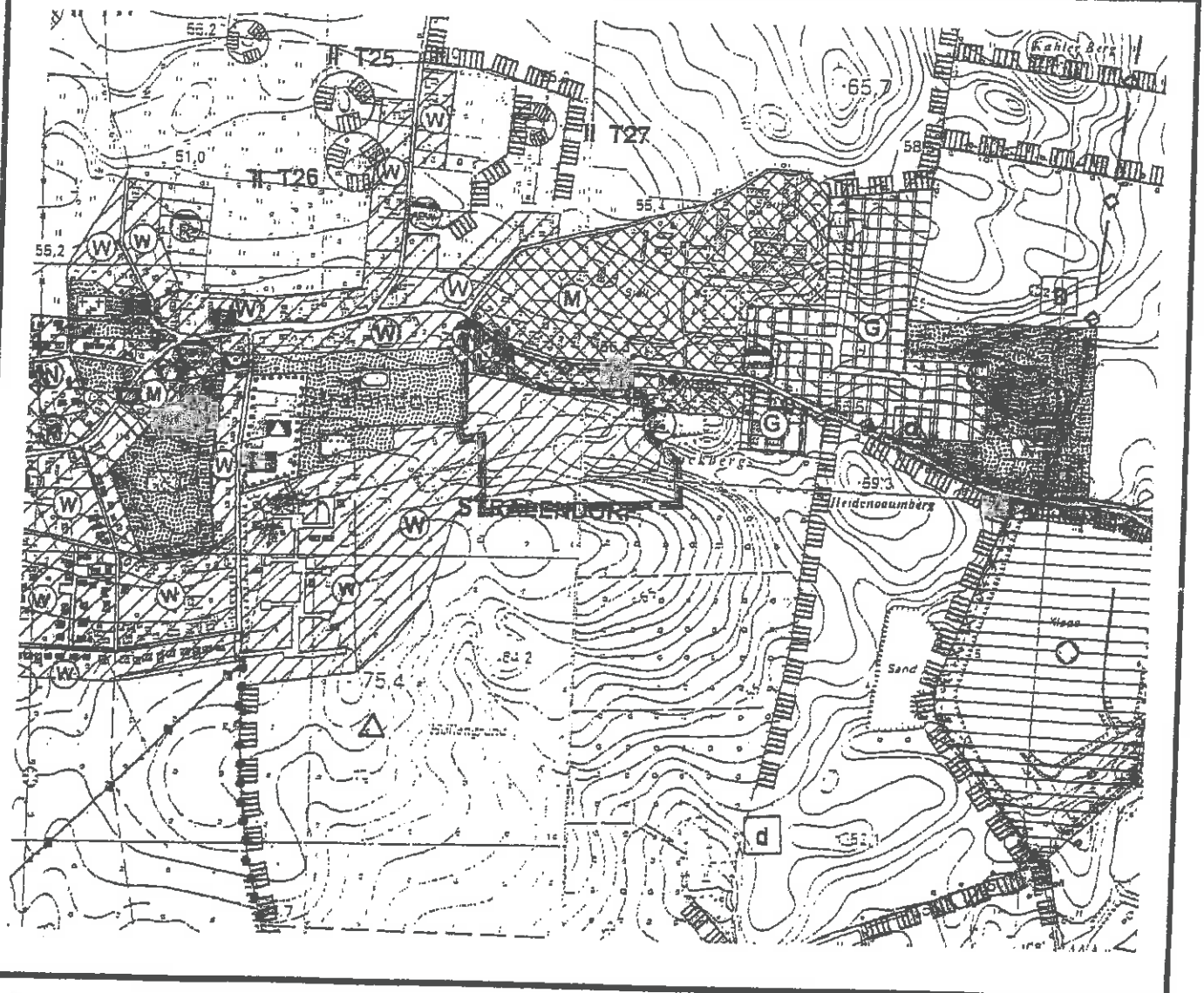
# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE STRALENDORF

## WOHNGEBIET "AM GUCKBERG"




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

Planungsstand: 10. FEB. 2000

SATZUNG

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf für das Wohngebiet „Am Guckberg“

### Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Stralendorf** | **3** |
| 1.1 | Zur Bedeutung der Gemeinde Stralendorf | 3 |
| 1.2 | Städtebauliche Struktur des Ortes Stralendorf | 3 |
| 1.3 | Städtebauliches Konzept | 3 |
| **2.** | **Allgemeines** | **5** |
| 2.1 | Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 5 |
| 2.2 | Kartengrundlage | 5 |
| 2.3 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.4 | Bestandteile des Bebauungsplanes | 5 |
| 2.5 | Quellenverzeichnis | 6 |
| **3.** | **Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes** | **6** |
| **4.** | **Einordnung in übergeordnete Planungen** | **7** |
| **5.** | **Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen** | **8** |
| **6** | **Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept** | **9** |
| **7.** | **Inhalt des Bebauungsplanes** | **11** |
| 7.1 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 7.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 7.3 | Mindestgrundstücksgröße | 12 |
| 7.4 | Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden | 12 |
| **9.** | **Verkehrliche Erschließung** | **15** |
| 9.1 | Öffentliche Straße | 15 |
| 9.2 | Ruhender Verkehr | 17 |
| **10.** | **Ver- und Entsorgung** | **17** |
| 10.1 | Wasserversorgung | 17 |
| 10.2 | Versorgung mit elektrischer Energie | 18 |
| 10.3 | Gasversorgung | 18 |
| 10.4 | Fernsprechversorgung | 18 |
| 10.5 | Feuerschutzeinrichtungen | 19 |
| 10.6 | Abwasserentsorgung - Schmutzwasser | 19 |
| 10.7 | Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser | 19 |
| 10.8 | Müllbeseitigung | 20 |
| **11.** | **Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft** | **20** |
| 11.1 | Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 20 |
| 11.2 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 22 |
| 11.2.1 | Eingriffsflächenwert | 22 |
| 11.2.2 | Kompensationswert | 23 |
| **12.** | **Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen** | **24** |
| **13.** | **Bodenordnung** | **26** |

**14. Realisierung des Bebauungsplanes ..... 26**
**15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ..... 26**
15.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden ..... 26
15.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten ..... 26
15.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen ..... 27
15.4 Munitionsfunde ..... 27
15.5 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ..... 27
**16. Beschluß über die Begründung ..... 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 Stralendorf zählt derzeit ungefähr 1.500 Einwohner.

Stralendorf ist Amtssitz von 9 Gemeinden mit ca. 10.500 Einwohnern. Im Amt Stralendorf werden Verwaltungsaufgaben für die amtsangehörigen Gemeinden ausgeführt. Aufgrund der Bedeutung Stralendorfs mit 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 etwa in der Dorfmitte von Stralendorf vorhandenen Sportkomplex mit Stadion, Mehrzweckgebäude, Kegelbahn, Jugendtreff und Bibliothek 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 und südlichen Bereich der Ortslage hat sich die neuere Bebauung entwickelt - Schulstraße, Neue Straße, Apfelallee, Zum Obstbau, Pappelweg, Obere Bergstraße und Wodenweg.

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.

## 1.3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde hat in Stralendorf die Entwicklungsflächen für Wohnungsbau südlich der Dorfstraße ausgewiesen und bereits umfangreich realisiert. Die Flächen nördlich der Dorfstraße werden für gewerbliche Ansiedlungen genutzt bzw. eignen sich nur wenig für

bauliche Entwicklung (Wiesenflächen/Grünlandflächen). Im Süden befindet sich hinsichtlich der Wohnbebauung bereits der bauliche Schwerpunkt, der hier auch erweitert werden soll.

Mit Umsetzung ihrer Entwicklungsabsichten ermöglicht die Gemeinde Stralendorf eine Trennung der Gewerbe- bzw. der Wohnfunktionen für den Ort Stralendorf. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dies vorteilhaft.

Bisher hat die Gemeinde Stralendorf weitgehend eine Verdichtung bereits bebauter Flächen vorgenommen. Davon zeugen auch die bereits realisierten Baugebiete, die mit den Bebauungsplänen Nr. 1 „Am Pappelweg" und Nr. 3 „Am Lindenweg" planungsrechtlich vorbereitet worden sind. Ebenso stellt sich die abrundende und ergänzende Bebauung durch die südliche Bebauung der Oberen Bergstraße dar. Hier wurden Vorteile der vorhandenen Erschließungswege genutzt. Ein neuer Ortsrand wurde herausgebildet.

Der Bebauungsplan Nr. 2, welcher sich ebenfalls in der Realisierung befindet, stellte den einzigen flächenhaften Entwicklungsbereich für die Wohnbebauung dar.

Weitere Möglichkeiten für die zukünftige Ansiedlung von Interessenten möchte die Gemeinde südlich der Bebauung an der Pampower Straße schaffen. Die Bebauung in dem Gebiet wird als folgerichtige Ortsentwicklung betrachtet, zumal sich unmittelbar nördlich wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen - wie Schule und Kindergarten - befinden. Durch die Gemeinde wird eingeschätzt, daß das Gebiet „Am Guckberg" eine sinnvolle Ergänzung des Dorfzentrums darstellen kann.

Die Gemeinde Stralendorf kann sich eine weitere bauliche Entwicklung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 vorstellen. Derzeit besteht jedoch aus raumordnerischer Sicht keine Befürwortung zu einer Verbindung dieser Baugebiete. Eine entsprechende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf ist vorzunehmen.

Die Gemeinde Stralendorf hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen. Sämtliche für Einzel- und/oder Doppelhausbebauung geeignete innerörtliche Flächen wurden der Bebauung zugeführt. Flächen am Ortsrand wurden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Dies stellt sich bisher mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg" dar. Die kompakte Ortsentwicklung soll auch mit dem Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Am Guckberg" unterstrichen werden. Hier wird eine arrondierende Bebauung im südöstlichen Bereich der Ortslage Stralendorf angestrebt. Der Lückenschluß zwischen dem Gebiet „Am Wodenweg" und dem Gebiet „Am Guckberg" ist langfristig vorgesehen. Derzeit ist dieser Lückenschluß aufgrund vorhandener Gehölzbestände des Obstbaubetriebes nicht möglich. Die Gemeinde benötigt dringend Flächen, um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde abdecken zu können. Möglichkeiten für eine Lückenbebauung bieten sich innerhalb der Gemeinde Stralendorf kaum noch.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Guckberg" wird begrenzt:

- im Norden — durch die Bebauung und Gartenflächen an der Pampower Straße
- im Westen — durch Flächen des Obstbaubetriebes
- im Süden — durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten — durch Acker- und Gartenflächen.

### 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Guckberg" in Stralendorf dient eine amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Rauchegger für die Gemeinde Stralendorf erstellt wurde. Die Planzeichnung des B-Planes selbst wird im Maßstab M 1 : 1.000 erstellt.

### 2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „Am Guckberg" in Stralendorf sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig.
- 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 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert am 21.07.1998 (GVO Bl. S. 647).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), zuletzt geändert am 10.07.1998 (GVO Bl. S. 634).

### 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Guckberg" in Stralendorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 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, beigefügt. Als Bestandteil wird dieser Begründung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz beigefügt. Auf Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird eine Bewertung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

### 2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Guckberg" in Stralendorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Planzeichnung und Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf mit Stand vom Dezember 1998.

2. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.

3. Regionales Raumordnungsprogrammes für die Region Westmecklenburg, Dezember 1996.

## 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Stralendorf stellt den Bebauungsplan für das Gebiet „Am Guckberg" in Stralendorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung von Wohnhäusern im Südosten von Stralendorf zu schaffen.

Die Gemeinde Stralendorf hat eine sehr positive Entwicklung in den vergangenen Jahren genommen. Viele Vorhaben wurden planungsrechtlich vorbereitet. Einige Vorhaben wurden bereits realisiert. Insbesondere hinsichtlich des Wohnungsbaus wurden auf verfügbaren Flächen die Vorhaben nahezu vollständig realisiert. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Plangebiete bereits vollständig bebaut. Daraus ergibt sich für die Gemeinde das Erfordernis zur planungsrechtlichen Vorbereitung von weiteren Gebieten für die Abdeckung des Eigenbedarfs an Wohnraum der Bevölkerung der Gemeinde Stralendorf. Hier ist maßgeblich Bedeutung auf die Abdeckung des Eigenbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde zu legen.

Um ihrer Verantwortung gegenüber den Einwohnern gerecht zu werden, plant die Gemeinde die Vorbereitung eines weiteren Gebietes in südöstlicher Lage Stralendorfs. Langfristig wird eine Verbindung zwischen dem Gebiet „Am Wodenweg" bzw. dem Gebiet „An der Schulstraße" und der Pampower Straße angestrebt. Die Realisierung des Gebietes und die spätere Verbindung mit dem Gebiet „Am

Wodenweg" soll zukünftig auch zu einer besseren verkehrlichen Anbindung des Gebietes „Am Wodenweg" und zu einer Verkehrsentlastung der Schulstraße führen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Am Guckberg" entspricht der Fassung des Flächennutzungsplanes gemäß Abwägung bzw. Abschließenden Beschluß. Mit dem Bebauungsplan werden die Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Flächennutzungsplan für die Flächen im Bereich „Am Guckberg" dargelegt hat, verbindlich umgesetzt bzw. für die Realisierung vorbereitet. Die zwischen dem B-Plan Nr. 2 – Gebiet „Am Wodenweg" – und dem B-Plan Nr. 7 – Gebiet „Am Guckberg" - gelegene Fläche wird vorerst nicht als Baufläche entwickelt.

Die Darstellung dieser Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird auch durch die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und Stelle nicht mitgetragen. Deshalb wird eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, um Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzustellen, wobei diese Fläche nicht auszuweisen ist.

Die Gemeinde Stralendorf ist derzeit nicht in der Lage, bauwilligen Bürgern Grundstücke für die Bebauung anzubieten. Um ihrer Verantwortung gegenüber den Einwohnern gerecht zu werden, ist es für die Gemeinde unbedingt notwendig, den für die Abdeckung des Eigenbedarfs notwendigen Umfang an Baugrundstücken vorzubereiten und zur Verfügung zu stellen.

## 4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns 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. Die Gemeinde Stralendorf liegt auf der südwestlichen Siedlungsachse von Schwerin. Sie ist als Siedlungsschwerpunkt und ländlicher Zentralort eingestuft (RROP, Grundkarte der räumlichen Ordnung).

- 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 Entwicklungsvorraussetzungen 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:

- „Den in Ordnungsräumen im Zusammenhang mit der dynamischen Siedlungstätigkeit in verstärktem Maße zu erwartenden Nutzungskonflikten ist im Sinne einer geordneten räumlichen Entwicklung entgegenzuwirken. Dazu soll sich die Siedlungsentwicklung zur Sicherung der Freiräume vor Zersiedlung und zur Vermeidung einer ringförmigen Ausdehnung von Siedlungsflächen um die Kernstadt vorrangig an Siedlungsachsen mit einem leistungsfähigen ÖPNV ausrichten ..." (RROP, Pkt. 1.1.(2)).

- „Innerhalb der Ordnungsräume sind die erforderlichen Flächen für Wohnungsbau... zur Verfügung zu stellen. Alle damit verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt... abzustimmen." (RROP, Pkt. 1.1.(3)).

- „Als Zentrale Orte der Nahbereichsstufe sollen Unterzentren und Ländliche Zentralorte so entwickelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten..." (RROP, Pkt. 2.3.(1)).

Aus raumordnerischerischer Sicht ist davon auszugehen, daß mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Am Guckberg" der voraussehbare Wohnungsbedarf für die Gemeinde Stralendorf in einem Zeitraum von 10-15 Jahren abgesichert werden kann.

## 5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet für den B-Plan Nr. 7 befindet sich im südlichen bzw. südöstlichen Teil der Ortslage Stralendorf.

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet wird größtenteils von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen. Gliedernde Elemente innerhalb der Ackerflur sind nicht vorhanden.

Das Gebiet wird über drei vorhandene Zuwegungen an die Pampower Straße angeschlossen. Außerdem ist ein Anschluß für Fußgänger und Radfahrer an die Schulstraße durch den hier endenden Wodenweg gegeben.

Gehölzstrukturen sind vor allem in den nördlich gelegenen Gartenbereichen vorhanden. Die Gärten sind teilweise aufgelassen. Eine intensive gärtnerische Nutzung ist nicht erkennbar. Von ökologischer Bedeutung sind hier die zahlreichen Obstgehölze.

Kleinflächige Heckenstrukturen sind im Bereich der ehemaligen Düngemischanlage für den Obstbau vorhanden. Sie bestehen vorwiegend aus Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus spec.) und Brombeeren (Rubus spec.). Außerdem befindet sich hier eine kleine Sal-Weide (Salix caprea).
Im westlichen Plangebietsbereich befindet sich außerdem noch eine etwas größere Esche (Fraxinus excelsior). Obwohl sie schon starke Schäden an der Rinde aufweist, sollte sie im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen erhalten werden. Das gleiche gilt für den gegenüber der Esche befindlichen Haselknick sowie die einzelne Kopfweide, welche auch als landschafttypische und kulturhistorische Elemente von Bedeutung sind.

Am südlichen Rand des Wodenweges werden zum Acker hin gerodete Obstgehölze zu einer Benjeshecke abgelegt. In Verlängerung des Wodenweges wurden entlang des hier vorhandenen Grünstreifens Fichten gepflanzt. Eine größere Fichtenanpflanzung befindet sich ebenfalls im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Zwischen den Gärten und dem Ackerland befinden sich Erdaufschüttungen unterschiedlicher Höhe. Im östlichen Teil sind sie teilweise mit Sträuchern (Weißdorn, Schlehe, Holunder, Forsythia etc.) bewachsen. Der größte Teil wird jedoch von Ruderalpflanzen eingenommen. Besonders häufig sind hier neben einigen anuellen Ackerwildkräutern der Beifuß (Artemisia vulgaris) und der Rainfarn (Tanacetum vulgare). Als Gräser dominieren vor allem Quecke (Elytrigia repens), Rispengräser (Poa spec.) und Knauelgras (Dactylis glomerata).

Die Aufnahme des Bestandes ist in der beigefügten Bestandskarte illustriert.

Nach den Angaben des Geologischen Landesamtes lassen sich für das Plangebiet folgende Aussagen für Baugrund und Hydrologie treffen:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere luftbedeckte Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK50) nur auf Teilflächen verbreitet. Da er saisonabhängig Grundwasser führt, ist er ohne Bedeutung. Andernfalls ist der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet. Hier besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) > 10m. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

## 6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Bereiches südlich der Pampower Straße zu schaffen.

Wesentliches Augenmerk richtet die Gemeinde Stralendorf darauf, beruhigte Wohnbereiche zu schaffen, welche in den Randlagen Grünbereiche aufweisen bzw. die durch Pflanzstreifen gegliedert sind. Die Wohnbereiche sollen jeweils über Stichstraßen erschlossen werden. Die Gemeinde Stralendorf möchte ein dem ländlichen Raum entsprechendes Wohngebiet entwickeln. Die Grünzüge stellen das verbindende Elemente zwischen Baugebiet und Landschaft dar.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planaufstellung verschiedene Planungsalternativen betrachtet. Neben einer Variante, die eine schleifenartige Erschließung vorsah, wurde die Variante, die ausschließlich über Stichstraßen, die für Neubebauung vorgesehenen Bereiche erschließt, betrachtet. Die Gemeinde hat die Planungsalternativen diskutiert. Im Rahmen ihrer Abstimmungen gab die Gemeinde der Variante, die ausschließlich Stichstraßen für die Erschließung vorsieht, den Vorrang. Ausschlaggebende Argumente waren aus Sicht der Gemeinde geringere anfallende Erschließungskosten und die Ruhe innerhalb der einzelnen, jeweils durch Stichstraßen erschlossenen, Wohnbereiche. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die genannten Vorteile einige Nachteile aufgehoben werden; hier handelt es sich insbesondere um die Bereitstellung von Müllbehältern von den am weitesten vom Müllbehältersammelplatz entlegenen Grundstücken am Entsorgungstag.

Folgende städtebauliche Zielstellungen werden verfolgt.:

- Ausgestaltung eines dorfzentrumnahen attraktiven Wohngebietes.

- Schaffung attraktiver beruhigter Wohnbereiche.

- Bereitstellung eines Angebotes an dorftypischen Grundstücksgrößen.

- Gliederung der einzelnen Wohnbereiche durch anzupflanzende Grünbereiche; zum Teil als privates, zum Teil als öffentliches Grün.

- Bestimmung von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den vorbereiteten Eingriff.

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern.

- Bestimmung von Festsetzungen, die die Errichtung einer der dörflichen Struktur angepaßten Bebauung ermöglichen.

- Regelung der verkehrlichen Erschließung derart, daß die Realisierung beruhigter Wohnbereiche unterstützt wird.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über eine Ergänzung der vorhandenen Straßennetzstruktur erfolgen. Anbindungen sind über 2 Anbindungsstraßen an die Pampower Straße möglich.

Weitere Anschlußmöglichekeiten sollen zukünftig durch den Anschluß an das Gebiet „Am Wodenweg" geschaffen werden. Eine direkte Verbindung zwischen dem Gebiet „Am Wodenweg" und dem Gebiet „Am Guckberg" kann straßenbaulich noch nicht hergestellt werden. Hierzu ist die Realisierung des weiteren Abschnitts, der sich zwischen

den beiden Gebieten befindet, erforderlich. Langfristig ist beabsichtigt, die westliche Anbindung für das Gebiet „Am Guckberg" an die Pampower Straße auch als Hauptzufahrt für das Gebiet „Am Wodenweg" zweibahnig befahrbar auszubilden. Die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen dies noch nicht abschließend in der Planzeichnung. Hier sind insbesondere auch noch weitere Grunderwerbsverhandlungen erforderlich.

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

Auf die Einordnung eines Spielplatzes wird verzichtet, weil sich im westlich gelegenen Bereich die Spiel- und Sportflächen der Gemeinde Stralendorf befinden. Geprägt wird der Aktivitätsbereich durch die Sportplätze. In vorhandenen Grünbereichen ist die Anlage eines Spielplatzes beabsichtigt. Diese Maßnahme wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Gebietes „Am Wodenweg" ausgeführt.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der Art baulicher Nutzung Allgemeine Wohngebiete (nach § 4 BauNVO) festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 - Tankstellen.

Das übrige Ansiedlungsspektrum für Allgemeine Wohngebiete bleibt erhalten, d.h. daß nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Ansiedlungen zulässig sind:

- Nr. 1 - Wohngebäude,
- Nr. 2 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitheitliche und sportliche Zwecke.

- von den ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen bleiben folgende zulässig:
- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

### 7.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Angabe von Trauf- und Firsthöhe (Firsthöhe in Bezug auf

Verkehrsfläche und HN-Höhe),
bestimmt.

Für das Plangebiet ist eine straßenbegleitende beidseitige Bebauung vorgesehen. Die an die ländliche Struktur angepaßte Parzellierung des Plangebietes läßt die Bildung von etwa 31 Grundstücken zu. Damit kann eine angemessene und raumordnerisch verträgliche Siedlungsentwicklung gesichert werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bemessen und ist dem geplanten dörflichen Charakter der Bebauung angepaßt. Für das Plangebiet wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.
Als Bezugspunkt für Höhenangaben für die Baugebiete gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes. Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben -Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

## 7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird für die Baugebiete die ortstypische offene Bauweise festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

## 7.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke wird mit 600 m² inclusive Grünanteil für private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzungen" festgelegt.

## 7.4 Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Um die Entstehung von Mehrfamilienhäusern zu unterbinden, setzt die Gemeinde Stralendorf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal 2 Wohnungen je abgeschlossener Gebäudeeinheit fest.

## 7.5 Flächennutzungen

Über die beschriebene Art der baulichen Nutzung hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

| | |
|---|---|
| Verkehrsfläche | als Straßenbegleitgrün<br>als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>als Geh- und Radweg |
| Grünflächen | als öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün". |

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für das Anpflanzen bzw. das Erhalten von Einzelbäumen oder für Müllbehältersammelplätze.

## 7.6 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 38.478 m². Dabei gliedert sich das Gebiet wie folgt auf:

| | | |
|---|---|---|
| - Allgemeine Wohngebiete | 26.968 m² | 70 % |
| - Verkehrsflächen | 6.833 m² | 18 % |
| - Grünflächen | 4.677 m² | 12 % |
| S u m m e | 38.478 m² | 100 % |

# 8. Baugestalterische Zielsetzungen

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

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung getroffen für:

BAUKÖRPERGESTALTUNG
Innerhalb des Plangeltungsbereiches dürfen die Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Einzelne - dem Hautpgebäude

untergeordnete - Garagen sind als Anbauten über die festgesetzte maximale Länge des Hauptgebäudes hinaus zulässig.

DÄCHER
Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Dachneigungen werden für die Hauptgebäude zwischen 30° und 50° festgesetzt.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

AUßENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

ABFALLBEHÄLTER
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf den dafür festgesetzten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen.

GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN
Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb oder außerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen. Sie können auch mit Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden.

BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

WERBEANLAGEN
In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m

zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

## 9. Verkehrliche Erschließung

### 9.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet wird über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen an die Pampower Straße angebunden.

Die Gemeinde Stralendorf hat sich bereits umfassend mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz im Ort Stralendorf beschäftigt. Typisch für die Wege in der Ortslage ist, daß sie zumeist nur über eine befahrbare Breite von etwa 3,50 m verfügen. Da nicht in allen Fällen eine Verbreiterung der vorhandenen Fahrgassen möglich ist, um Voraussetzungen für eine zweibahnige Befahrung zu schaffen, hat die Gemeinde zur Gewährleistung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer verkehrsorganisatorische Regelungen getroffen. So verfügt Stralendorf über ein Einbahnstraßensystem, das entsprechend für die Ortslage ausgeschildert ist. Nur bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, von den Festsetzungen des geregelten Einbahnstraßensystems abzuweichen.

Durch die Gemeinde sind zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des B-Plangebietes Voraussetzungen für eine Anbindung des Plangebietes an das gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz zu schaffen. Die vorhandenen Wege/Verkehrsflächen sollen dafür entsprechend ausgebaut werden. Eine Erweiterung des Wege-(Straßen-)netzes in westliche Richtung (Gebiet „Am Wodenweg") ist langfristig sinnvoll und angedacht.

Durch die Planstraßen am östlichen und westlichen Plangebietsrand soll das Plangebiet an die Pampower Straße und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. In Anpassung an die örtlichen Verhältnisse soll der Ausbau zunächst vollständig als Einbahnstraße erfolgen. Alle nördlich gelegenen Grundstücksflächen sind direkt von der Planstraße A her erreichbar.
Über Stichstraßen, ausgehend von der Planstraße A, sind alle Grundstücke des südlichen Plangeltungsbereiches angebunden, über die Planstraßen B, C und D.

Ein Geh- und Radweg ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Er führt von der Planstraße A direkt an die Pampower Straße. Dafür ist der örtlich vorhandene Weg entlang des Haselknickes entsprechend auszubauen. Der Haselknick soll dabei vollständig erhalten bleiben. Die im Kreuzungsbereich zur Planstraße A vorhandene Esche ist ebenfalls zu erhalten.

Die Planstraße A ist so ausgebildet, daß sie auch in westliche Richtung verlängert werden kann. Für die Zukunft ist eine durchgehende Verbindung bis an das Gebiet „Am Wodenweg" vorgesehen. Die Absicht, eine Verbindung vom Gebiet „Am Wodenweg" an die Pampower Straße herzustellen, bestand schon bei der Planung des Wohngebietes „Am Wodenweg". Die Gemeinde könnte sich eine segmentartige Fortschreibung baulicher Entwicklung zwischen dem Wohngebiet „Am Wodenweg" und dem geplanten

Wohngebiet „Am Guckberg" vorstellen. Derzeit stehen die Flächen zwischen dem Gebiet „Am Wodenweg" und dem Gebiet „Am Guckberg" nicht für bauliche Entwicklung zur Verfügung. Diese Flächen werden derzeit durch den Obstbaubetrieb bewirtschaftet.

Das Plangebiet selbst soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Planstraße A soll einseitig mit Bäumen bepflanzt werden.

Von der Planstraße A aus sind Stichwege – Planstraße B, C und D – zur Erschließung der Wohnbereiche vorgesehen. Diese Stichwege münden jeweils in Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 12 m.
Die das Gebiet erschließenden Planstraßen lassen sich nach ihrer Ausbildung somit in Planstraßen A, B und C untergliedern. Die Planstraßen verfügen über gleichartigen Ausbau. Zu späterem Zeitpunkt, wenn eine Realisierung des Gebietes zwischen dem Gebiet „Am Guckberg" und dem Gebiet „Am Wodenweg" ansteht, ist der Ausbau des westlichen Teilstücks der Planstraße A, das unmittelbar an die Pampower Straße anbindet, notwendig. Dann ist hier ein Ausbau in Richtung zweibahniger Erschließungsstraße notwendig.

Die Planstraße A erschließt, wie oben dargestellt, den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches direkt und den südlichen Teil über Stichstraßen.
Die Gesamtbreite beträgt etwa 7,50 m. Davon entfallen jeweils einseitig 1,50 m auf den Fußweg und 2,00 m auf Park- und Grünstreifen. Am Rand sind Sicherheitsstreifen von jeweils 0,25 m vorgesehen. Für die nutzbare Fahrbahnbreite verbleiben somit noch 3,50 m.
Damit erhalten Fahrzeuge im Begegnungsfall eine Ausweichmöglichkeit. Es ergibt sich eine Gesamtbreite der Planstraßen von 7,50 m. Hier sind die Sicherheitstreifen einbezogen.
Innerhalb des Verlaufes der Stichstraßen – Planstraße B, C, D – sollte einmal ein Wechsel des Grün- und Gehwegbereiches stattfinden, durch den eine Auflockerung des Straßenbildes und eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erfolgt. Dieser Wechsel kann durch eine Änderung des Materials im Fahrbahnbereich kenntlich gemacht werden.

Zunächst wird der oben dargestellte Ausbau der Planstraßen als ausreichend erachtet. Für den Fall, daß eine Verbindung mit dem Gebiet „Am Wodenweg" erfolgt, ist der weitere Ausbau der westlich gelegenen Planstraße, die unmittelbar an die Pampower Straße anbindet, notwendig.
In den Anschlußbereichen an die Pampower Straße ist eine gesonderte Fußgängerführung auf einem Gehweg außerhalb der Fahrbahn zu sichern.

Bei einer zukünftig möglichen Erweiterung des Plangebietes bzw. einem Anschluß an bereits vorhandene Wohngebiete (Wodenweg), wird ein zweispuriger Ausbau der Haupterschließungsstraße notwendig. Hier besteht die Möglichkeit, den Straßenraum in Richtung des Sportplatzes aufzuweiten. Außerdem ist dann in Abhängigkeit der weiteren Verkehrsentwicklung die Vorhaltung einer Linksabbiegerspur an der Kreisstraße notwendig, hat die dafür zuständige Behörde mitgeteilt.

Die Zufahrten zum geplanten Wohngebiet orientieren sich an bereits vorhandenen Zuwegungen. Eine erhöhte Beeinträchtigung durch vorbeifahrende Autos der Bewohner ist jedoch gegeben. Das Verkehrsaufkommen wird insbesondere in den Morgen- und Abendstunden etwas höher sein. Da für die Erschließung des Gebietes Einbahnstraßen vorgesehen sind, verteilt sich der Verkehrsstrom gleichmäßig auf die beiden Verkehrsanbindungen an die Pampower Straße.

### 9.2 Ruhender Verkehr

Stellplatznachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

Entlang der Planstraßen A und entlang der Stichstraßen werden einseitig Parkplätze festgesetzt. Zusätzlich werden im Rahmen einer Gemeinschaftsanlage 12 Parkplätze geschaffen. Die entlang der Planstraßen festgesetzten Flächen für das Parken und die Gemeinschaftsanlage werden als ausreichend betrachtet, um den zu erwartenden Bedarf an Parkplätzen abzudecken.

## 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, die Obere Bergstraße, die Schulstraße und südlich des Sportplatzes bis zur Dorfstraße und dann bis Ortsausgang Richtung Pampow verläuft, erschlossen.

Mit Erweiterung des Abwassernetzes wurde 1995 die Verlegung einer Wasserleitung in der Dorfstraße vorgenommen. Mit Errichtung der neuen Leitungen kann die Gemeinde davon ausgehen, 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.

Die Leitungen des Zweckverbandes befinden sich im Bereich der Pampower Straße. Sie dürfen nicht überbaut werden. Zu ihnen sind die Abstände nach DIN 19630 einzuhalten. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Anlagen des Zweckverbandes sind die Erdarbeiten in Handschachtung auszuführen.

Der Anschluß an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nach Aussage des Zweckverbandes möglich. Der Anschluß ist gesondert durch den Bauherrn zu beantragen.

## 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 Transformatorenstationen 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.
Vor Baubeginn ist eine Einweisung durch den zuständigen Netzdienststellenleiter in Gadebusch erforderlich.

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind kostenpflichtig. Sie müssen vom Besteller finanziert werden.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollen im Zuge der Ansiedlung über die Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Energiebereitstellung beraten werden. Ihnen ist der Hinweis auf den Ansprechpartner für den Hausanschluß zu geben.

## 10.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Stralendorf wird durch die HGW HanseGas GmbH mit Erdgas versorgt. Die Möglichkeiten zur Versorgung weiterer Baugebiete ist durch die HGW HanseGas GmbH sind vorhanden.
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen der HGW HanseGas GmbH. Im Zuge der Ausführungsplanung sind deshalb genaue Abstimmungen mit der HGW-HanseGas notwendig.

Für die Überbauung von möglichen Erdleitungen der HGW HanseGas GmbH sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Eine Versiegelung mit Bitumenbeton o.ä. ist außer in Kreuzungsbereichen nicht zu gestatten.

## 10.4 Fernsprechversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Die Fernsprechversorgung kann sichergestellt werden. Der Fernmeldeversorger ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden.

## 10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Stralendorf ist durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Bei der Planung der Erschließungsanlagen soll eine ausreichende Anzahl an Hydranten vorgehalten werden.
Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger durch die Kommune ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800l/min. über 2 Stunden für das Wohngebiet zu garantieren.

Die Gemeinde geht davon aus, daß Löschwasser aus dem öffentlichen Netz in ausreichender Menge zur Verfügung steht.

Vom zuständigen Wasserversorgungsunternehmen (Zweckverband Schweriner Umland) ist im Rahmen der technischen Vorbereitung des Gebietes der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung einzuholen.

Für die Absicherung des Löschwasserbedarfs können auch vorhandene Kleingewässer genutzt werden. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer, welches auch zum Auffangen von Oberflächenwasser genutzt werden kann.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen und anzulegen, daß sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden kann. Hydranten sind so anzulegen, daß ihr Gebrauch nicht durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt bzw. verhindert wird.

## 10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Gemeinde Stralendorf ist dem Zweckverband Schweriner Umland angeschlossen. Der Zweckverband Schweriner Umland nimmt als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft unabhängig von der Aqua Service Schwerin GmbH die geschäftlichen Interessen des Verbandes wahr.

Für Stralendorf ist eine zentrale Abwasserentsorgung mit Anschluß an die Kläranlage Schwerin-Süd geregelt.

Der Hauptsammler zur Abwasserbeseitigung in der Dorfstraße wurde fertiggestellt. Das Plangebiet ist an das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz anzubinden.

## 10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

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

Das im Plangebiet auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll in die Regenkanalisation abgeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser der unbelasteten Grundstücks- und Dachflächen soll – soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich - auf den Grundstücksflächen versickert werden. Dies betrifft alle Grundstücke im Plangeltungsbereich. Da neben nicht bindigen Böden

auch bindige Böden vorhanden sind, ist bei Starkniederschlägen nur eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf Teilflächen vorhanden.

Aus Gewässerschutzgründen ist die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.

Durch genaue Baugrunduntersuchungen in der technischen Ausbauplanung ist gegebenenfalls ein entsprechender Nachweis zur sicheren Abführung des anfallenden Oberflächenwassers zu erbringen.

Nachweislich nicht versickerungsfähiges und nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist der örtlichen Vorflut zuzuleiten. Dies bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust.

Bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit können auch vorhandene Kleingewässer genutzt werden. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein solches Kleingewässer.

### 10.8 Müllbeseitigung

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

Einzuhalten sind das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust.

Die Mülltonnen sind an den festgeschriebenen Tagen von den privaten Grundstücken zu den Müllbehältersammelplätzen an der Planstraße A zu befördern. Durch die gering dimensionierten Wendeanlagen der Stichstraßen besteht für Müllfahrzeuge keine Möglichkeit die südlichen Grundstücke direkt zu erreichen und zu entsorgen.

## 11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

### 11.1 Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von unversiegelter Fläche unerläßlich. Unter dem Punkt 5. "Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen" dieser Begründung ist eine Beschreibung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Stralendorf berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen.

Die notwendigen Fällmaßnahmen einzelner Obstgehölze und der Korbweide sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und sollen nicht in der Brutperiode erfolgen.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, ist zur Minimierung des Eingriffs durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,3) ein hoher Durchgrünungsgrad des Plangebietes beabsichtigt.

Es werden Flächen als öffentliches oder privates Grün festgesetzt. Sie sind mit Anpflanzgeboten belegt.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzungen auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,20m x 1,20m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70-90cm und mindestens 3 Trieben zu verwenden:
Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hundsrose (Rosa canina), Paffenhütchen (Euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).
In Abständen von 10m sind Überhälter zu pflanzen. Dafür sind 2xv Heister mit einer Höhe von 200-250 cm zu verwenden. Folgende Arten sind vorzusehen: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre).

Die Flächen am Rand des Plangebietes, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" festgesetzt sind, sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen ist ein Pflanzabstand von 1,2m mit folgenden Arten vorzusehen:
Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister : Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Brombeere (Rubus fruticosus).
Für die Gehölzpflanzung sind 2xv. Sträucher und Heister zu verwenden.

Die zwischen den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „gliederndes Schutzgrün" zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit folgenden Arten und Pflanzqualitäten zu bepflanzen:
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Hartriegel (Cornus sanguinea), RoteHeckenkirsche (Lonicera xylosteum) Brombeere (Rubus fruticosus).
Für die Gehölzpflanzung sind 2xv Sträucher zu verwenden. Die Hecken sind 4- reihig in einer Breite von 6m anzulegen. Für die Pflanzabstände sind maximal 1,2m vorzusehen.

Die im westlichen Plangebiet befindliche Esche ist zu erhalten. Ebenso ist die Haselhecke mit einem Erhaltungsgebot zu versehen.

Die das Plangebiet umfassende Anpflanzung, die als öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ausgewiesen ist sowie die Heckenpflanzungen, die als privates gliederndes Schutzgrün vorgesehen sind, sind dauernd zu erhalten und zu pflegen.

Entlang der Planstraße „A" ist eine einseitige Bepflanzung mit Einzelbäumen vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind 3xv Feld-Ahorne als Solitärbäume zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 15 m zu pflanzen und mit einem Stammumfang von 16-18cm zu verwenden.

Die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen.

Noch vorhandene Defizitflächen, die sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergeben, sind unter Punkt 11.2.2 berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Plangebietes erfolgen gleichzeitig Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Giftdepots/Düngemischanlage für den Obstbau. Außerdem ist die Entsorgung von belasteten Boden erforderlich.

Die Gemeinde Stralendorf beabsichtigt die grundbuchliche Sicherung der privaten Grünflächen vor Veräußerung der Grundstücke, um nachhaltig die Realisierung und Erhaltung der privaten Hecken zu sichern.

## 11.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist an das bisher in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zu Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" angelehnt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Ackerflächen, Gärten und Ruderalflächen beansprucht.

### 11.2.1 Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wider.
Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit dem im „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" empfohlenen Wertfaktoren für ein Biotop ermittelt.
Die im Plangebiet vorhanden Gärten sind teilweise aufgelassen. Eine intensive gärtnerische Nutzung ist hier nicht erkennbar. Hier wurde deshalb ein etwas höherer Biotopwertfaktor (1,5) angesetzt.
Der Wert der vorhandenen Benjeshecke wird in seinem derzeitigen Zustand als nicht besonders hochwertig – im Vergleich zu einer natürlichen Hecke – eingeschätzt. Hier wurde deshalb nur ein Biotopwert von 1,5 gewählt.
Besonders niedrig wurden die Fichtenanpflanzungen bewertet. Sie stellen ein naturraumuntypisches Element in unserer Landschaft dar. Ihr Wert wurde mit 0,75 angesetzt.
Auch die Ruderalfächen sind nur mit einem relativ geringen Wertfaktor in die Berechnung eingegangen. In Ackernähe bestehen sie größtenteils aus annuellen Ackerunkräutern. Nur kleinflächig sind mehrjährige Ruderalgesellschaften – dann meißt als *Tanaceto-*

*Artemisietum* – ausgebildet. Ein anderer größerer Teil dieses Biotoptypes wird durch Trittvegetation an den vorhanden Wegen gebildet. Diese ist dann sehr sehr lückig und artenarm. Ein Wert von 1,2 wird deshalb als gerechtfertigt betrachtet.

| Biotoptyp | Fläche in m² | Wertfaktor | Werteinheit |
|---|---|---|---|
| Acker | 21563 | 0,5 | 10781,5 |
| Ruderalflächen und Trittrasen | 1711 | 1,2 | 2053,2 |
| Unbefestigte Weg- und Lagerflächen (vegetationsfrei) | 2756 | 0,25 | 689 |
| Gebäude und versiegelte Flächen | 1165 | 0 | 0 |
| Rasen- und Wiesenflächen | 1351 | 1 | 1351 |
| Gartenland | 8200 | 1,5 | 12300 |
| Fichtenanpflanzung | 560 | 0,75 | 420 |
| Benjeshecke | 280 | 1,5 | 420 |
| Hecken- und Gehölzstrukturen mit einheimischen Arten. | 772 | 2,5 | 1930 |
| Obstbau | 120 | 1 | 120 |
| Gesamtfläche | 38478 | | |
| Eingriffsflächenwert | | | 30064,7 |

### 11.2.2 Kompensationswert

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, daß eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, auch Grünlandanlage zur Erlangung von Struktur und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen. Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen. Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Haselhecke wird wie vor dem Eingriff mit dem Wertfaktor 2,5 belegt. Für die Grünflächen mit Anpflanzgeboten sind aufgrund der unterschiedlichen Breite auch unterschiedliche Wertfaktoren gerechtfertigt. Die Breite der Grünstreifen liegt zwischen 5 und 25m. Zur Vereinfachung der Berechnung wurde ein gemittelter Wertfaktor von 2,25 verwendet.
Der Anteil der versiegelten Fläche wurde mit Hilfe der Grundflächenzahl ermittelt. Die mögliche versiegelte Fläche wurde aus der Grundflächenzahl zuzüglich 50% darüber hinaus mögliche Versiegelung berechnet.

| Biotoptyp | Fläche in ha | Wertfaktor | Werteinheit |
|---|---|---|---|
| <u>Baufläche</u> | 26968 | | |
| WA , GRZ 0,3 | | | |
| versiegelte Fläche | 8090 | 0 | 0 |
| (+ 50 %) | 4045 | 0 | 0 |
| privates Grün | 14833 | 1 | 14833 |
| Straßen und Wege | 6833 | 0 | 0 |
| Grünfläche | | | |

| Biotoptyp | Fläche in ha | Wertfaktor | Werteinheit |
|---|---|---|---|
| Fläche mit Anpflanzgeboten | 4557 | 2,25 | 10253,25 |
| Fläche mit Erhaltungsgeboten | 120 | 2,5 | 300 |
| Gesamtfläche | 38478 | | |
| Ausgleichsflächenwert | | | 25386,25 |

Eingriffswert: 30064,7
Ausgleichswert: 25386,25

Bei der Flächenbilanz - Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert - ergibt sich ein Ausgleichdefizit von 4.678,45 Wertpunkte. Folglich sind 0,468ha um eine Wertstufe aufwerten oder wertäquivalent Gehölze zu pflanzen. Eine Kompensation des Eingriffs würde beispielsweise durch die Pflanzung einer 334m langen und 7m breiten Hecke erreicht werden.

Ein Teil der benötigten Ausgleichspflanzung könnte nördlich der Sammelausgleichsfläche am südlichen Flurstücksrand des Flurstückes 122/1 Flur 3 eine 7m breite und ca. 90m lange Heckenpflanzung vorgenommen werden. Die Heckenpflanzung sollte dann 5reihig mit Pflanzabständen von 1,2x1,2m erfolgen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sollten verwendet werden:
Überhälter (groß - alle 20m), Hei. 2xv, 200-250: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus)
Überhälter (mittelgroß - alle 10m), Hei. 2xv, 200-250: Feld-Ahorn (Acer campestre), Holz-Apfel (Malus sylvatica), Holz-Birne (Pyrus pyraster), Wild-Kirsche (Cerasus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher, v.Str. 3Triebe 60-100: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina).

Das verbleibende Ausgleichdefizit von etwa 3.110 Wertpunkten könnte anteilmäßig auf der Sammelausgleichfläche der Gemeinde Stralendorf umgesetzt werden. Die Maßnahme wäre somit Teil eines größeren Maßnahmenkomplexes auf den Flurstücken 215, 216, 218 und 219 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf. Entsprechend dem Pflege- und Entwicklungskonzept wäre unter Berücksichtigung der 1. Maßnahme auf der Sammelausgleichfläche auf einer Fläche von 0,311 ha der Biotopwert um eine Stufe zu erhöhen. Bei größerer Werterhöhung ist eine entsprechend geringere Fläche aufzuwerten.

Die Gemeinde sichert den Ausgleich 100%ig ab. Sollte sich eine bessere Maßnahme als o.g. ergeben, z.B. durch zusätzliche Heckenanpflanzung südlich des Plangebietes, so würde die Gemeinde solch eine Maßnahme vorrangig umsetzen. Die Realisierung solch einer Maßnahme hängt jedoch vom Grunderwerb ab.

## 12. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Innerhalb des Plangebietes ist mit geringem Verkehrslärm, hervorgerufen durch das Verkehrsaufkommen auf den geplanten Wohnstraßen, zu rechnen. Aufgrund der relativ geringen

Verkehrsdichte ist nicht von einer unzumutbaren Veränderung der Wohnverhältnisse für die bereits bebauten und bewohnten Grundstücke auszugehen, da es sich weitgehend nur um Anliegerverkehr handelt.

Da die angrenzenden Flächen durch den Obstbaubetrieb genutzt werden, ist davon auszugehen, daß insbesondere durch das Durchfahren der Wohnbereiche Immissionen wie Staub, Lärm und Geruch auftreten können; bedingt durch jahreszeitliche wirtschaftliche Aktivität des Betriebes.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes für Gewerbegebietes nördlich der Pampower Straße wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. In diesem wurden zum Schutz der umliegenden Wohnbebauungen maximal zulässige Schalleistungspegel für Teilflächen festgelegt.

Die Gemeinde Stralendorf hat das seinerzeit mit der Erstellung der Schalluntersuchung beauftragte Büro um eine Nachuntersuchung für das Wohngebiet „Am Guckberg" gebeten. An den nordöstlich innerhalb des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 7 betrachteten Immissionsorten des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem Gewerbegebiet wurden die Beurteilungspegel bestimmt. Danach können tags die Beurteilungspegel eingehalten werden. Nachts können die Beurteilungspegel geringfügig, um 3 dB(A), überschritten werden. Diese Überschreitung wird als hinnehmbar betrachtet. Die Gemeinde schließt sich darin den Empfehlungen des Gutachters an, der gesagt hat:

„In der Regel sind nicht alle Flächen eines Gewerbegebietes gleichzeitig läremitierend; überschlägig kann von einem Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % ausgegangen werden. Das entspricht einer Minderung von 3 dB(A). Damit wäre die rechnerische Überschreitung des WA-Orientierungswertes von 40 dB(A) nachts neutralisiert.

Fremdgeräusche auf der der Pampower Straße wirken auf der gleichen Richtung ein und führen zu einem gewissen Verdeckungseffekt."

Die Gemeinde hält aufgrund der Überlegungen an ihren Zielsetzungen begründet fest. Das Wohngebiet „Am Guckberg" soll entwickelt werden.

Zusätzlich zur Schalluntersuchung hat die Gemeinde Abstimmungen mit der LMS Schwerin geführt. Hier ging es der Gemeinde darum, abzuklären, inwiefern die Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb nördlich der Pampower Straße zumutbar für die geplante Neubebauung sind. Durch den Gutachter wurde der Gemeinde mitgeteilt, daß eine Entwicklung des Baugebietes möglich ist und daß eine unzumutbare Beeinträchtigung des Baugebietes durch die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen nicht zu erwarten ist.

## 13. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich in einem Bereich auch die ehemalige Giftdepotanlage/Düngemischanlage des Obstbaus Stralendorf. Es handelt sich dabei um die Fläche, die im östlichen Bereich des Plangebietes gelegen ist, und auf der teilweise Parkplätze sowie öffentliche Schutzpflanzungen angelegt werden sollen. Hier ist eine Entsiegelung und Beseitigung von Altlasten notwendig. Die Entsorgung von belastetem Bodenaushub ist beabsichtigt.

Sollte belasteter Bodenaushub anfallen, ist dieser durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Abfallbehandlungs- bzw. Abfallentsorgungsanlage zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## 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 Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Guckberg" soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Aus gemeindlicher Sicht ist die Errichtung von Vorhaben gemäß § 33 BauGB möglich.
Die Gemeinde Stralendorf strebt einen vorzeitigen Beginn zur Errichtung der Erschließungsanlagen nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB an.

## 16. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 16.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (06.01.1998) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

### 16.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten,

daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### 16.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 AbfAlG M-V verpflichtet.

### 16.4 Munitionsfunde

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigtn. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

### 16.5 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind innerhalb der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.

## 17. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.06.1999.

Stralendorf, den 15.09.1999 (Siegel)

John
Bürgermeister

Durch Beitrittsbeschluss vom 10.02.2000 hat die Gemeinde die Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid beachtet. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Stralendorf wurde mit dem Beschluss am 10.02.2000 durch die Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Stralendorf, den 06.03.2000 (Siegel)

John
Bürgermeister