169 * 6 =  | 0,1          | 2                                | 2                         | 0,2                     |
| Gehölzpflanzung<br>40 * 10 =   | 0,04         | 2                                | 2                         | 0,08                    |
| Anlage von Hausgärten<br>mit Grossbäumen (Neuanlage)<br>7.735 m <sup>2</sup> |              |                                  |                           |                         |
| - 1.014 m <sup>2</sup> Hecke   |              |                                  |                           |                         |
| - 400 m <sup>2</sup> Gehölz  |              |                                  |                           |                         |
| - 840 m <sup>2</sup> Gebäude   |              |                                  |                           |                         |
| - 420 m <sup>2</sup> Nebenanlagen  |              |                                  |                           |                         |
| - 100 m <sup>2</sup> Parkfläche  | 0,5          | 1,5                              | 1,5                       | <u>0,75</u>             |
|  |              |                                  |                           | <b>1,03</b>             |

Hausgärten mit Großbäumen werden gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsreglung mit der Wertstufe 2 bewertet. Unter Berücksichtigung der Neuanlage und von mind. 2 zu pflanzenden Bäumen/Grundstück sowie der Entwicklung von Hausgärten mittlerer Struktur wird die Wertstufe mit 1,5 angesetzt.

**Bilanz**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Kompensationsbedarf    | 0,63 ha          |
| Kompensationsmaßnahmen | <u>1,03 ha</u>   |
| <b>Bilanz</b>          | <b>+ 0,40 ha</b> |

Durch die Satzung wird auf den einbezogenen Flurstücksteilen eine Bebauung möglich. Dadurch wird eine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich jedoch möglich. Eine wesentliche Beeinflussung der Landschaft entsteht nicht, da die Flächen unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen und von dieser geprägt werden.

März 2005

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 3.5.05 gebilligt.

Sarmstorf, den 1.6. 2005

Breitwiesfeldt  
.....  
Der Bürgermeister

