

Begründung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2
der
Gemeinde Sarmstorf
für den Ortsteil Bredentin

Bearbeitungsstand April 2022

Gemeinde Sarmstorf
Amt Güstrow-Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

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

Begründung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 der
Gemeinde Sarmstorf
für den Ortsteil Bredentin

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Anlass	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Bestandteile der Satzung	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2 Planungsstand	4
3 Lage im Raum	5
4 Schutzgebiete	5
4.1 Schutzgebiete	5
4.2 Geschützte Biotope	5
5 Landes- und Regionalplanung	6
6 Bestand	7
6.1 Baulicher Bestand	7
6.2 Naturräumlicher Bestand	7
7 Planungsziele	7
7.1 Allgemeine Ziele	7
7.2 Ergänzungsfläche 1	8
7.3 Ergänzungsfläche 2	8
8 Erschließung	8
8.1 Verkehr	8
8.2 Ver- und Entsorgung	8
8.3 Abfall und Altlasten	9
9 Sonstige Schutzmaßnahmen	10
9.1 Immissionsschutz	10
9.2 Brandschutz	10
9.3 Naturschutz	10
9.4 Gewässerschutz	11
9.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze des Landes Mecklenburg- Vorpommern	11
10 Denkmalschutz	11
10.1 Baudenkmale	11
10.2 Bodendenkmale	12
11 Grünordnerische Festsetzungen	12
11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	12
11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	12
11.3 Ausgleichsmaßnahmen	14
12 Auswirkung der Planung	14

Teil 1 Begründung

für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Sarmstorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bredentin

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig.

Die Gemeinde Sarmstorf erstellt eine Satzung, die die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), geteilt in zwei Ergänzungsflächen, vornimmt.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Eine Außenbereichsinsel wird städtebaulich begründet aufgegeben. Es erfolgt die Festsetzung einer Ergänzungsfläche innerhalb der Ortslage, die als private Grünfläche festgesetzt wird sowie zur Abrundung der Ortslage eine weitere Ergänzungsfläche zur Wohnbebauung.

Durch die geplanten Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten und abgerundet werden. Wichtig für die Anpassung neuer Bauten an die traditionelle Baustruktur ist die sorgfältige Materialwahl und Dimensionierung sowie eine unaufdringliche Gestaltung. Dabei kann der Wohnungsneubau prinzipiell nur mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 für den Ortsteil Bredentin ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 31.05.2021.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Sarmstorf besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (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).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 16.06.2021 (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 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Sarmstorf beschließt am 23.03.2021 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 für den Ortsteil Bredentin. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am 05.05.2021 erfolgt.

Auf die Planungsanzeige liegen mit Datum vom 19.04.2021 Stellungnahmen des Landkreises Rostock, Amt für Kreisentwicklung und vom 21.04.2021 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf billigt am 18.08.2021 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bredentin mit Begründung und bestimmt die Satzung zur öffentlichen Auslegung. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

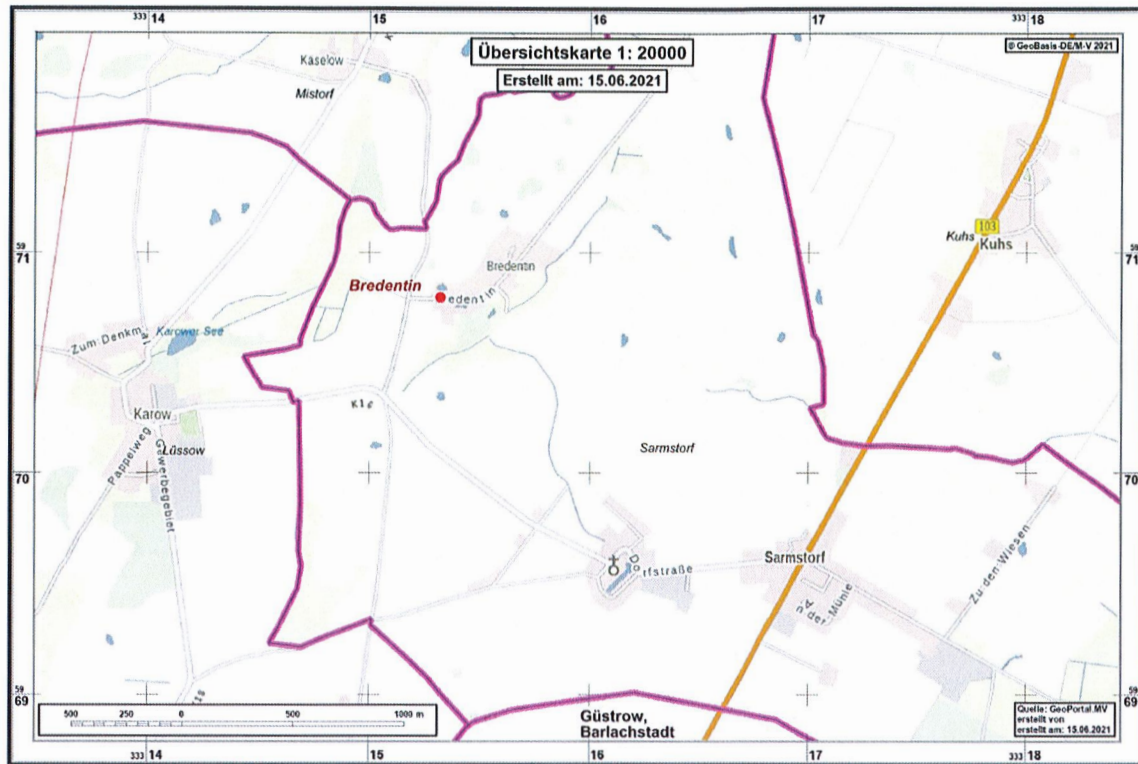
Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bredentin der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Amt Güstrow-Land öffentlich ausgelegen und wurden zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt und werden über ein zentrales Internetportal 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 öffentlicher Belange am 29.03.2022 geprüft.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 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.

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Sarmstorf liegt im Zentrum des Landkreises Rostock, im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow-Land.



(Quelle: GeoPortal MV 2021)

4 Schutzgebiete

4.1 Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im Umkreis der Ortslage.

In den Ergänzungsflächen befinden sich keine Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

4.2 Geschützte Biotope

Südöstlich der Ortslage befindet sich der nach WRRL berichtspflichtiger Wasserkörper „Zu-
lauf Hohensprenzer Mühlbach“.

Auf dem Flurstück 41 der Flur 2 befindet sich eine einseitige Baumreihe.

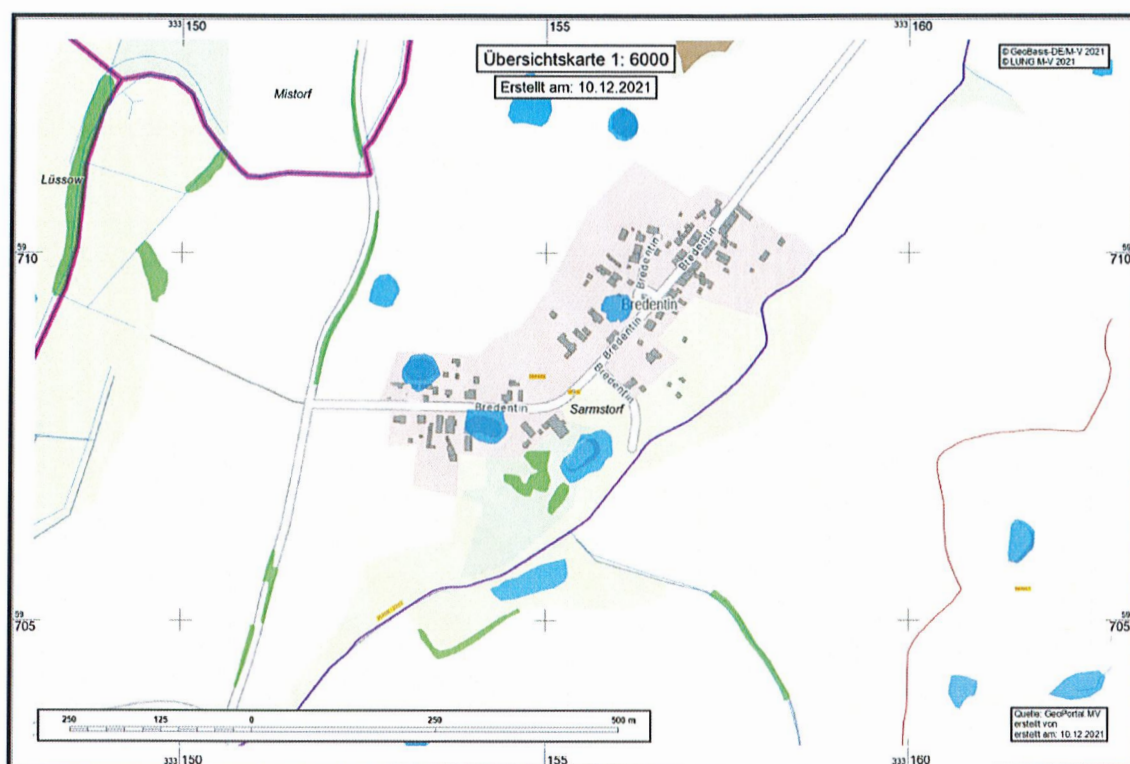


Abb.: Darstellung gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV 2021)

5 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27.05.2016) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V vom 22.08.2011) werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunale Bauleitplanung ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Für die mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Sarmstorf für den Ortsteil Bredentin einzubeziehende Ergänzungsfläche besteht eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Ortslagen wie Bredentin, die aufgrund ihrer vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht besitzen und somit im städtebauplanerischen Sinne (im Unterschied zu Siedlungssplittern) als vollwertige Ortsteile zu charakterisieren sind, ist neben ihren jeweiligen Gemeindehauptorten in begrenztem Maße eine Wohnbauflächenentwicklung zuzugestehen. Diese sollte sich unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf beschränken. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich aus raumordnerischer Sicht um eine geringfügige, sinn- und maßvolle Flächenarrondierung, die sich in die Ortslage einfügt.

6 Bestand

6.1 Baulicher Bestand

Die Ortslage Bredentin ist ein historisch gewachsenes, ehemaliges Gutsdorf in Form eines Straßendorfes. Das ehemalige Gutshaus wurde 2010 abgerissen. Im Zentrum des Ortes befindet sich eine baumbestandene Grünfläche.

Eine Weiterentwicklung des Ortes erfolgte als straßenbegleitende Bebauung im Zentrum des Ortes im Verlauf der Straße „Bredentin“.

Die vorhandene Bausubstanz ist im Wesentlichen eingeschossig.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Im Geltungsbereich der Satzung sind geschützte Gewässerbiotope nach § 20 Naturschutz- ausführungsgesetz M-V ausgewiesen.

7 Planungsziele

7.1 Allgemeine Ziele

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben.

In der Ortslage Bredentin leben derzeit 102 Einwohner. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Sarmstorf ist es, durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche die vorhandene Bebauung in der Ortslage abzurunden.

Durch die Ausweisung einer Ergänzungsfläche 1 mit maximal 2 Bauplätzen auf einem privaten Grundstück soll der Eigenbedarf der Gemeinde abgesichert werden.

Die Ergänzungsfläche 2 wird als Außenbereichsfläche einbezogen und als private Grünfläche festgesetzt.

Die Zugehörigkeit der bebauungsakzessorischen Teilflächen des Innenbereichs Bredentin zum Innenbereich ergibt sich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabsbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen übernehmen. Nach dem Einfügungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (i. d. R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, straßennahen 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).

7.2 Ergänzungsfläche 1

Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich im Zentrum der Ortslage und wird durch eine gemeindeeigene Stichstraße erschlossen. Die Fläche umfasst das Flurstück 43 der Flur 2.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauN-VO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss und Nebengebäuden mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) ist zulässig. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

7.3 Ergänzungsfläche 2

Die Ergänzungsfläche 2 wird als Außenbereichsfläche einbezogen und als private Grünfläche festgesetzt. Sie umfasst das Flurstück 41 der Flur 2.

Auf dem Flurstück befindet sich eine einseitige Baumreihe und ist mit Bäumen bestockt. Gem. § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Gem. § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu ihrer Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die einbezogenen Außenbereichsfläche 1 ist an einer gemeindeeigenen Stichstraße gelegen.

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. Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.

8.2 Ver- und Entsorgung

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

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

Die Trinkwasserversorgung der Ortslage erfolgt über den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg. Wasserversorgungstechnisch ist es möglich,

das Baufeld der Ergänzungsfläche 1 über einen Trinkwassergrundstücksanschluss mit Überlänge zu versorgen. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Schmutzwassertechnisch ist die Ortslage Bredentin nicht erschlossen und es ist keine Erschließung geplant. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine abflusslose Grube oder einer Kleinkläranlage (KKA), die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV) zu entsorgen. Für eine KKA ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Entsorgung des Abwasser-/Schlammgemisches erfolgt über den Verband. Es ist zu beachten, dass für die Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlage eine ordnungsgemäße Anfahrbare der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten ist. Die Zufahrt ist für eine Belastung von 18 t und eine Fahrbahnbreite von $\geq 3,50$ m auszubauen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes örtlich zu versickern.

An der Ergänzungsfläche 2 verläuft eine Trinkwasserleitung des WAZ, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) im Grundbuch eingetragen ist. Diese beinhaltet, dass der WAZ berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 von 4,0 m Breite (jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung) zu bauen, die Leitungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen jederzeit im erforderlichen Umfang zu nutzen. Innerhalb des 4,0 m breiten Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Dazu gehört u.a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

Die Richtfunkstrecke Güstrow-Siemitz der 50Hertz/Transmission GmbH überquert das Planungsgebiet am westlichsten Ende, der Schutzbereich beginnt ca. 20 m über Grund. Es sind keine Bebauung oder Bepflanzungen im Bereich des Richtfunks vorzunehmen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten 700-MW-Gleichstromkabelverbindung zwischen Deutschland und Schweden (Projekt Hansa Power-Bridge). Der vorhandene Abstand zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Vorhaben beträgt etwa 120 m.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen der WEMAG Netz GmbH zu beachten. Im Bereich der Ergänzungsflächen befinden sich keine Anlagen.

8.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Altlasten sind nicht bekannt.

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.

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. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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

9 Sonstige Schutzmaßnahmen

9.1 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) befinden sich genehmigungsbedürftige Windenergieanlagen in einem Umkreis von ca. zwei Kilometern: in ca. 1.200 m nordöstlicher Entfernung zum Geltungsbereich existiert ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen. Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann.

9.2 Brandschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge zu gewährleisten.

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.

9.3 Naturschutz

Alleebäume sowie 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.

9.4 Gewässerschutz

Östlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich ein nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiger Wasserkörper WANE-3201 „Zulauf Hohensprenzer Mühlbach“ sowie der Grundwasserkörper WP_WA-6_16. Die WRRL fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für Pflanzen und Tiere bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, sind auf dieses Ziel auszurichten.

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.

9.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) 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.

10 Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Folgendes Baudenkmal ist in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 19.02.2018) im Geltungsbereich der Satzung verzeichnet:

- Speicher, Bredentin 6 und 7.

10.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 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.

11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die einbezogene Fläche 1 wird als artenreicher Zierrasen genutzt. Damit wird die Fläche nach Pkt. 13.3.1 entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern eingestuft. Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche des Flurstücks 43 beträgt 2.300 m², die Größe des Baufelds beträgt 375 m².

A Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			
Biototyp (Nr.)	Fläche des Biototyps m²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 1				
artenreicher Zierrasen 13.3.1	375	1,5	0,75	421,9
Gesamt 1.	375			421,9
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche m²	Zuschlag 0,2/0,5		Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m²
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 1				
vollversiegelte Fläche	153	0,5		76,5
teilversiegelte Fläche	222	0,2		44,4
Gesamt 2.	375			120,9
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			421,9
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			120,9
Kompensationsbedarf Gesamt				542,8

B Ermittlung des Kompensationsumfangs				
Kompensations- maßnahme	Fläche der Maßnahme	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensations- flächenäquivalent (KFÄ) m²
Bezeichnung (Nr.)	m²			
1.	Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent			
Kompensationsmaßnahme				
Anlage von Alleén oder Baumreihen (6.21)	275	2,0		550,0
Gesamt 1.	275			550,0

C Gesamtbilanzierung		
1.	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	542,8
2.	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	550,0
Bilanzierung		7,2

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der einbezogenen Außenbereichsfläche 1 ist auf einer Länge von mindestens 50 m eine Baumreihe aus 11 Bäumen anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 43 der Flur 2 der Gemarkung Bredentin. 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 Herkunftten,
- 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 wasser-durchlässigem 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.

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 Erziehungschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

12 Auswirkung der Planung

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Sarmstorf für den Ortsteil Bredentin gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf am 29.03.2022 gebilligt.

Sarmstorf, den 04. April 2022

Breitenfeldt

M. Breitenfeldt
Bürgermeisterin



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.architektin@romy-metzger.de

