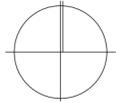


KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2 DER GEMEINDE SARMSTORF FÜR DEN ORTSTEIL BREDENTIN



Maßstab 1 : 2500
Gemarkung Bredentin Flur 2
Planunterlage:
Landkreis Rostock, Kataster- und Vermessungsamt
Stand: 31.05.2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erklärung | Rechtsgrundlage |
|-------------|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Ergänzungsfläche Wohnbebauung | (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG) |
| | Ergänzungsfläche - private Grünfläche | (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, 5, Abs. 2 Nr. 5, Abs. 4, 9; Abs. 1 Nr. 15 BauBG) |
| | Baugrenze | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| | Zahl der Vollgeschosse | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| | Anpflanzen von Bäumen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) |

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| | 7/4 Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung | |
| | vorhandene hochbauliche Anlagen | |
| | Öffentliche Gebäude | kulturellen Zwecken dienende Gebäude |
| | nicht vorhandenes Gebäude | |
| | geschütztes Gewässerbiotop | |
| | geschützter Baum | |
| | Spielplatz | |
| | Baudenkmal | |

bebauungsakzessorische Teilflächen des Innenbereichs Bredentin
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 maßstabbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen. Nach dem Einflugsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (i.d.R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, straßenmäßigen 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. 2 der Gemeinde Sarmstorf für den Ortsteil Bredentin

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 Sarmstorf vom folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Sarmstorf für den Ortsteil Bredentin erlassen:

§ 1 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 Geltungsbereiches liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Textliche Festsetzungen

(1) Die Ergänzungsfläche 2, als einbezogene Außenbereichsfläche der Flur 2, Flurstück 41, wird als private Grünfläche festgesetzt.

(2) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf der Ergänzungsfläche 1, Flur 2, Flurstück 43 getroffen:

(2.1) Zulässig in der Ergänzungsfläche 1 ist ausschließlich Wohnnutzung (§ 3 BauNVO).

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

(3) Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der einbezogenen Außenbereichsfläche 1 ist auf einer Länge von mindestens 50 m eine Baumreihe mit 11 Bäumen anzupflanzen.

(3.1) Die Pflanzung erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 43 der Flur 2 der Gemarkung Bredentin und ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

(3.2) Für die Neuanpflanzung von Baumreihen mit natürlicher Kronenentwicklung gelten folgende Anforderungen:
Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Vorlage eines Pflanzplanes, Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung, dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen, Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe, Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag), unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe, Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m, Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung, bei Bedarf Baumscheibe mulchen, Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m, Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb, Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz.

(3.3) Folgende Vorgaben sind für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einzuhalten:
Ersatzpflanzungen bei Ausfall, Bäume bei Bedarf wässern im 1. bis 5. Standjahr, Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren, 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Naturschutzfachliche Hinweise:

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sarmstorf vom 23.03.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am 05.05.2021 erfolgt.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 30.03.2021 beteiligt worden.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

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

Bad Doberan, den

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat am 18.08.2021 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bredentin 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.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

5. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 01.09.2021 erfolgt.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

7. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bredentin der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.09.2021 bis zum 12.10.2021 im Amt Güstrow-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. 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 Sarmstorf) am 01.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszuliegenden 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.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

9. Die Klarstellung und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bredentin der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 29.03.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.03.2022 gebilligt.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

10. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bredentin der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

11. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bredentin der Gemeinde Sarmstorf 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 Sarmstorf) am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszuliegenden 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.

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) 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. 2 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bredentin der Gemeinde Sarmstorf ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Sarmstorf, den Die Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Sarmstorf
Amt Güstrow Land

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2
für den Ortsteil Bredentin

Sarmstorf,

(Siegel)

M. Breitenfeldt
Bürgermeisterin

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

Arbeitsstand:
April 2022