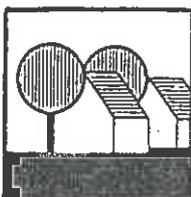
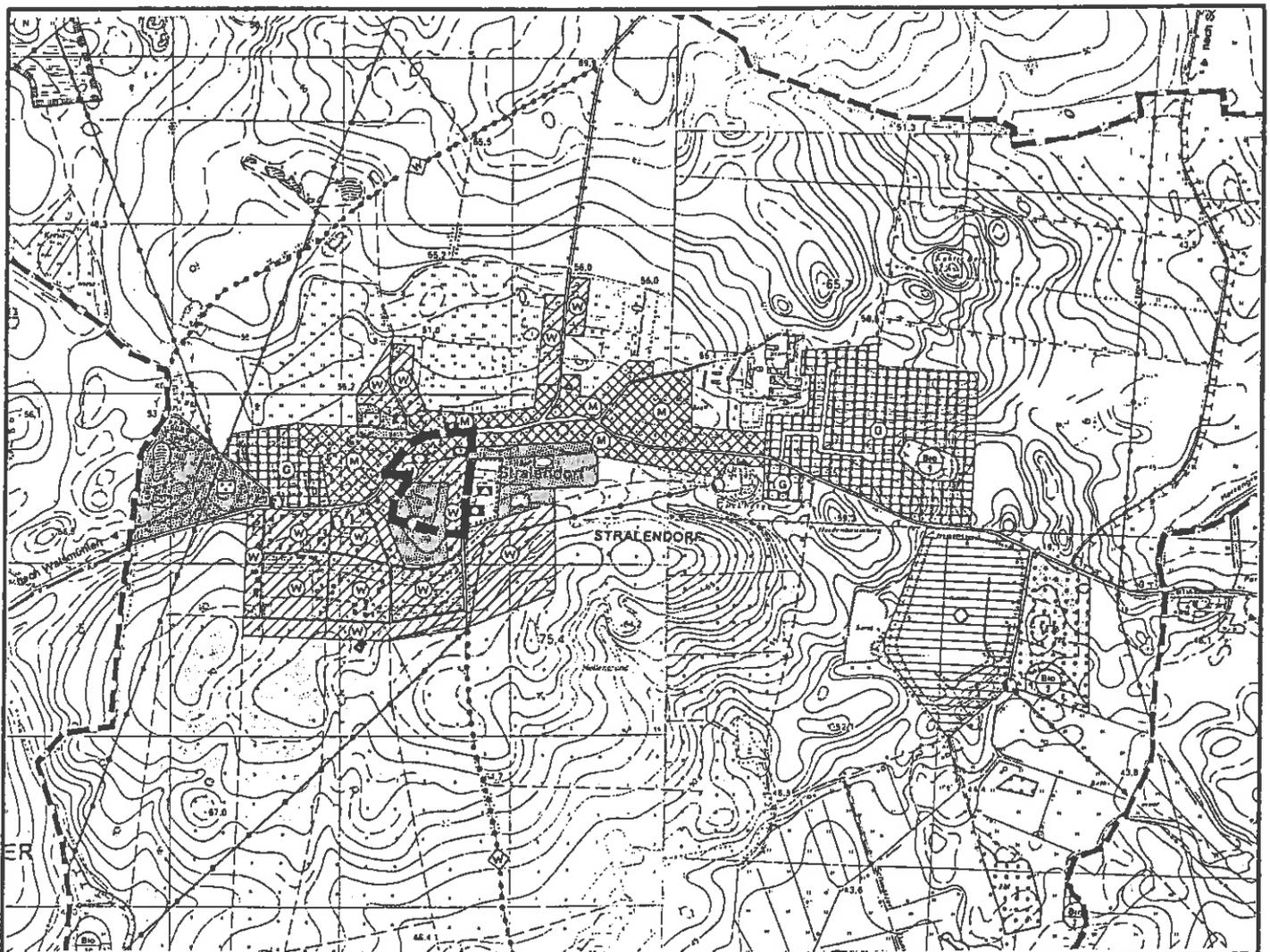


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4
DER GEMEINDE STRALENDORF

GEBIET "AM AMT"

- Gebiet wird begrenzt:
- im Norden und Westen durch die Landesstraße
 - im Osten durch die Schulstraße
 - im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7 Tel. 03881/750-251
23936 Grevesmühlen Fax 03881/750-250

Planungsstand : 27. MRZ. 1996

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf
für das Gebiet „Am Amt“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Stralendorf</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Stralendorf	3
1.2 Städtebauliche Struktur des Ortes Stralendorf	3
1.3 Städtebauliches Konzept	4
2. <u>Allgemeines</u>	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	6
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	6
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
5. <u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	8
6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u>	9
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4 Flächennutzungen	12
7.5 Flächennachweis	13
8. <u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	13
9. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	14
9.1 Öffentliche Straße	14
9.2 Ruhender Verkehr	15
9.3 Öffentlicher Personennahverkehr	15

10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	15
10.1	Wasserversorgung	15
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	16
10.3	Gasversorgung	16
10.4	Fernsprechversorgung	16
10.5	Feuerschutzeinrichtungen	17
10.6	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	17
10.7	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	18
10.8	Müllbeseitigung	18
11.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Wasserflächen</u>	18
11.1	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	18
11.1.1	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	19
11.1.2	Grünflächen	20
11.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	21
12.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	24
13.	<u>Sonstige Festsetzungen</u>	25
13.1	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen	25
13.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	25
13.3	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zur Anordnung von Stellplätzen	25
13.4	Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses für Regenwasserrückhaltebecken	25
14.	<u>Bodenordnung</u>	26
15.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	26
16.	<u>Hinweise</u>	26
16.1	Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten	26
16.2	Munitionsfunde	26
17.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	27
18.	<u>Arbeitsvermerke</u>	27

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Stralendorf

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Stralendorf

Die Gemeinde Stralendorf gehört zum Landkreis Ludwigslust. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 9 km südlich bzw. südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde zählt ungefähr 800 Einwohner.

Stralendorf ist Amtssitz umliegender Gemeinden. Daraus ergeben sich Verwaltungsaufgaben für die amtsangehörigen Gemeinden. Resultierend aus dem Sitz des Verwaltungszentrums für die umliegenden Gemeinden wird in diesem ländlichen Zentrum auch die Entwicklung und Entfaltung von Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden angestrebt.

Stralendorf ist Schulstandort und nimmt Bildungsfunktionen für umliegende Gemeinden wahr.

Durch den in der Dorfmitte von Stralendorf vorhandenen Sportplatz sind gute Voraussetzungen zur weiteren Ausgestaltung des Ortes als ländliches sportliches und kulturelles Zentrum gegeben.

1.2 Städtebauliche Struktur des Ortes Stralendorf

Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur ist Stralendorf als Straßendorf zu betrachten. Der Ort wird im Verlauf der Dorfstraße vordergründig durch die beidseits der Dorfstraße teilweise noch vorhandenen Bauerngehöfte bzw. Büdnereien geprägt - vornehmlich im östlichen Bereich der Ortslage.

Im westlichen Bereich der Ortslage hat sich die neuere Bebauung entwickelt - Schulstraße, Neue Straße, Apfelallee, Zum Obstbau, Pappelweg, Obere Bergstraße.

Hinsichtlich der Geschossigkeiten der Gebäude weicht besonders die Bebauung im westlichen Teil der Neuen Straße und an der Dorfstraße am Ortsausgang nach Walsmühlen - im Westen der Ortslage - von der für Stralendorf typischen dörflich strukturierten Bebauung ab.

Für Besucher bleibt jedoch - von der Dorfstraße gesehen - der Straßendorfcharakter prägend.

Auch im Bereich der neueren Bebauung ist eine beidseits straßenbegleitende charakteristisch. Innerhalb der von umlaufenden Straßen abgegrenzten Flächen bieten sich Möglichkeiten zur umfassenden Verdichtung. Diese ist überwiegend durch maßstäbliche Neubebauung beabsichtigt.

Nur in begründeten Einzelfällen - zur Betonung städtebaulicher Zielabsichten - sind Ausnahmen von der kleinteiligen und dorftypischen Bebauung beabsichtigt.

1.3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde weist innerhalb des Flächennutzungsplanes für Stralendorf die Entwicklungsflächen für Wohnungsbau südlich der Dorfstraße aus. Die Flächen nördlich der Dorfstraße werden für gewerbliche Ansiedlungen genutzt bzw. eignen sich nicht für bauliche Entwicklung (Wiesenflächen/Grünlandflächen). Im Süden befindet sich hinsichtlich der Wohnbebauung bereits der bauliche Schwerpunkt.

Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung sind die nördlich der Dorfstraße und östlich des Agrarhofes Stralendorf gelegenen Flächen vorgesehen. Für diesen Bereich stellt die Gemeinde derzeit den B-Plan Nr. 5 für das Industrie- und Gewerbegebiet Stralendorf auf.

Mit Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht wird eine Trennung der Gewerbe- bzw. der Wohnfunktionen für den Ort Stralendorf möglich. Dies ist aus Sicht des Immissionsschutzes vorteilhaft.

Neue Wohngebietsflächen befinden sich östlich der Ortslage am Wodenweg und südlich der Oberen Bergstraße. Darüberhinaus bestehen weitere Möglichkeiten für den Wohnungsbau durch Verdichtung der Ortslage innerhalb der als Wohnbauflächen oder als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bereiche der Ortslage, z.B. die Bereiche zwischen dem Pappelweg, dem Weg zum Obstbau und der Apfelallee.

Östlich des Amtes Stralendorf ist auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche die Errichtung des Alten- und Pflegezentrums Stralendorf vorgesehen. Die Gemeinde möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben schaffen. Darüberhinaus ist beabsichtigt, den Bereich zwischen Amtsgebäude und Schule, der nördlich von der Dorfstraße begrenzt wird, städtebaulich zu ordnen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Amt“ wird begrenzt:

- | | |
|------------------------|---|
| - im Norden und Westen | durch die Landesstraße, |
| - im Osten | durch die Schulstraße, |
| - im Süden | durch landwirtschaftlich genutzte Fläche. |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 betrachtet den Zusammenhang zwischen den zentralen Einrichtungen des Ortes - Schule und Amtsgebäude. Durch die Verknüpfung dieser dem Gemeinbedarf dienenden Einrichtungen mit der Parkanlage soll ein lebendiger Funktionsraum gestaltet werden.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan für das Gebiet „Am Amt“ in Stralendorf dient im wesentlichen eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 500 mit der Bezugshöhe HN, die durch den Vermessungsingenieur Dipl. Ing. (FH) Frank Wagner, Vermessungsbüro Frank Wagner, Gunnar Meinke, erstellt wurde. Teile im südöstlichen Bereich des Plangebietes (an der Schulstraße), die nicht Gegenstand der Vermessung waren, wurden anhand der vergrößerten Flurkarte ergänzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der Flur 2 der Gemarkung Stralendorf.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Am Amt“ in Stralendorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und mit diesen Änderungen seit dem 1. Mai 1993 gültig.
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Bl. Nr. 2130-3).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Amt“ in Stralendorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet „Am Amt“ in Stralendorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Entwurf Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf mit Stand vom Juli 1995.
2. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
3. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg, April 1995.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Stralendorf stellt den Bebauungsplan für das Gebiet „Am Amt“ in Stralendorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Regelung des Bestandes sowie für die beabsichtigte Errichtung eines Alten- und Pflegezentrums sowie die Verdichtung des Bestandes in Stralendorf zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Am Amt“ entspricht dem Entwicklungsgebot. Mit dem Bebauungsplan werden die Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Flächen im Geltungsbereich dargelegt hat, verbindlich umgesetzt bzw. für die Realisierung vorbereitet.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dem im BauGB formulierten Entwicklungsgebot wird dahingehend Rechnung getragen, daß Übereinstimmung mit dem landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplan besteht.

Mit der Errichtung des Alten- und Pflegezentrums möchte die Gemeinde Stralendorf ihrer Bedeutung als ländlicher Zentralort noch besser gerecht werden und neben der Funktion als Verwaltungszentrum, Bildungszentrum und gewerblicher Anziehungspunkt auch ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und Wohnraum sowie Betreuungsmöglichkeiten, insbesondere für die älteren Bürger, zur Verfügung stellen.

Darüberhinaus sollen mit Realisierung des Alten- und Pflegezentrums Arbeitsplätze für die Bewohner der Gemeinde und der umliegenden Gemeinden geschaffen werden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 gelten für die Gemeinde Stralendorf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Stralendorf gehört zum Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin.

- Nördlich der Verbindungsstraße zwischen Stralendorf und Pampow gelegene Flächen des Gemeindegebietes gehören zum Vorsorgeraum für Trinkwassersicherung.
- Flächen westlich der Straße Stralendorf - Groß Rogahn und östlich der Straße, die ca. 1 km östlich der Ortslage Stralendorf in nördliche Richtung - an Klein Rogahn und Görries vorbei - nach Schwerin führt (Deponiestraße), gehören zum Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Besonders südlich der Straße Stralendorf - Pampow bzw. westlich der Straße Stralendorf - Klein Rogahn befinden sich Flächen mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.

Im Entwurf für das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und nach der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die Ziele werden wie folgt im Regionalen Raumordnungsprogramm benannt:

- „Zentrale Orte sollen als Versorgungs-, Wirtschafts- und Siedlungszentrum ihrer Verflechtungsbereiche entsprechend ihrer Einstufung so entwickelt werden, daß sie eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern innerhalb ihres Einzugsbereiches gewährleisten ..“ (ERROP, Pkt. 2.1).
- „Einrichtungen und Dienste der sozialen Versorgung sollen auf der Grundlage einer gründlichen Bedarfsanalyse so auf- und ausgebaut werden, daß eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung gewährleistet wird. Standorte für Sozialeinrichtungen sollen vor allem zentrale Orte sein“ (LROP, Pkt. 7.2.1).
- „Der Ausbau von Diensten und Einrichtungen der Altenhilfe, insbesondere von Sozialstationen und Pflegeheimen, soll zur Verbesserung der Versorgung älterer Menschen beitragen. Heimplätze sollen durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen qualitativ aufgewertet werden“ (LROP, Pkt. 7.2.2 (1)).

Die Zielvorstellungen der Gemeinde Stralendorf für den B-Plan Nr. 4 werden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung begrüßt. Durch die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde festgestellt, daß mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Zentralörtlichkeit von Stralendorf weiter gestärkt werden kann und die städtebauliche Ordnung im Ortskern gesichert werden kann.

Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Dabei handelt es sich um das Naturschutzgebiet (NSG) "Grambower Moor".

5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet für den B-Plan Nr. 4 befindet sich im Zentrum der Ortslage Stralendorf, südlich der Dorfstraße.

Die Fläche des B-Plangebietes schließt die Bebauung entlang der südlichen bzw. östlichen Seite der Dorfstraße und die Bebauung auf der westlichen Seite der Schulstraße einschließlich der rückwärtigen Gärten mit ein.

Die im Plangebiet an der Dorfstraße vorhandene Bebauung wird durch Bauerngehöfte und Büdnereien bestimmt. Die Gärten sind als typische Nutzgärten ausgebildet. Die Freifläche, wo sich einst ein Teich befand, ist als Rasenfläche angelegt.

Das neu entstandene Amtsgebäude mit dem - für Stellflächen und als Grünanlage genutzten - Vorplatz bildet im Zusammenhang mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite - außerhalb des Geltungsbereiches - gelegenen Gasthaus „Zum Fröhlichen Zecher“ den zentralen Ortsbereich, dessen weitere Stärkung mit Umsetzung der Planungsabsichten vorgesehen ist.

Die Schulstraße stellt sich - bis auf das Hallenhaus im Einmündungsbereich - als neuer Wohnbereich mit Einzel- und Doppelhäusern dar.

Die Freifläche östlich des Amtsgebäudes wird als Grünland (Wiesenfuchsschwanzwiese) genutzt. Es findet ca. 3 - 4 mal jährlich eine Mahd statt. Randlich schließen sich Gebüschgruppen und Gehölzstreifen (Weiden, Eschen, Flieder, Pflaumen, Holunder, Ahorn) an. Im südlichen Teil befindet sich ein aufgelassener ruderalisierter Pflanzgarten, hier dominieren vor allem Ziergehölze. Der nördliche Teil des Pflanzgartens wird durch Gehölzbestand aus Weiden und Holunder geprägt. Es schließen sich Forsythien und weitere Ziergehölze an. Die Pflanzung hat eine Länge von 25 m. Da eine Länge von 50m nicht erreicht wird, handelt es sich nicht um eine Feldhecke nach Definition. Nach einem Abstand von ca. 10-12 m in westliche Richtung schließt sich das Weidengebüsch auf der Fläche der Klimpelanlage an. Dieses hat eine Längsausdehnung von ca. 8 m.

Die Fläche südlich des alten Pflanzgartens ist als intensiv genutztes Grünland (z.Zt. Beweidung durch Pferde) und Ruderalfläche ausgebildet an, die sich ein Graben mit begleitendem Gehölzbestand (Weiden) anschließt.

Der Graben stellt den Abfluß des südöstlich gelegenen Kleinweihers dar. Die Wasserqualität der Gewässer muß als stark verschmutzt eingeschätzt werden. Die Ufervegetation des Kleinweihers wird durch Waldsimse, Froschlöffel, Rohrkolben und Flatterbinse bestimmt. Es schließen sich nitrophile Hochstauden (Brennnessel, Weidenröschen) und im Südosten eine Mädesüßflur stark nitrophiler Ausprägung an. Das Gewässer wird durch Ablagerungen (Müll und Bauschutt) beeinträchtigt.

Die Flächen im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches gehören zu einer großen Freifläche, die überwiegend als Acker und Grabeland genutzt wird. Im westlichen Bereich wird ein schmaler Streifen als Grünland intensiv genutzt. Unmittelbar westlich des Kleinweiheres befindet sich ein als Honiggraswiese ausgebildeter Vegetationsbestand.

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Großgrünbestände vorhanden. Dabei handelt es sich in erster Linie um große Weiden, Eschen, Birken, Kastanien und Linden. Hervorzuheben sind vor allem die Linden auf dem Vorplatz des Amtsgebäudes, die Weidenreihe westlich der alten Scheune sowie die Eschen und Birken im östlichen Teil des B-Plangebietes. Die Großgrünbestände bleiben weitgehend erhalten. Zur Schaffung der Einfahrt auf das Gelände des Pflegezentrums muß mindestens eine Weide abgenommen werden.

Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an die Dorfstraße und im Osten an die Schulstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich einer Grundmoränenlandschaft. Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus ca. > 10m mächtigem Geschiebemergel auf, in den unterschiedlich mächtige Schluff- und Feinsandlagen eingebettet sind. Der Boden ist generell tragfähig. Der im Plangebiet verbreitete obere Grundwasserleiter liegt unterhalb der Geschiebemergelstauschicht und ist deshalb von flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Das gespannte Grundwasser wird bei einem Flurabstand von > 10m angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich im wesentlichen nach Westen. Eine Trinkwasserschutzzone wurde nicht ausgehalten. Das Plangebiet liegt nach Aussage des Geologischen Landesamtes in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.

6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es, neben der planungsrechtlichen Regelung des Bestandes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Alten- und Pflegezentrums in Stralendorf zu schaffen.

Neben der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Errichtung eines Alten- und Pflegezentrums sollen die im folgenden benannten komplexen städtebaulichen Aufgaben gelöst werden:

- Ausprägung des Funktionszusammenhanges zwischen Schule, Amtsverwaltung, Pflegezentrum, Kirche.
- Regelung der Platzsituation vor dem Amtsgebäude unter Berücksichtigung der Ensemblewirkung - auch mit dem "Fröhlichen Zecher", der auf der anderen Straßenseite liegt - und der beabsichtigten Zufahrt zum Pflegezentrum.
- Gestaltung eines harmonischen Übergangs von den bebauten bzw. für Bebauung vorgesehenen Bereichen in den südlich gelegenen landschaftlich reizvollen Wiesenbereich.

- Zur Ausbildung eines in sich geschlossen und abgestimmten städtebaulichen Ensembles sind auch die Zusammenhänge und Übergänge von dem beabsichtigten Alten- und Pflegezentrum zur vorhandenen Bebauung entlang der Dorfstraße bzw. der Schulstraße herzustellen.
- Beachtet wird bei der Planung die frühere landschaftliche Ausstattung; früher vorhandene Gräben und Kleingewässer sollen gegebenenfalls wieder leistungsfähig hergestellt werden, um somit möglichst eine natürliche und landschaftliche Integration der Bebauung zu erreichen.

Auf den südlich im Plangebiet gelegenen Flächen soll Ausgleich für den mit der Durchführung der Maßnahme verbundenen Eingriff erfolgen.

Die Errichtung des Alten- und Pflegezentrums in Stralendorf wird insgesamt dominieren. Von den typischen Dorfformen kann die Architektur des Gebäudes abweichen.

Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, daß mit Errichtung des Alten- und Pflegeheimes die Ortsstruktur nicht beeinträchtigt wird. Zudem ist zu beurteilen, daß zur Aufnahme der vielfältigen Funktionen des Alten- und Pflegezentrums ein mehrgeschossiges Gebäude notwendig ist. Das Gebäude ist als Solitär zu betrachten. Es soll abweichend von den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden mit einem Flachdach und Dachüberständen 2- bzw. 3-geschossig errichtet werden. Durch entsprechende Anordnung der Gebäude sollen Wohngruppen entstehen. Die architektonische Spannung zwischen alt und neu wird als positiv betrachtet.

Durch die Nähe des Alten- und Pflegezentrums zur Schule bzw. zum Amtsgebäude - aber auch zum Kindergarten - wird eine wohltuende Integration der älteren Bürger in das Leben von Stralendorf ermöglicht.

In dem Pflegezentrum sollen 60 Personen in Wohngruppen von 4 x 15 Einheiten beherbergt werden, so daß ein familiärer Charakter gewährleistet werden kann.

Innerhalb des Gebäudeensembles sollen auch Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen aufgenommen werden, die auf den Ort ausstrahlen. Insofern werden Voraussetzungen geschaffen, daß ein interessanter neuer Kommunikationsbereich zwischen Schule - Pflegezentrum - Amtsverwaltung entstehen kann.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind im Rahmen des Planverfahrens zu regeln. Es ist davon auszugehen, daß die Ver- und Entsorgung weitestgehend sichergestellt ist.

Die verkehrliche Anbindung des Pflegezentrums ist über die gemeinsame Zufahrt zum Amtsgebäude zu regeln. Entsprechend ist der Vorplatz auszugestalten und als zentraler Treffpunkt zu entwickeln.

Die beabsichtigte Errichtung des Alten- und Pflegeheimes wird von der Gemeinde mit oberster Priorität betrachtet. Hinsichtlich der Baugestaltung wird deshalb für das WA 1-Gebiet aufgrund der Zielstellung - Kontrast zwischen historischem und modernem - auf enge Festsetzungen wie in den anderen Baugebieten verzichtet; auch in Bezug auf die Gebäudehöhen. Hinsichtlich der Einordnung in das natürliche Gelände werden für das WA 1-Gebiet Ausnahmen

gegenüber den anderen Gebieten zugelassen - höherer Erdgeschoßfußboden - um eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Der gegenüber dem anstehenden Gelände überhöhte Erdgeschoßfußboden setzt ein Angleichen des Geländes zum Gebäude voraus. Diese Angleichung des Geländes - Bodenregulierung - ist mit flachgeneigten Böschungen auszubilden bzw. vorzusehen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der Art baulicher Nutzung Allgemeine Wohngebiete (nach § 4 BauNVO) und Mischgebiete (nach § 6 BauNVO) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden mit WA und lfd. Nr. gekennzeichnet. Die festgesetzten Mischgebiete werden mit MI und lfd. Nr. gekennzeichnet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
 - der Geschoßflächenzahl für das Gebiet WA 1,
 - die Zahl der Vollgeschosse,
 - die Angabe von Trauf- und Firsthöhe (Firsthöhe in Bezug auf Verkehrsfläche und HN-Höhe),
 - die Angabe von Oberkanten für private Erschließungsflächen bzw. befestigte Flächen,
- bestimmt.

Als Bezugspunkt für Höhenangaben für die Baugebiete - außer für das Gebiet WA 1 - gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes. Für das WA 1-Gebiet gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe die Höhenangabe über HN.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Für die Gebiete MI 2 und MI 4 ist abweichend von der in der Nutzungsschablone festgesetzten Traufhöhe eine Traufhöhe von maximal 6,50 m über Bezugspunkt zulässig, sofern das Dach flachgeneigt mit einer Dachneigung von maximal 15° ausgebildet wird.

Obwohl innerhalb des WA 4-Gebietes die Wohngebäude ein Flachdach besitzen, werden die zulässigen Dachneigungen für Steildächer zwischen 40° und 46° festgesetzt. Der Bestand baulicher Anlagen wird von der Festsetzung nicht berührt. Bei Errichtung neuer Gebäude wären regionaltypische Steildächer vorzusehen. Zudem

ergibt sich die Möglichkeit für die Grundstücks- bzw. Hauseigentümer zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoß zu schaffen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist als Voraussetzung für die wirtschaftliche Bebauung des WA 1-Gebietes im Bereich des Baukörpers im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Anhöhung des Geländes vorzunehmen. An 2 Punkten innerhalb des WA 1-Gebietes werden maximale Höhen über HN für die privaten Erschließungsflächen bzw. befestigten Flächen festgesetzt. Gegenüber dem natürlichen Gelände ergeben sich maximale Überhöhungen des Geländes von bis zu 2,00 m; d.h. der Erdgeschoßfußboden steht maximal 2,00 m über dem derzeit anstehenden Gelände an. Diese „hohen Sockel“ sind durch harmonische Übergänge und flach geneigte Geländeböschungen dem umgebenden natürlichen Geländeniveau anzupassen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird bis auf das Gebiet WA 1, für das die abweichende Bauweise festgesetzt wird, für die Baugebiete die ortstypische offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des mit abweichender Bauweise festgesetzten WA-1-Gebietes gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen über 50,00 m sind zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Für Garagen und Stellplätze gilt § 12 (1, 2, 3) BauNVO.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - werden für Gebiete MI 1 und MI 2 ausgeschlossen. In den Gebieten MI 3, MI 4, MI 5 sowie in den Gebieten WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - nur hinter der straßenseitigen Baukante des Hauptgebäudes zulässig.

7.4 Flächennutzungen

Über die beschriebenen Arten baulicher Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Straße (einschließlich Straßenbegleitgrün und öffentliche Parkplatzflächen, nebst Gehweg bzw. Geh- und Radweg), als separater Geh- und Radweg bzw. als verkehrsberuhigter Bereich

- Grünflächen als private Grünflächen (Gärten) und als öffentlichen Grünflächen (Park, Grünland bzw. Wiese)
- Wasserflächen Fläche für den Graben, den Kleinweiher und das Regenwasserrückhaltebecken.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Sichtfläche,
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zur Anordnung von Stellplätzen,
- Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses für Regenwasserrückhaltebecken,
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

Darüberhinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für das Anpflanzen von Bäumen.

7.5 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,85 ha. Dabei gliedert sich das Gebiet wie folgt auf:

- Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,42 ha
- Mischgebiete	ca. 1,22 ha
- Grünflächen öffentlich	ca. 1,58 ha
- Grünflächen privat	ca. 0,32 ha
- Verkehrsflächen/ verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,25 ha
- Wasserflächen	ca. 0,06 ha

S u m m e	ca. 4,85 ha
------------------	--------------------

8. Baugestalterische Zielsetzungen

Für das Plangebiet werden umfassende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Die Festsetzungen sollen zum einen einen dorftypischen Gestaltungsrahmen darbieten und zum anderen die Bauherren auch nicht unnötig einschränken.

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Baukörper, Dächer, Außenwände, Fassadenöffnungen,

Werbeanlagen, Einfriedungen, Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen, Abfallbehältern, Beheizung sowie zu Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. Nebenanlagen zur Versorgung getroffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 wird ein architektonischer Kontrast zwischen den mit regionaltypischen Vorgaben festgesetzten Gebieten entlang der Straßen und dem hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung offener gehaltenen WA 1-Gebiet vorbereitet.

Orientiert wird auf die Erhaltung der Scheune im MI 2-Gebiet bzw. auf die Errichtung eines ebenbürtigen Gebäudes, da es der Platzbildung dient.

Alternativ zur Festsetzung des Planes über das Maß baulicher Nutzung werden für die Gebiete MI 2 und MI 4 abweichende Regelungen zur Dachausbildung in Abhängigkeit von der Traufhöhe des Gebäudes zugelassen.

Für die innerhalb des WA 4-Gebietes gelegenen Gebäude, die mit einem Flachdach versehen sind, sollen mit dem B-Plan Voraussetzungen geschaffen werden, daß langfristig auch der Ausbau regionaltypischer Steildächer ermöglicht wird.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet wird überwiegend durch öffentliche Verkehrsflächen umgrenzt. Das Gebiet ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Über Grundstückszufahrten - vor dem Amtsgebäude platzartig aufgeweitet - ist die innere Erschließung für geplante Bebauung sicherzustellen.

Für die Anbindungen an die Dorfstraße sind keine zusätzlichen Ausbauten für rechts- oder linksabbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Es wird beurteilt, daß innerhalb der Ortslage zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine zusätzlichen Ausbauten erforderlich sind.

Das WA 1-Gebiet ist über eine Grundstückszufahrt an den öffentlichen Platz vor dem Amtsgebäude und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden; ebenso sind derzeit bereits die MI 1-, MI 2- und WA 2-Gebiete verkehrlich angebunden. Für Belieferungs- bzw. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im WA 1-Gebiet wird auf Zurückstoßen der Fahrzeuge orientiert, da Wendeanlagen unverhältnismäßig viel Platz beanspruchen würden. Zusätzlich wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf das Gebiet MI 4 gesichert, daß in Ausnahmefällen ein Durchfahren möglich ist. Das MI 4-Gebiet ist über einen verkehrsberuhigten Bereich an die Dorfstraße angebunden.

An den o.g. Anbindungen an die Dorfstraße sind Sichtdreiecke dargestellt. Sichtbehinderungen durch bauliche Anlagen - unter Berücksichtigung der Anfahrtsicht - ergeben sich nicht.

Der verkehrsberuhigte Bereich im MI 4-Gebiet ist in einer Breite von 5,00 m festgesetzt und mündet in einen Platz von 14 m Kantenlänge.

Begleitend befinden sich Stellplätze zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Begleitend zur Dorfstraße ist innerhalb des Plangebietes Fläche für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg festgesetzt.

Für die Dorfstraße und die Schulstraße werden keine Angaben zur Ausbaubreite getroffen. Während Straßenbaulastträger für die Landesstraße das Straßenbauamt Schwerin ist, sollte für die Schulstraße zu gegebenem Zeitpunkt eine gesonderte Fachplanung durch die Gemeinde erfolgen.

Geh- und Radwege, die innerhalb des Plangebietes dargestellt sind, sollen der guten fußläufigen Erreichbarkeit des vorgesehenen Alten- und Pflegezentrums und der besseren Einbindung in die bestehende Ortslage sowie als Spazierwege für die Anwohner dienen.

9.2 Ruhender Verkehr

Stellplatznachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für die Gebiete WA 1 und MI 4, für die umfangreichere bauliche Maßnahmen vorbereitet werden, werden Nebenanlagen für Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt; ebenso werden die bestehenden Stellflächen vor dem bzw. am Amtsgebäude festgesetzt. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Einzelbäume in Abschnitte zu gliedern.

Für die anderen Grundstücke wird eingeschätzt, daß auf den Baugrundstücken ausreichende Möglichkeiten für die Einordnung von Stellplätzen bestehen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor dem Amtsgebäude sind einzelne Parkplätze einzuplanen.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Zur Aufrechterhaltung des Öffentlichen Personennahverkehrs wird nordöstlich des Gebietes M4 öffentliche Verkehrsfläche zur Aufnahme einer Bushaltestelle - unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation - festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Ortslage Stralendorf ist durch die Trinkwasserleitung DN 150, die vom Wasserwerk Walsmühlen kommt und durch den Pappelweg, Obere Bergstraße, Schulstraße und südlich des Sportplatzes zur Dorfstraße und dann bis Ortsausgang Richtung Pampow verläuft, erschlossen.

Mit Erweiterung des Abwassernetzes ist für 1995 die Verlegung einer Wasserleitung in der Dorfstraße geplant. Mit Errichtung der neuen Leitung geht die Gemeinde davon aus, daß die Wasserversorgung für das Gebiet sichergestellt werden kann.

Die Gemeinde Stralendorf gehört zum Zweckverband Schweriner Umland. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird durch die Aqua Service Schwerin GmbH für den Zweckverband geregelt.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stralendorf wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, soweit erforderlich, Flächen für Transformatorstationen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger bei der Erschließungsplanung festgesetzt.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung verlaufen Freileitungen. Da die Baugrenzen im Bereich vorhandener Bebauung - Bereich des Verlaufs von Freileitungen - eng an die vorhandene Bausubstanz gesetzt wurden, ist ein Heranrücken der Bebauung an die vorhandenen Freileitungen ausgeschlossen; die bereits vorhandene Situation wird nicht verändert. Im Bereich der Neubebauung befinden sich keine Freileitungen, die zu beachten wären. Lediglich im Bereich der Verkehrsberuhigten Fläche, die der Anbindung des WA 1-Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz dient, befinden sich 2 Masten, die bei der Erschließungsplanung hinreichend zu beachten sind.

10.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Stralendorf wird durch die HGW HanseGas GmbH, Betriebsverwaltung Parchim, mit Erdgas versorgt.

Die Gemeinde wird bereits mit Erdgas versorgt. Die Möglichkeiten zur Versorgung weiterer Baugebiete ist nach Aussage der HanseGas GmbH gegeben.

10.4 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung durch die Deutsche Telekom AG ist derzeit noch nicht sichergestellt.

Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Entlang von Straßen und Wegen verlaufen die vorhandenen Leitungen der Telekom. Auf die Darstellung von Leitungen im Plan wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Vor Baubeginn sind Abstimmungen zu führen, so daß es nicht zu Beeinträchtigungen für die Fernmeldeversorgung kommt.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Stralendorf ist durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem Ordnungsamt der Verwaltung des Landkreises wird bei der Planung der Erschließungsanlagen eine ausreichende Anzahl an Hydranten vorgehalten. Zudem ist nach Möglichkeit Löschwasser aus dem vorhandenen Gewässer und den vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken bereitzustellen.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger durch die Kommune ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800l/min. über 2 Stunden in Wohngebieten und 1600 l/min. in Gewerbegebieten zu garantieren. Zur Gewährleistung der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in der Ortslage Stralendorf ist südlich des Plangebietes die Errichtung eines Systems zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Dieses soll innerhalb des geplanten Innerörtlichen Landschaftsparks integriert werden. Das dort aufgestaute Wasser steht auch für Löschzwecke zur Verfügung. Die Gemeinde geht davon aus, daß mit Löschwasser aus dem öffentlichen Netz und aus genannten Rückhaltungen ausreichend Menge zur Verfügung steht.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Gemeinde Stralendorf ist dem Zweckverband Schweriner Umland angeschlossen, der durch die Aqua Service Schwerin GmbH vertreten wird.

Für Stralendorf ist geplant, eine zentrale Abwasserentsorgung mit Anschluß an die Kläranlage Schwerin-Süd zu errichten.

Im Jahr 1994 wurde bereits ein Teil des Schmutzwasserkanales in der Pampower Straße realisiert. Für 1995 ist die Fortführung der Abwasserkanalisation von der Kreuzung Schweriner Straße bis Ortsausgang Richtung Walsmühlen vorgesehen. Mit der Fertigstellung des Hauptsammlers in der Dorfstraße wurde für Ende 1995 gerechnet, so daß Übergangslösungen nicht mehr zugestimmt wird.

Solange der Anschluß des Plangebietes an das zentrale System der Schmutzwasserentsorgung noch nicht realisiert werden kann bzw. das zentrale System der Abwasserentsorgung noch nicht funktioniert, sind Übergangslösungen für die Schmutzwasserentsorgung vorzusehen.

Im südwestlichen Teil des WA 1-Gebietes befindet sich eine Kleinkläranlage, die derzeit noch zur Aufrechterhaltung der Schmutzwasserentsorgung dient. Die Fläche ist zum Teil bepflanzt. Bei Inbetriebnahme des zentralen Abwasserentsorgungssystems ist die Stilllegung der Anlage vorgesehen. Nach entsprechender Beräumung der Fläche sind Bepflanzungen der Fläche in heimischen standortgerechten Gehölzarten unter Einbindung des Bestandes vorzusehen. über den derzeitigen Leitungsbestand besteht derzeit nur ungenaue Kenntnis.

Die Realisierung der Planungsabsichten - Neubauten, insbesondere des Alten- und Pflegeheimes - soll in zeitlicher Abstimmung mit der Fertigstellung der Abwasserkanalisation erfolgen. Es ist davon auszugehen, daß zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Einrichtung ein

Anschluß an das zentrale Entsorgungssystem erfolgen bzw. gewährleistet werden kann.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Gemeinde Stralendorf gehört zum Wasser- und Bodenverband "Schweriner See / Obere Sude", Sitz Schwerin.

Das im Plangebiet auf den versiegelten Grundstücksflächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über ein naturnah gestaltetes System zur Oberflächenwasserableitung abgeleitet werden. Regenwasserrückhaltebecken sind mit Sandfang und Ölsperre auszustatten. In das System der Oberflächenwasserableitung sind der Kleinweiher und der vorhandene Graben einzubeziehen. Eine Wiederherstellung des Teiches an der Dorfstraße in verkleinerter Form soll langfristig angestrebt werden. Die Errichtung des Kleingewässers ist jedoch erst realistisch, wenn das zentrale Schmutzwasser-Entsorgungssystem funktionstüchtig ist, und die Vielzahl an Leitungen, die derzeit über diese Fläche verlaufen, aufgenommen und beseitigt werden kann.

Die Erreichbarkeit sämtlicher der Regenwasserrückhaltung dienenden Flächen ist sicherzustellen.

Über den vorhandenen Leitungsbestand besteht derzeit nur ungenaue Kenntnis. Insbesondere das WA 1-Gebiet ist vom Verlauf von Vorflutleitungen betroffen. Als Voraussetzung für die Bebauung ist die Umverlagerung der Vorflut zu Lasten des Verursachers vorzunehmen. Im Plan enthaltene Schächte sind als entfallend dargestellt.

Bei der detaillierten Entwässerungsplanung sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

10.8 Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.

Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust.

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Wasserflächen

11.1 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von gärtnerisch genutzten Flächen, Grünland sowie Ruderalstandorten und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Unter dem Gliederungspunkt 5 "Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen" dieser Begründung ist eine Beschreibung des derzeitigen Zustandes im Plangebiet erfolgt.

Unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB werden Flächen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem Bedarf der Errichtung des WA 1-Gebietes und der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches erforderlich ist. Damit soll der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Darüberhinaus werden Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen.

Die vorhandenen Einzelbäume und Baumreihen innerhalb des Plangebietes sind möglichst zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

11.1.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten in artspezifischen Pflanzabständen vorzunehmen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Eiche, Esche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Eberesche, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Zaubrose, Hartriegel, Brombeere. Einzelbäume sind in den Arten Sommer-Linde, Stiel-Eiche, Eberesche, Esche, Erle, Weide oder Weißdorn zu verwenden.

Für die Gehölzpflanzung sind 2xv. Sträucher und Heister, für die straßenbegleitende Baumpflanzung sind 2xv. Hochstämme mit einem STU von 14 - 16 cm und für die Baumpflanzungen auf Freiflächen sind 3x Hochstämme mit einem STU von 18 - 20 cm zu verwenden. Auf die Angabe eines Mischungsverhältnisses wird verzichtet. Dies soll bei der Ausführung vor Ort durch den Landschaftsgärtner bestimmt werden.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Sträucher bzw. Flächen sind bei Abgang einzelner Elemente unter Verwendung der genannten heimischen standortgerechten Arten und Pflanzqualitäten nachzupflanzen.

Die nordöstlich in der Wiesenfläche (ehemaliger Pflanzgarten) festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist mit den o.g. genannten Arten und Pflanzqualitäten in einer Breite von mindestens 10m zu bepflanzen und in den Randbereichen mit einem Krautsaum auszubilden; vorhandene Gehölze sind in die Gestaltung einzubinden. Die Gehölze sind als Hochstämme bzw. Sträucher in Pflanzabständen von 1m, versetzt zu pflanzen. Für die vorhandenen Gehölzbestände ist in den Randbereichen zum WA 1-Gebiet eine geringfügige Ausdünnung vorgesehen, die jedoch als unerheblich betrachtet wird und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht gesondert betrachtet werden soll.

In dem WA 1-Gebiet sind mindestens 6 großkronige Laubbäume in den Arten Sommer-Linde oder Stiel-Eiche zu pflanzen.

Auf den Flächen, die den Gehweg begleiten, ist eine Bepflanzung mit kleinkronigen Einzelbäumen in den Arten Eberesche oder Weißdorn vorzunehmen.

Stellplätze sind durch anzupflanzende Einzelbäume in Abschnitte zu gliedern. Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist ein Einzelbaum heimischer standortgerechter Arten und entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen.

Das innerhalb des WA 1-Gebietes in Verlängerung und in der Ergänzung des Grabens vorgesehene Kleingewässer zur Aufnahme bzw. Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers ist mit flachen Böschungen auszubilden.

Die auf den übrigen Grundstücksflächen mit Anpflanzgeboten festgelegten Flächen sind mit den unter 1.1 genannten heimischen standortgerechten Arten und Pflanzqualitäten in artspezifischen Pflanzabständen zu bepflanzen. Es wird darauf orientiert, je m² 1 Pflanzung vorzunehmen; bei mehrreihiger Hecke in versetzter Pflanzung.

11.1.2 Grünflächen

Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes ist parkartig zu gestalten. Mit Erhaltungsgeboten versehene Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Auf der Fläche sind zusätzlich mindestens 3 großkronige Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppe zu pflanzen.

Innerhalb der im nördlichen Teil des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Grünfläche ist die Anlage eines Teiches als Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Der Teich ist naturnah mit flachen Ufern und uferbegleitenden Gehölzbeständen heimischer standortgerechter Arten auszubilden. Es sind mindestens 5 Einzelbäume zu pflanzen. Straßenbegleitend sind mindestens 3 Linden zu pflanzen. Die Anlage des Teiches ist jedoch erst möglich, sofern das System der zentralen Schmutzwasserbeseitigung in vollem Umfang funktionstüchtig ist, da die Fläche derzeit noch von einer Vielzahl von Leitungen gekreuzt wird.

Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte private Grünfläche im nordöstlichen Planbereich ist auch zukünftig als Rasenfläche zu erhalten.

Der nördliche Teil der mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche - nordöstlich der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen - ist unter Vervollständigung vorhandener Gehölzstrukturen parkartig zu gestalten. Die Wiesenflächen sind maximal 2 x jährlich, frühestens ab Mitte Juli, zu mähen.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist der vorhandene Graben naturnah auszubauen und zu erweitern. Ufer sind mit flachen Böschungen auszubilden.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu pflegen und durch Anpflanzung von Weiden und Erlen zu ergänzen.

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Dauergrünland zu pflegen. Das Grünland ist maximal 2 x jährlich, frühestens ab Mitte Juli, zu mähen.

Auf der als Feuchtgebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist durch Anlage weiterer Kleingewässer neben den Kleinweiher- einschließlich einer naturnahen Uferzonierung ein Mosaik aus offener Wasserfläche, Röhricht und Feuchtgrünland zu gestalten. Die Biotopqualität des Kleinweihers ist zu verbessern. Vorhandene Ablagerungen sind zu entfernen, vorhandene Gehölzbestände sind zu pflegen, die Ufer sind mit Weiden zu bepflanzen und Nährstoffeinträge sind zu verhindern. Die Weiden sind als Stecklinge zu pflanzen und als Kopfweiden zu pflegen.

Geplante Kleingewässer sind mit flachen Böschungen und leicht ausgebuchteten Ufern auszubilden. Ein Minimal-Wasserstand ist ständig zu halten. Als Initialpflanzung ist der natürliche Samenflug zu nutzen.

Die Flächen zwischen den Gewässern sind je nach Grundwassernähe und Nutzung als Röhrichtflächen der freien Sukzession zu überlassen oder als Feuchtgrünland maximal 2x jährlich zu mähen.

Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

11.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs werden anhand der Bewertungskriterien der Bezirksregierung Rheinland Pfalz der Biotopwert des Ist-Zustand und der Biotopwert, der die Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bereits berücksichtigt, gegenübergestellt.

Nach der Bewertung ergibt sich ein geringfügiger Überhang für den Biotopwert nach Realisierung oben dargestellter Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem Biotopwert des Bestandes.

Die Gemeinde Stralendorf geht aufgrund der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff davon aus, daß der mit Realisierung der Planungsabsichten verbundene Eingriff durch die festgesetzten Maßnahmen ausgleichbar ist.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planungsabsichten weitestgehend berücksichtigt. Die Aufgabe bzw. Veränderung des vorhandenen Gehölzbestandes tritt in 2 Fällen auf:

- zum einen für die Realisierung der Zufahrt zum Gebiet WA 1,
- zum anderen bei der Einbeziehung des abgegebenen Pflanzgartens in den innerörtlichen Landschaftspark.

An der Zufahrt zum WA 1 Gebiet ist die Abnahme von 2 Weiden unerlässlich. Die Gemeinde geht davon aus, daß durch die Anpflanzung geplanter Bäume, die in der Bilanzierung nicht gesondert berücksichtigt wurden, ein verhältnismäßiger Ersatz geschaffen wird. Deshalb wurde die Abnahme der Bäume im Bereich der Zufahrt bei der Bilanzierung außer Betracht gelassen.

Die Ziergehölze innerhalb des Pflanzgartens, der aufgegeben wurde, sind durch heimische standortgerechte Arten zu ersetzen. Deshalb wird die Veränderung nicht als Eingriff betrachtet.

Die Anlage des früher vorhandenen Teiches wurde nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen, da ein Realisierungszeitraum nicht bestimmt werden kann.

Biotopwert für Flächenbilanz der örtlich vorhandenen Situation

Nutzungsart der Fläche	Flächengröße	Wertfaktor	Biotopwert
bebaute Fläche, Teile der Hofgrundstücke, Geh- und Radweg Landesstraße	11.229	0,0	0,0
wassergebundene Flächen (Plätze, Wege)	1.850	0,1	185,0
Gartenflächen	8.505	0,3	2.551,0
Acker/Grabeland	4.525	0,3	1.357,0
ehem. Pflanzgarten	625	0,5	312,0
Rasenflächen	4.346	0,2	869,0
Gebüsch/Gehölzstreif.	1.364	0,6	818,0
Ruderalflächen	1.131	0,5	565,0
Graben mit Ufersaum	472	0,6	283,0
Kleinweiher, beeintr.	255	0,6	153,0
Günland/Wiesenfuchschwanzwiese	7.652	0,5	3.826,0
Grünl./Honiggraswiese	1.950	0,5	975,0
Feuchtgrünland/Mädesüßflur, beeinträchtigt	790	0,6	474,0
Intensivgrünland	3.794	0,4	1.517,0
	48.488		13.885,0

Biotopwert für Flächenbilanz entsprechend des Vorentwurfs

für Baugebiete

Baugebiet	GRZ	Flächengr. in ha Fläche * (GRZ + GRZ*0,5)	versiegelte Fläche mit 50 % Über- schreit. GRZ in m ²	privates Grün in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
M 1	0,4	0,15 x 0,6	900	600	0,3	180,0
M 2	0,5	0,09 x 0,75	675	225	0,3	67,5
M 3	0,4	0,32 x 0,6	1.920	1.280	0,3	384,0
M 4 / M 5	0,4	0,65 x 0,6	3.900	2.600	0,3	780,0
WA 1	0,4	0,67 x 0,6	4.020	2.680	0,4	1.072,0
WA 2	0,3	0,06 x 0,45	270	330	0,3	99,0
WA 3	0,3	0,37 x 0,45	1.665	2.035	0,3	610,5
WA 4	0,25	0,31 x 0,375	1.162,5	1.937,5	0,3	581,25
		2,62 ha				2.702,5

für sonstige Flächen

Nutzungsart der Fläche	Flächengröße	Wertfaktor	Biotopwert
Verkehrsfläche incl. befestigte Geh- und Radwege	2.500 m ²	0,0	0,0
wassergebundene Flächen in öffentliche Grünfläche	900 m ²	0,1	90,0
Parkanlage naturnah (ohne Gehweg)	1.400 m ²	0,6	840,0
Gartenfläche privat	2.800 m ²	0,3	840,0
Rasenflächen	900 m ²	0,2	180,0
flächiger Gehölz- bestand, ehemaliger Pflanzgarten	600 m ²	0,7	420,0
Graben mit naturnaher Uferausbildung und Ufersaum	910 m ²	0,8	728,0
Kleinweihe, unbeeinträchtigt	255 m ²	0,8	204,0
Anlage Regenwasser- rückhaltebecken naturnah	200 m ²	0,0	0,0
Extens. Grünland (ohne Gehweg)	3.290 m ²	0,6	1.974,0
Extens. Grünland, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7.615 m ²	0,7	5.330,0
Feuchtgrünland, unbeeinträchtigt	760 m ²	0,8	608,0
	22.130 m²		11.214,0

Der Biotopwert für die Realisierung der Maßnahmen gemäß vorliegender Planungsziele beträgt 13.916,25.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Für den B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf wurde eine Lärmtechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft MASUCH + OLBRSCH, 22113 Oststeinbek, erstellt.

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 4 ist Belastungen durch Verkehrslärm von der Dorfstraße, L 042, ausgesetzt. Da für die L 042 für den Ortsbereich von Stralendorf keine Daten zur Verfügung stehen, wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt eine Verkehrszählung in Dümmer herangezogen, da die dortigen Belastungen (Richtung Schwerin) denjenigen in Stralendorf im Bereich des Plangebietes vergleichbar sind. Die genannte Verkehrszählung erfolgte am 7. Februar 1995 am Knotenpunkt Hauptstraße (L 042)/Dorfstraße in Dümmer. Die Verkehrszählung in Dümmer ergab eine tägliche Verkehrsstärke von 1710 Kfz. Im Rahmen der Lärmuntersuchung für den B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf wurden Belastungen auf der K 62 (Stralendorf - Pampow) ermittelt. Es ergab sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von etwa 6000 Kfz, der im Bereich der Ortslage im wesentlichen über die L 042 abfließt. Der Großteil des Verkehrs von der K 62 fließt nach Bestätigung durch das SBA Schwerin über die L 042 nach Schwerin ab. Die K 62 wird als Umgehung aus Richtung Schwerin über Groß Rogahn und Stralendorf nach Pampow genutzt.

Unter Berücksichtigung von Prognosebelastungen auf der L 042 ergibt sich, daß nahezu im gesamten Plangebiet die jeweils geltenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1, für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Lediglich in den straßennahen Bereichen der Mischgebiete M 1 bis M 5 werden die Orientierungswerte (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) tags bis zu einem Abstand von der Straßenmitte von 10 m bzw. nachts bis zu einem Abstand von 18 m überschritten. Da die Orientierungswertüberschreitungen jedoch nur in einem kleinen Teilbereich auftreten, sind ausreichend Flächen vorhanden, wo der Orientierungswert tags eingehalten wird. Diese Flächen bieten sich als Außenwohnbereiche an. Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Grundstückszufahrten von der Dorfstraße her nicht möglich und im vorliegenden Fall auch nicht angemessen.

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte überschritten werden, sind zum Schutz der Wohn- und Büronutzung folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (in der Rangfolge der Aufzählung):

- Anordnung der Außenwohnbereiche vorzugsweise unter Ausnutzung der Abschirmwirkung von Gebäuden in durch Verkehrslärm weniger belasteten Bereichen,
- Orientierung von dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen soweit möglich zu den straßenabgewandten Seiten,
- Ergänzend zu den Festsetzungen zur Orientierung von Räumen passiver Schallschutz nach den Kriterien der DIN 4109.

Auf den Flächen WA 1 bis WA 4, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 , Teil 1 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Im Mischgebiet zulässige Gewerbebetriebe sind so anzusiedeln, daß eine Beeinträchtigung vorhandener bzw. geplanter Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Auf die Gewährleistung eines ausreichenden Nachbarschaftsschutzes ist insbesondere im Baugenehmigungsverfahren zu achten.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen

Da die ermittelten Sichtflächen klein sind, wurde in der Planzeichnung auf eine Umrandung verzichtet. Anstelle der Randsigantur erfolgt die Kennzeichnung mit "S" für die Sichtfläche.

An der Einmündung des Platzes vor dem Amtsgebäude und an der Anbindung des verkehrsberuhigten Bereiches des Gebietes MI 4 an die Dorfstraße wurden unter Berücksichtigung der Anfahrsicht Sichtdreiecke konstruiert.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

13.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen sowohl mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - im Gebiet MI 4 - als auch mit Geh-Rechten - in den Gebieten MI 4 und WA 1 festgesetzt.

Die mit „GFL-R“ gekennzeichneten Flächen innerhalb des MI 4-Gebietes werden für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger des WA 1-Gebietes und für die Nutzung durch die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die mit „G-R“ gekennzeichneten Flächen innerhalb der WA 1- und MI 4-Gebiete werden für Geh-Rechte zugunsten der Gemeinde Stralendorf festgesetzt.

13.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zur Anordnung von Stellplätzen

Auf Stellplätze wird insbesondere in Gliederungspunkt 9.2 der Begründung „Ruhender Verkehr“ eingegangen.

13.4 Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses für Regenwasserrückhaltebecken

Auf die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und Regenwasserrückhaltebecken wird in Gliederungspunkt 10.7 „Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser“ eingegangen.

14. Bodenordnung

Die Gemeinde Stralendorf strebt an, alle Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden auf dem Wege gütlicher Einigung mit dem Bodeneigentümer, sofern sie es nicht schon selbst ist, zu regeln.

15. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Es sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden. Insbesondere für die Realisierung der Maßnahmen im WA 1-Gebiet ist ein vorzeitiger Baubeginn nach § 33 BauGB beabsichtigt. Ein vorzeitiger Beginn der Erschließungsarbeiten nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB ist beabsichtigt.

16. Hinweise

16.1 Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten soll den für Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden rechtzeitig angezeigt werden. Entsprechende nachrichtliche Übernahmen erfolgen unter IV.1 und IV.2 Teil B - Text des Bebauungsplanes.

16.2 Munitionsfunde

Um erforderliche Sondierungsmaßnahmen durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

17. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. März 1996

Stralendorf, den 27.03.96

Joh n
Bürgermeister

