# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf

Bearbeitungsstand November 2023

**Gemeinde Sarmstorf**
Amt Güstrow-Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.romy-metzger.de

Begründung der Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf

## Inhaltsverzeichnis


**1 Allgemeines 3**
1.1 Bisherige Planung 3
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs 3
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen 3
1.4 Bestand 4
1.5 Anlass der Planung 5
1.6 Kartengrundlage 5
1.7 Bestandteile der Satzung 5
1.8 Rechtsgrundlagen 5

**2 Planung 6**
2.1 Grundlagen 6
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 6
2.3 Verfahren 7
2.4 Planungsstand 7

**3 Lage im Raum 8**

**4 Naturschutz 8**
4.1 Schutzgebiete 8
4.2 Schutzobjekte 8
4.3 Artenschutz 8
4.4 Kampfmittelbelastung 8
4.5 Sonstige Schutzmaßnahmen 9

**5 Planungsinhalt 9**
5.1 Geltungsbereich 9
5.2 Festsetzungen 9

**6 Erschließung 10**
6.1 Verkehr 10
6.2 Ver- und Entsorgung 10
6.3 Altlasten 11

**7 Sonstige Schutzmaßnahmen 12**
7.1 Immissionsschutz 12
7.2 Brandschutz 12
7.3 Naturschutz 12
7.4 Gewässerschutz 12
7.5 Bodendenkmale 13
7.6 Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze M-V 13

**8 Grünordnerische Festsetzungen 14**
8.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen 14
8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 14
8.3 Ausgleichsmaßnahmen 16

**9 Auswirkung der Planung 16**

**10 Maßnahmen zur Sicherung der Planung 17**

# Teil 1 Begründung

## für die Satzung der Gemeinde Sarmstorf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf

## 1 Allgemeines

### 1.1 Bisherige Planung

Die Gemeinde Sarmstorf hat die Satzung der Gemeinde Sarmstorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" aufgestellt und sie ist im Januar 1997 in Kraft getreten. Die Satzung umfasst das Flurstück 53/1, Flur 1 der Gemarkung Sarmstorf mit einer Fläche von 4.303,83 $m^2$. Seit August 2013 ist die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sarmstorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" rechtswirksam.

Die Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf nach Baugesetzbuch wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf am 18.04.2024. gebilligt.

### 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Sarmstorf „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf umfasst die Flächen der Flurstücke 53/1, 54/19 und 54/11 der Flur 1 der Gemarkung Sarmstorf mit insgesamt 11.718,91 $m^2$.

### 1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Sarmstorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Bei der Planung werden die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramrn Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27.05.2016) und dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vorn 22.08.2011) berücksichtigt.

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Sarmstorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) aus. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze beachtet.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Künftige Planungsstrategien müssen entsprechend Programmsatz Z 4.1 (5) konsequent auf Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgerichtet werden. Gemäß LEP-Programmsatz

Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Die Planung der Gemeinde Sarmstorf ist mit diesen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Planaufstellung dient der zukunftsfähigen Sicherung der betrieblichen Existenz eines ortsansässigen Unternehmens sowie der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und trägt zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

## 1.4 Bestand

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" befindet sich der Hauptsitz der Firma Metallbau Nickel mit Verwaltung, Lager und Produktionsstätten.

Auf dem Flurstück 54/11 befinden sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, betonbefestigte Verkehrsflächen sowie die befestigte Zufahrt zu den Flurstücken 53/1 und 54/19. Das Flurstück 54/19 wird derzeit teilweise als wassergebunden befestigte Parkfläche genutzt.

Nördlich des Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 53/3 befinden sich Wirtschaftsgebäude, die durch das „Landwirtschaftliche Unternehmen Sarmstorf e.G.“ genutzt werden.

Abb.: Darstellung ALKIS MV mit Luftbild
(Quelle: GeoPortal.MV 2021)

## 1.5 Anlass der Planung

Durch die Firma „Metallbau Nickel“ werden alle Gebäude auf dem Flurstück 53/1 genutzt. Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines weiteren Gebäudes wurde 2021 durch den Landkreis Rostock erteilt. Damit ist das räumliche Entwicklungspotential auf dem Betriebsgelände erschöpft. Um eine weitere Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen, plant die Gemeinde Sarmstorf die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Die befestigten Freiflächen auf den Flurstücken 54/19 und 54/11 werden derzeit als Parkflächen durch die Firma genutzt. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Lagergebäude befinden sich in einem desolaten Zustand. Durch die Einbeziehung der bestehenden Gebäude in die Baufläche ist es der Metallbaufirma zukünftig möglich, die bestehenden Gebäude zu sanieren und zu nutzen bzw. Ersatzneubauten für den Betrieb zu errichten.

Nördlich des Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 53/3 befinden sich Wirtschaftsgebäude, die durch das „Landwirtschaftliche Unternehmen Sarmstorf e.G.“ genutzt werden. Aufgrund der Privilegierung der Nutzung ist es nicht erforderlich, diese Flächen als Gewerbestandort auszuweisen.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde Sarmstorf einen Bebauungsplan aufstellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Für die Entwicklung der Gemeinde ist es notwendig, dem bestehenden Gewerbebetrieb eine Entwicklung zu ermöglichen. Durch die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sarmstorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" von 2013 ausgewiesenen Bauflächen ist die notwendige Erweiterung des Betriebsstandortes nicht mehr möglich. Durch die Erarbeitung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist es möglich, die Spannung zwischen dem veralteten Vorhaben- und Erschließungsplan und den derzeitigen Erfordernissen zu lösen. Städtebaulich ist es sinnvoll und aufgrund der vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Bebauung für die Gemeinde wünschenswert, dass die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden und sich das Ortsbild in diesem Bereich verbessert.

## 1.6 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 23.08.2021.

## 1.7 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Sarmstorf besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

## 1.8 Rechtsgrundlagen

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467).

# 2 Planung

## 2.1 Grundlagen

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmtorf der Gemeinde Sarmstorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Geltungsbereich südlich der Dorfstraße K 16 innerhalb der Gemarkung Sarmstorf, Flur 1, Flurstücke 53/1, 54/19 und 54/11.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sarmstorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" und bezieht bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in den Geltungsbereich ein.

Für die gesamte Ortslage Sarmstorf wurde keine Klarstellungssatzung erstellt. Die gemeindliche Innenentwicklung mit Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe wurde durch die Bebauungspläne „An der Mühle Nr. 2“, „Am Rundling Nr. 3“ sowie durch die Innenbereichssatzung „Zu den Wiesen Nr. 1“ abgesichert. Weitere, kleine Gewerbebetriebe befinden sich innerhalb der geschlossenen Bebauung der Ortslage. Eine Erweiterung bzw. Neuausweisung von zusätzlichen Gewerbestandorten ist durch die Gemeinde Sarmstorf nicht vorgesehen.

Der nördlich des Geltungsbereiches befindliche Standort des „Landwirtschaftlichen Unternehmens Sarmstorf e.G.“ sowie die am östlichen Ortsrand gelegene Milchviehanlage sollen als privilegierte Standorte für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmtorf ist geeignet, zukünftig die Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Regelungen aus der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sarmstorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" bedarf es dazu nicht. Die Gemeindevertretung Sarmstorf hebt in einem getrennten Verfahren den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" sowie die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sarmstorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" auf.

## 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Sarmstorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Bei der Planung werden die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramrn Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vorn 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vorn 22. August 2011) berücksichtigt.

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Sarmstorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) aus. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze beachtet.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Künftige Planungsstrategien müssen entsprechend Programmsatz Z 4.1 (5) konsequent auf Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgerichtet werden. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Die Planung der Gemeinde Sarmstorf ist mit diesen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Planaufstellung dient der zukunftsfähigen Sicherung der betrieblichen Existenz eines ortsansässigen Unternehmens sowie der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und trägt zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

## 2.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung in der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanes Nr. 5 wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

## 2.4 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Sarmstorf beschließt am 18.08.2021 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf in der Ortslage Sarmstorf und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am 01.09.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 12.05.2022 bis zum 13.06.2022 durchgeführt. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB des Entwurfes der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in der Ortslage Sarmstorf vom 12.05.2022 bis 13.06.2022 sind keine Anregungen und Bedenken von Bürgern eingegangen.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat am 27.04.2023 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf, bestehend aus

Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Amt Güstrow-Land öffentlich ausgelegen und wurden zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt und werden über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger geprüft. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

## 3 Lage im Raum

Die Gemeinde Sarmstorf liegt im Südwesten des Landkreises Rostock, im Bereich des Amtes Güstrow-Land.

Die Ortslage Sarmstorf besteht aus zwei Siedlungsbereichen. Der östlich gelegene Ortsteil ist durch die Dorfstraße mit dem westlichen Siedlungsbereich verbunden. Südlich der Verbindungsstraße befindet sich das Satzungsgebiet.

## 4 Naturschutz

### 4.1 Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im Umkreis des Bebauungsplanes Nr. 5.

### 4.2 Schutzobjekte

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete bzw. –objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

### 4.3 Artenschutz

Es kommt nicht zu Konflikten nach § 44 BNatSchG.

### 4.4 Kampfmittelbelastung

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktu-

elle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

### 4.5 Sonstige Schutzmaßnahmen

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

## 5 Planungsinhalt

### 5.1 Geltungsbereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel" umfasst das Flurstück 53/1 der Flur 1 der Gemarkung Sarmstorf. Die Lage des Baufeldes 1 wird nicht verändert. Das Baufeld wird um eine Teilfläche des Flurstücks 54/19, die bisher als Parkfläche genutzt wird, erweitert.

Auf dem Flurstück 54/11 befindet sich eine vorhandene Bebauung mit zwei ehemalig landwirtschaftlich genutzten Hallen sowie diverse befestigte Erschließungswege und Lagerflächen. Die Hallen werden in das ausgewiesene Baufeld einbezogen. Die vorhandene Zufahrt für den Gewerbestandort ist Bestandteil des Flurstücks und soll erhalten bleiben.

### 5.2 Festsetzungen

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Folgende Ausnahme wird zugelassen: Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.

Für beide Baufelder wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der örtliche Höhenbezugspunkt wird mit ± 0,00 m auf der befestigten Fläche im Baufeld 1 vor der Halleneinfahrt festgelegt. Die mittlere Höhe der befestigten Flächen im Baufeld 2 befinden sich + 0,70 m oberhalb des Höhenbezugspunktes.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Baufeld 1 mit maximal 7,0 m Firsthöhe über Höhenbezugspunkt festgesetzt, die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Baufeld 2 mit maximal 11,0 m Firsthöhe über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangstreppenüberdachungen und Dachvorsprüngen bis zu 1,00 m überschritten werden. Wege, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück zulässig. Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche sind zulässig.

Außerhalb des Baufeldes befinden sich die Grundstückszufahrt sowie die Wendemöglichkeit der Feuerwehr.

In der Begründung zum Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 1 vom März 1997 wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Hessisches Modell) berechnet festgesetzt. Durch den Grundstückseigentümer wurden Pflanzungen vorgenommen. Im Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmtorf der Gemeinde Sarmstorf wird ein Erhaltungsgebot für diese Pflanzungen festgesetzt.

# 6 Erschließung

## 6.1 Verkehr

Die Grundstücke werden durch die innerörtliche gemeindliche „Dorfstraße“ erschlossen. Die Zufahrt zu den Flurstücken 53/1 und 54/19 erfolgt über das Flurstück 54/11 und ist Bestandteil des Geltungsbereiches.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1-3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation, Abwasser) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Das Büro- und Sozialgebäude ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Im Gewerbebetrieb fallen bei der Produktion keine Abwässer an.

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Westlich des Baufeldes 1 befinden sich 0,4 kV Erdkabel, im östlichen Geltungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden. Eine elektrotechnische Erschließung bzw. eine Netzanlagenumlegung im Plangebiet ist rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Eine Erschließung ist kostenpflichtig. Bei der Netzanlagenumlegung können ebenfalls Kosten entstehen. Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Ein interner Planungsingenieur wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Sofern der Antrag auf Netzanlagenumlegung nicht rechtzeitig erfolgt, so kann eine Verzögerung der Umsetzung des Bauvorhabens eintreten, welche die WEMAG Netz GmbH nicht zu vertreten hat. Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flächengröße 4 x 6 m) vorzuhalten. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Eine Bepflanzung von Kabeltrassen ist nicht zulässig. Um ein Einwachsen von Kabeln zu vermeiden, muss ein ausreichender Abstand von mindestens 1,0 m des zu erwartenden Wurzelbereichs der Neuanpflanzung zu den Kabeln eingehalten werden.
Anpflanzungen unterhalb oder in Nähe von Freileitungen sind unzulässig. Es ist bei Pflanzungen in Nähe von Freileitungen darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von 3,0 m der ausgewachsenen Baumkrone zum äußeren, maximal ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten wird.

In Planungsbereich befinden sich erdverlegte, oberirdische und hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 m wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 m über die Anlagen neu zu verlegen.

Der Metallbaubetrieb verfügt über einen intakten Trinkwassergrundstücksanschluss mit Wasserzählerschacht. Trinkwasserleitungen hinter dem Wasserzähler gehören zum Eigentum des Grundstückseigentümers. Das anfallende Schmutzwasser des Metallbaubetriebes wird über den Privatweg (Flurstück 54/11) in die öffentliche Abwasserdruckrohrleitung in der Dorfstraße gepumpt. Die Einleitungen von gewerblichen Abwässern und industriellen Abwässern sowie vergleichbaren Abwässern sind nicht zulässig, wenn die in der Abwasserentsorgungssatzung unter § 5 aufgeführten Grenzwerte überschritten werden.

In Sarmstorf gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig zu verwerten.

### 6.3 Altlasten

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

# 7 Sonstige Schutzmaßnahmen

## 7.1 Immissionsschutz

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes erfolgt durch die Neuausweisung eines Baufeldes in südwestlicher Richtung. Die östlich davon bestehende Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m zum Baufeld. Zur bestehenden Werkshalle beträgt der Abstand ca. 140 m. Zu den östlich gelegenen Wohnhäusern wird ein Abstand von 250 m nicht unterschritten.

In einem Abstand von ca. 1,7 km nordöstlich sind Windenergieanlagen nach dem BImSchG vorhanden. Dabei handelt es sich um den MEGA Windpark GmbH & Co.KG Kuhs WKA Kuhs (BSN: 722). Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

## 7.2 Brandschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge von 96 $m^3/h$ über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich in einem Abstand von ≤ 300 m zu den Baufeldern. Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

Die Zufahrt zu den beiden überplanten Grundstücken ist länger als 50 m, somit muss es möglich sein, dass die Einsatzfahrzeuge wenden können. Eine entsprechende Wendemöglichkeit ist vorhanden.

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

## 7.3 Naturschutz

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

## 7.4 Gewässerschutz

Die Flurstücke 53/1, 54/19 und 54/11 liegen in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Strenz. Die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung ergebenden Verbote und Auflagen sind zu beachten. Es sind Erdaufschlüsse für die Grundwassergewinnung jeglicher Art verboten. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind ebenfalls verboten. Einzelfallentscheidungen sind bei entsprechenden geologischen und hydrogeologischen Voraussetzungen und Ausschluss einer Gewässergefährdung möglich. Der Nachweis ist gegenüber der unteren Wasserbehörde zu führen.

Das Vorhaben betrifft über die Geländeentwässerung den Wasserkörper Zulauf Hohensprenzer Mühlbach WANE-3201 und über die Abwasserentsorgung den Augraben WANE-2400. Das Gewerbegebiet liegt im Grundwasserkörper WP_WA_6_16.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

### 7.5 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 7.6 Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze M-V

Im Geltungsbereich befinden keine gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs-und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

# 8 Grünordnerische Festsetzungen

## 8.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG 2009) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

## 8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das Baufeld 1 auf dem Flurstück 53/1 der Flur 1, Gemarkung Sarmstorf bleibt erhalten und wird um eine Teilfläche des Flurstücks 54/19 um 341 $m^2$ erweitert. Das ausgewiesene Baufeld 2 auf dem Flurstück 54/11 wird aufgrund der vorhandenen Überbauung und Befestigungen als Gewerbegebiet eingestuft und umfasst eine Fläche von 2.335 $m^2$. Die Größe der nicht befestigten Flächen im Baufeld beträgt 1.272 $m^2$.

| A | **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung | | | |
| Biotoptyp (Nr.) | Fläche des Biotoptyps ausgleich | Biotopwert | Lagefaktor | Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ) $m^2$ |
| Flächenversiegelung durch Baufeld 1 | | | | |
| Gewerbegebiet 14.8.2 | 341 | 0 | 0,5 | 0,0 |
| Flächenversiegelung durch Baufeld 2 | | | | |
| Gewerbegebiet 14.8.2 | 2.335 | 0 | 0,5 | 0,0 |
| Gesamt 1. | 2.676 | | | 0,0 |
| 2. | Ermittlung der Versiegelung und Überbauung | | | |
| | Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute $m^2$ | Zuschlag 0,2/0,5 | | Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ) $m^2$ |
| Flächenversiegelung durch Baufeld 1 | | | | |
| nicht befestigte Flächen | 0 | 0,5 | | 0,0 |
| Flächenversiegelung durch Baufeld 1 | | | | |
| nicht befestigte Flächen | 1.272 | 0,5 | | 636,0 |
| Gesamt 2. | 1.272 | | | 636 |
| | | | | |
| 3. | Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs | | | |
| 1. | Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbes | | | 0,0 |
| 2. | Ermittlung der Versiegelung und Überbauung | | | 636,0 |
| Kompensationsbedarf Gesamt | | | | 636,0 |

| B | **Ermittlung des Kompensationsumfangs** | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kompensations-maßnahme Bezeichnung (Nr.) | Fläche der Maßnahme $m^2$ | Kompensationswert | Leistungsfaktor | Kompensations-flächenäquivalent (KFÄ) $m^2$ |
| 1. | Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent | | | |
| Kompensationsmaßnahme Bebauungsplan | | | | |
| Anlage von Alleen oder Baumreihen (6.21) | 325 | 2,0 | 0,5 | 650,0 |
| Gesamt 1. | 325 | | | 650 |

| C | **Geamtbilanzierung** | |
|---|---|---|
| 1. | Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) | 636,0 |
| 2. | Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) | 650,0 |
| Bilanzierung | | 14,0 |

### 8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf einer Länge von mindestens ca. 110 m eine Baumreihe aus 13 Stück Obstbäumen anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf dem Flurstück 54/11 der Flur 1 der Gemarkung Sarmstorf. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

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 Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb,
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz.

Folgende Vorgaben sind für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einzuhalten:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall,
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.- 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.

## 9 Auswirkung der Planung

Die grundlegenden Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf werden beibehalten.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange erkennbar. Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange liegen nicht vor.

## 10 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbebetrieb am Technikstützpunkt“ betroffenen Flächen befinden sich in Privateigentum eines Eigentümers. Die Gemeinde Sarmstorf und der Eigentümer stimmen mit den Inhalten der Planung überein. Daher sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung vorgesehen.

# Teil 2 Ausfertigung

## 1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf“ gem. § 13a Baugesetzbuch wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf am ..18. APR. 2024 gebilligt.

Sarmstorf, den 05. SEP. 2024

K. J. Giese
Bürgermeister

(Siegel)

## 2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sarmstorf durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.romy-metzger.de