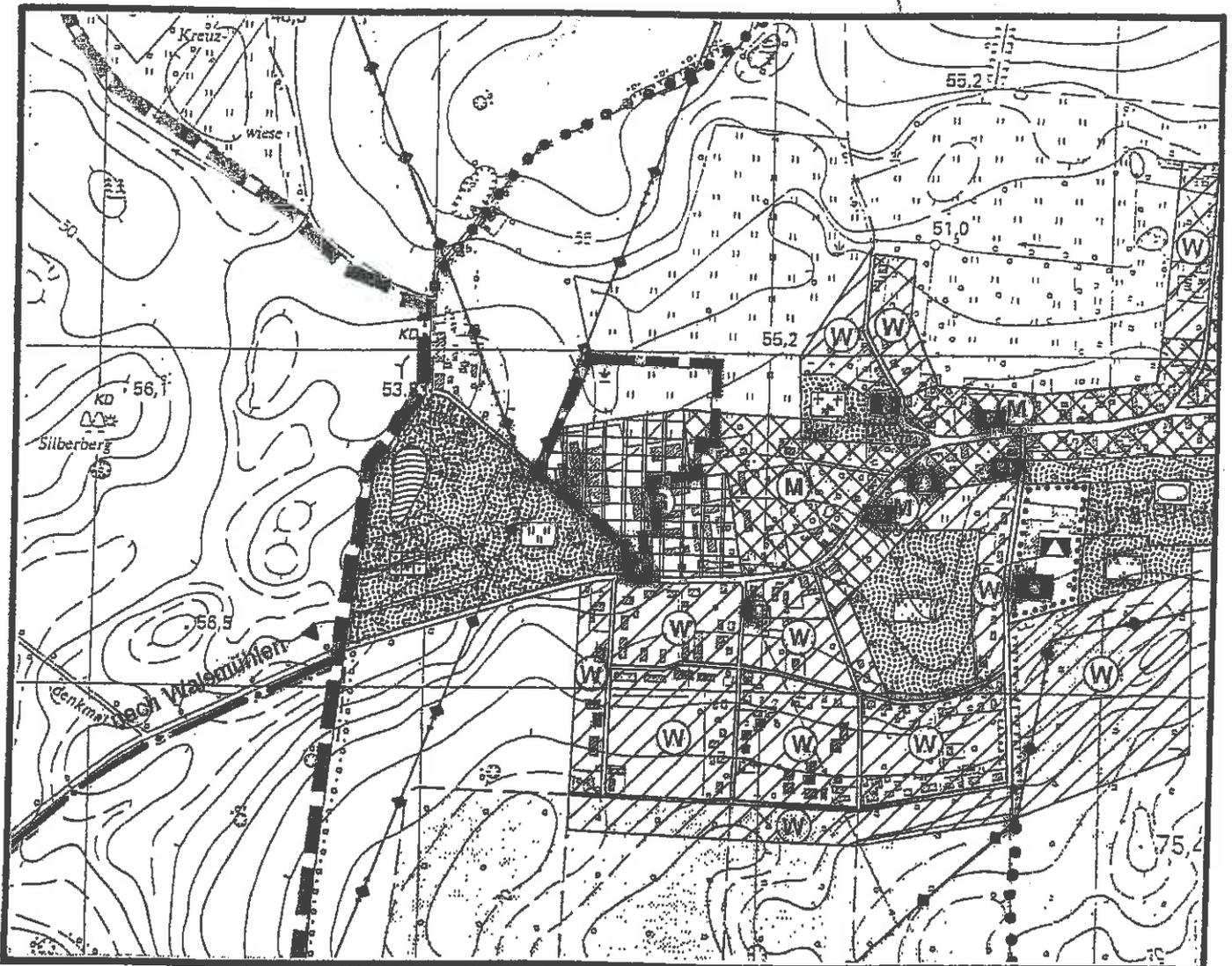


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GARTENWEG UND LINDENWEG

- Gebiet wird begrenzt:
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weidenflächen,
 - im Osten durch gewerblich genutzte Flächen bzw. Gemischte Bauflächen am Lindenweg,
 - im Süden durch die Dorfstraße,
 - im Westen durch landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Weidenflächen



SATZUNG

Planungsstand : 08. OKT. 1997

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Zwischen Lindenweg und Gartenweg“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Stralendorf</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Stralendorf	3
1.2 Städtebauliche Struktur	3
1.3 Städtebauliches Konzept	3
1.4 Gewerbeentwicklung	4
2. <u>Allgemeines</u>	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	4
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>	7
5. <u>Lage des Plangebietes und vorhandene bauliche und landschaftliche Bestandsstrukturen</u>	7
6. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	8
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4 Flächennutzungen	10
7.5 Flächennachweis	10
8. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	11
8.1 Öffentliche Straße	11
8.2 Ruhender Verkehr	11
8.3 Flächenbefestigung	11

9.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	11
9.1	Wasserversorgung	11
9.2	Versorgung mit elektrischer Energie	11
9.3	Gasversorgung	12
9.4	Fernsprechversorgung	13
9.5	Feuerschutzeinrichtungen	13
9.6	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	13
9.7	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	13
9.8	Müllbeseitigung	14
9.9	Hinweise für die Errichtung von Erschließungsanlagen	14
10.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	15
10.1	Beschreibung der Maßnahmen	15
10.2	Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	16
10.2.1	Eingriffsflächenwert	16
10.2.2	Kompensationswert	17
11.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen</u>	19
12.	<u>Bodenordnung</u>	22
13.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	23
14.	<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	23
14.1	Bodendenkmalpflege, archäologische Funde und Anzeige des Baubeginns von Erdarbeiten	23
14.2	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	23
15.	<u>Hinweise</u>	24
18.1	Munitionsfunde	24
16.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	24

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.

Der Ort Stralendorf ist hinsichtlich seiner zentralörtlichen Funktion gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für die Region als ländlicher Zentralort eingestuft. Aus seiner zentralörtlichen Funktion ergeben sich die Entwicklungsziele und Möglichkeiten für den Ort.

Stralendorf ist Amtssitz umliegender Gemeinden. Daraus ergeben sich Verwaltungsaufgaben für die amtsangehörigen Gemeinden.

Resultierend aus dem Sitz des Verwaltungszentrums für die umliegenden Gemeinden ist in diesem ländlichen Zentrum auch die Entwicklung von Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden erstrebenswert.

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

Aus städtebaulicher Sicht ist Stralendorf als Straßendorf zu betrachten. Der Ort wird vorrangig durch die beidseitig der Dorfstraße noch teilweise 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 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 dörflichen Bebauung ab.

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

Auch im neueren Bereich ist Bebauung beiderseits der Straßen charakteristisch. Innerhalb der von Straßen umgebenden Flächen bieten sich noch Möglichkeiten zur umfassenden Verdichtung dieser Flächen durch im Maßstab angepaßte Neubebauung.

1.3 Städtebauliches Konzept

Durch die Gemeinde wird vertreten, daß sich die Entwicklungsflächen für Wohnungsbau in Stralendorf im wesentlichen südlich der Dorfstraße befinden, da die Flächen nördlich der Dorfstraße für

gewerbliche Ansiedlungen genutzt werden sollen oder baulich im wesentlichen nicht geeignet sind - Wiesenflächen/Grünlandflächen - und sich im Süden hinsichtlich der Wohnbebauung bereits der bauliche Schwerpunkt befindet.

Für die beabsichtigte neue gewerbliche Entwicklung sind die nördlich der Dorfstraße und östlich des Agrarhofes Stralendorf gelegenen Flächen geeignet.

Mit dieser grundsätzlichen Aussage wird eine Trennung der Gewerbe- bzw. der Wohnfunktion für den Ort Stralendorf möglich. Dies ist auch insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes vorteilhaft.

1.4 Gewerbeentwicklung

Hinsichtlich gewerblicher Ansiedlungen sind in der Gemeinde bereits Standorte vorhanden.

Derzeit gibt es folgende Gewerbeansiedlungsmöglichkeiten:

- Industrie- und Gewerbegebiet Stralendorf am östlichen Ortsausgang mit einer Ansiedlungsfläche von ca. 8,0 ha
- Gewerbeflächen zwischen Lindenweg und Gartenweg im Bestand - z.B. Fa. Junge Fahrzeugbau (und weitere Firmen) auf einer Fläche von ca. 4,0 ha
- vorhandene Anlagen am Landwirtschaftsstützpunkt sind dem Außenbereich zugeordnet ca. 7,0 ha.

Der Fa. Junge sollen Erweiterungsmöglichkeiten an ihrem derzeitigen Standort zwischen Lindenweg und Gartenweg in nördliche Richtung mit Realisierung dieses Bebauungsplanes eingeräumt werden.

Zur Entwicklung der Gewerbefunktionen in nachbarschaftlicher Lage zur Landeshauptstadt Schwerin hat die Gemeinde Stralendorf für Flächen östlich der Ortslage und nördlich der Dorfstraße den o.g. B-Plan Nr. 5 für das Industrie- und Gewerbegebiet Stralendorf aufgestellt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet Stralendorf zwischen Gartenweg und Lindenweg wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Weideflächen,
- im Osten durch Ackerflächen sowie gewerblich genutzte Flächen bzw. Gemischte Bauflächen am Lindenweg
- im Süden durch die Dorfstraße
- im Südwesten durch den Gartenweg
- im Westen durch Flächen für den Obstanbau.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan für das Plangebiet dient eine auf den Maßstab M 1 : 1.000 vergrößerte Flurkarte. Die Karte

verfügt nicht über eine Bezugshöhe. Der naturräumliche Bestand sowie andere bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden anhand örtlicher Aufnahmen - ohne Einmessungen - ergänzt. Geringfügige Abweichungen werden als vernachlässigbar betrachtet.

2.3. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Lindenweg und Gartenweg“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), mit diesen Änderungen seit dem 1. Mai 1993 gültig, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996.
- 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 „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ 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, beigelegt. Ergänzung findet der Bebauungsplan durch das erstellte Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Anlagenplanung und Schallschutz GbR Ziegler.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet „Zwischen Lindenweg und Gartenweg“ liegen folgende Unterlagen zugrunde.

1. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf mit Stand vom Juli 1995.
2. In der Diskussion befindlicher 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf, ohne Stand.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Stralendorf stellt den Bebauungsplan für das Gebiet „Zwischen Lindenweg und Gartenweg“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes in diesem Bereich zu schaffen.

Ziel ist es, die weitere Entwicklung von bereits gefestigten Unternehmen, wie der Firma „Fahrzeugbau Junge“, zu unterstützen. Derzeit hat die Firma Junge am betrachteten Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten. Um Ansiedlungsmöglichkeiten und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Darüber hinaus geht es auch darum, etwaige Nutzungskonflikte mit Ansiedlungen in der Umgebung zu bewältigen.

Der Bebauungsplan Nr. 6 weicht im nördlichen Bereich von den Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargelegt hat, ab. Der nördliche Teil war im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. im Flächennutzungsplan muß in diesem Zusammenhang eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit der Ausweisung und Realisierung des Gebietes „Zwischen Lindenweg und Gartenweg“ möchte die Gemeinde Stralendorf ihrer Bedeutung als Amtssitz mehrerer Umlandgemeinden gerecht werden und neben der Funktion als Verwaltungszentrum auch langfristig ein bedeutender gewerblicher Anziehungspunkt werden. Neben dem kleinteiligen örtlichen Handwerk sollen auch größere produktive Unternehmen des Mittelstandes gefördert werden.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sollen hauptsächlich Arbeitsplätze für die Bewohner der Gemeinde und umliegender Gemeinden gesichert werden.

Die Gemeinde Stralendorf hat umfangreiche Gespräche mit dem angesiedelten Unternehmen geführt, um gegebenenfalls eine Verlagerung in das Industrie- und Gewerbegebiet vorzusehen. Aufgrund von wirtschaftlichen Zwängen, ist eine Verlagerung der Firma vom betrachteten Standort mit zusätzlicher Erweiterung im Industrie-

und Gewerbegebiet nicht möglich. Aus diesem Grunde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im westlichen Bereich der Ortslage Stralendorf für die Erweiterung vorhandener Unternehmen geschaffen.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf liegt die landesplanerische Zustimmung vor. Eine ausschließlich Festsetzung nur für die Ansiedlung und Erweiterung der Firma Junge ist planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan nicht möglich. Es ist zwar davon auszugehen, daß sich an diesem Standort nur die Firma Junge erweitert. Eine Einschränkung derart, daß die Ansiedlung weiterer Unternehmen nicht möglich ist, wird durch die Gemeinde nicht als möglich erachtet.

5. Lage des Plangebietes und vorhandene bauliche und landschaftliche Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Stralendorf. Die Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf in ihrem südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes war als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird von Gewerbebauten der Firma Junge Fahrzeugbau geprägt. Zwischen den Produktions- und Verwaltungsgebäuden befinden sich betonierete, teilversiegelte (Pflaster) und offene Hof- und Verkehrsflächen. Teilweise werden diese durch Grünflächen etwas aufgelockert. Zuletzt genannte Flächen stellen sich als Rasen oder als mit Ziersträuchern bepflanzte Flächen dar. Im nordwestlichen Teil befand sich ursprünglich eine kleine Wasserfläche. Durch Aufschüttungen aus Kies und Asphaltbruch erfolgte hier zum Teil ein Geländeausgleich zu den benachbarten Gewerbeflächen. Auf den westlich gelegenen Ruderalflächen, welche vom Gelände her etwas tiefer liegen, sammelt sich ständig etwas Wasser, so daß sich hier eine feuchte Hochstaudenflur etabliert hat. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich etwas größere Grünlandflächen. Diese bestehen aus wenigen Grasarten. Mehrjährige Kräuter sind kaum vorhanden.

Südöstlich grenzt der Geltungsbereich des B-Planes an bereits vorhandene Gewerbeflächen verschiedener Unternehmen. Die Flächen sind zu großen Teilen versiegelt und besitzen einen geringen Biotopwert. Nur im südlichen Teil der Firma SALO + Partner (Bildungseinrichtung für Hörgeschädigte) befinden sich einige Grünflächen mit Rasen und abschließender Gehölzbepflanzung. Ansonsten befinden sich auf diesem Gelände Gebäude der Firmen Bau Westa, Kulessa Bau und eine Fahrschule.

Im südlichen Teil wird der Geltungsbereich an die Dorfstraße (Landesstraße 42) angeschlossen. Die südwestliche Begrenzung erfolgt durch den Gartenweg an den sich kleinflächig Wohnbebauung, Gärten und Ackerflächen anschließen. Der Gartenweg wird zum Teil einseitig durch eine Weißdornhecke begrenzt.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich größere Flächen, welche dem Obstanbau dienen. Im nördlichen Teil schließen sich abgezaunte Weideflächen an. Diese sind zum Teil mit Gräben durchzogen und weisen einige Feuchtstellen auf. Ansonsten ist die Fläche relativ homogen. Prägnant sind die 5 in einer Reihe stehenden Kopf-Weiden, welche sich an einer Flurstücksgrenze befinden. An diese Fläche schließt sich im Norden wieder die Obstbaufläche an. Einen markanten Grenzpunkt bildet an der nordwestlichen Spitze des Weidelandes eine einzeln stehende Stiel-Eiche, welche weithin sichtbar ist. Im nordöstlichen Teil befindet sich hinter einem Graben eine kleine Ackerfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich kaum größere Gehölze. Heimische Gehölze sind nur am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches zu finden. Diese befinden sich an einem kleinen Graben und am Rand eines künstlichen Wasserbeckens. Vorherrschende Gehölze sind die Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Rosen (*Rosa spec.*)

Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus Geschiebemergel mit zwischengelagerten Sandhorizonten auf. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden. Zu beachten sind Frostempfindlichkeit des Geschiebemergels und Staunässebildung im oberen Verwitterungsbereich.

Insbesondere im Bereich der Aufschüttung ist mit ungünstigen Baugrundverhältnissen zu rechnen, da hier eine Wasserfläche überdeckt wurde.

6. Planerische Zielsetzungen

Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung des Gebietes zu schaffen. Ebenso sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Sicherung und Bewahrung des Bestandes innerhalb und außerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Die Gemeinde Stralendorf ist am Fortbestand des vorhandenen Gewerbes am bisherigen Standort und dessen Erweiterung sehr interessiert.

Im Rahmen des städtebaulichen Planverfahrens für den Bebauungsplan werden durch die Gemeinde bestimmt.

Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet wird die Gemeinde eine entsprechende Anpassung desselben an die neuen bzw. präzisierten gemeindlichen Entwicklungsziele vornehmen.

Die Schaffung der Voraussetzungen für die Erweiterung von vorhandenen Gewerbeunternehmen ist für die Gemeinde von ganz besonderer Bedeutung, um die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern.

Aus Vorsorge weist die Gemeinde hiermit darauf hin, daß es nicht möglich ist, eine Festsetzung derart zu treffen, daß die Erweiterung

des vorhandenen Gewerbegebietes ausschließlich auf den Bedarf des vorhandenen Gewerbebetriebes zu begrenzen ist. Auf eine Neuansiedlung von fremden Betrieben an diesem Standort wäre durch die Festsetzungen möglich. Es nicht davon auszugehen, daß fremde Betriebe auf dem Grundstück angesiedelt werden. Die Gemeinde vertritt aber auch die Auffassung, daß, sofern aus der wirtschaftlichen Situation heraus die Notwendigkeit besteht, auch die Ansiedlung anderer Firmenunternehmen möglich sein muß. Eine Festsetzung, daß nur Firmen gleichen Spektrums anzusiedeln sind, wie die vorhandene Firma, wird nicht als erforderlich erachtet.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nur außerhalb eines Abstandes von 50 m zur Hochspannungsfreileitung allgemein zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 6 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und Gebäudeoberkante geregelt. Auf die Festsetzung einer Geschosflächenzahl kann aus gemeindlicher Sicht verzichtet werden, weil das Vorhaben innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Traufhöhe, Festsetzung der Oberkante des Gebäudes und die GRZ auch aus Sicht des Landkreises, Bauordnungsamt, ausreichend bestimmt ist.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Zusätzlich ist nach BauNVO eine Bebauung durch Nebenanlagen von 50% - maximal bis zu einem Gesamtversiegelungsgrad von 0,8 - gestattet.

Im Plangebiet werden keine Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Kubatur der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 9,0 m und der maximalen Oberkante von Gebäuden mit 10,0 m festgesetzt.

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird bei Höhenangaben die absolute Höhenlage von 55,0 m über HN zugrunde gelegt. Diese Höhenangabe wurde anhand des Abgleichs mit topografischen Karten und Höhenangaben für den Betrachtungsstandort festgelegt.

Ausgenommen von den Regelungen zur Höhenfestsetzung sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (Lüftungsanlage, Schornstein usw.) notwendig sind, sowie Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung unabdinglich sind.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch werden auch Baulängen von mehr als 50 m ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

7.4 Flächennutzungen

Über die unter 6.1 beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weiteren flächenhaften Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Straße
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Sicherheitsbereich an Hochspannungsfreileitungen)

7.5 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,3 ha:

- Gewerbegebiete	ca. 4,237 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,027 ha
S u m m e	ca. 4,264 ha

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet ist südlich bereits an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Durch angesiedelte Gewerbeunternehmen wurde die verkehrliche Anbindung an die Landesstraße bereits verkehrstechnisch ausgebaut.

8.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Die Ausweisung von Parkplätzen, den sogenannten öffentlichen Stellplätzen, wird nicht als notwendig erachtet im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

8.3 Flächenbefestigung

Parkplätze, Stellplätze, Geh- und Radwege sowie Lagerflächen, die nicht der Lagerung wässergefährdender Stoffe dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) auszubilden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 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 zum Ortsausgang Richtung Pampow verläuft, erschlossen.

Die Gemeinde geht aufgrund ihrer Kenntnis davon aus, daß die Wasserversorgung für das erweiterte Gewerbegebiet ohne weiteres 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.

9.2 Versorgung mit elektrischer Energie

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

Unmittelbar an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die 110 kV-Freileitung der WEMAG. Zu dieser Leitungstrasse ist ein Bereich, teilweise innerhalb des Plangebietes, dargestellt, der als Sicherheitsbereich zur Hochspannungsfreileitung zu betrachten ist. In ihren Festsetzungen hat die Gemeinde geregelt, daß innerhalb der umgrenzten Fläche, bei der besondere bauliche

Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind, vor Errichtung von baulichen Anlagen, Verkehrs-, Leitungs-, Spiel- und Freizeitanlagen der Nachweis zu erbringen ist, daß die vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen geforderten Abstandsflächen eingehalten werden. Bei jeglicher Bautätigkeit in der Nähe von 110 kV-Freileitungen ist gemäß DIN VDE 0210 grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3,0 m bei Außentemperaturen von 40 °C zu den Leiterseilen einzuhalten. Desgleichen gilt für Bauwerke neben der Leitungstrasse der Mindestabstand 3,0 m zum maximal ausgeschwungenen Leiterseil. Aufgrund festgesetzter Baugrenzen in Abhängigkeit vom einzuhaltenden 23,0 m breiten Freihaltebereich kann die Gemeinde davon ausgehen, daß unterhalb der Leitung Gebäude nicht errichtet werden dürfen.

Für den Sicherheitsbereich zur vorhandenen Freileitung an der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches wird festgesetzt, daß der Neubau von Gebäuden unzulässig ist. Anpflanzungen als Einfriedungen sollen Höhen von 2,50 m - wie die Einfriedungen - in diesem Bereich nicht überschreiten. Die Gemeinde hat sich damit auseinandergesetzt, ob es überhaupt notwendig ist, den Sicherheitsbereich innerhalb des Plangebietes darzustellen, da sich die Baugrenze außerhalb des Sicherheitsabstandes befindet, aber in Bezug auf mögliche Anpflanzungen innerhalb dieses Bereiches und mögliche Überschreitungen von Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile hat sich die Gemeinde dafür entschieden, die Sicherheitsbereiche vorsorglich innerhalb der Planzeichnung zu belassen.

Aufgrund ihrer Kenntnis zu besonders empfindlichen Nutzungen, wie der Wohnnutzung, in Bezug auf die 110 kV-Freileitungstrassen, geht die Gemeinde Stralendorf davon aus, daß innerhalb eines Abstandes von 50,0 m zur Mastmittellinie, dargestellte Freileitungstrasse außerhalb des Plangebietes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber nicht zulässig sind. Nur außerhalb des beschriebenen Bereiches kann von der Realisierung der Festsetzung unter Teil B I.1.2, allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes für den eingeschränkten Personenkreis, ausgegangen werden.

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.

9.3 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.

9.4 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung durch die Deutsche Telekom AG ist für die bereits vorhandenen Gebäude sichergestellt.

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

9.5 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, sofern die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt werden kann. Die Gemeinde Stralendorf geht davon aus, daß zur ausreichenden Löschwasserversorgung auch Kapazitäten aus dem Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes verwendet werden können.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger durch die Kommune ist ein Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min in Gewerbegebieten zu garantieren. Wasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m können für die Berechnung herangezogen werden. Bei der Planung der Trinkwasserversorgung sind in angemessenen Abständen nach dem Regelwerk der DVGW, Arbeitsblatt 331, für die Entnahme von Löschwasser Unterflurhydranten vorzusehen. Die Belange der ausreichenden Löschwasserversorgung sind bei der technischen Planung zu berücksichtigen.

9.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

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

Für Stralendorf ist die zentrale Abwasserentsorgung mit dem Anschluß an die Kläranlage Schwerin-Süd sichergestellt.

9.7 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 die neu zu errichtenden Sielleitungen abgeleitet und in die Vorflut eingeleitet werden.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Sichtung der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See / Obere Sude“ keine Gewässer bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen. Der Erschließer und Nutzer des Gebietes hat Vorsorge für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu treffen. Der Erschließer und Nutzer des Grundstücks hat sämtliche Vorkehrungen dafür zu treffen, daß das Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser ist über eine Regenwasserreinigungsanlage mit Ölsperre und Sandfang gemäß Vorschlag des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See / Oberer Sude“ den Vorfluter LV 61, der unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft, zuzuleiten. Die Voraussetzungen dafür sind sämtlich durch den Erschließer und Nutzer des Gebietes zu schaffen. Eine abschließende Regelung zur Herstellung erforderlicher Anlagen hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

9.8 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.

Hinsichtlich der Müllentsorgung ist weiterhin beachtlich, daß vor dem Plangebiet keine Wendemöglichkeit gegeben ist, so daß davon auszugehen ist, daß zur Entsorgung anfallenden Mülls das Gewerbegrundstück jeweils zu befahren ist, um eine ordnungsgemäße Entsorgung vornehmen zu können.

9.9 Hinweise für die Errichtung von Erschließungsanlagen

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Aqua Service Schwerin GmbH zum Bebauungsplan soll hier auf folgende Problematik hingewiesen werden.

Die erforderlichen Erschließungsleistungen, sowohl der Inneren als auch der äußeren Erschließung der Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung sind vom Vorhabenträger durchzuführen und zu finanzieren. Dies gilt gleichfalls für die durch die Erschließung erforderlich werdenden Veränderungen von vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Vor Baubeginn ist die Erschließungsplanung zur Prüfung dem Zweckverband Schweriner Umland zu übergeben. Der Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Schweriner Umland bezüglich der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Musterverträge zu gegebenem Zeitpunkt dem Vorhabenträger übergeben.

10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft.

10.1 Beschreibung der Maßnahmen

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

Unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB werden Flächen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem gewerblichen Ansiedlungsbedarf erforderlich ist, um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen.

Zur Schaffung eines weitgehend harmonischen Übergangs des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt.

Eine natürliche landschaftliche Integration des Gebietes wird jedoch nicht zu erreichen sein, da die im Norden und im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Ortsbauerngehöfte im Westen wenig gegliedert und kahl sind. Zudem sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen sehr prägend.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Es sind insbesondere folgende Gehölzarten zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wildkirsche (*Cerasus avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). An Grabenrändern sind Weiden (*Salix spec.*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Es ist langfristig eine naturnahe Baum- und Strauchpflanzung zu realisieren. Für die Pflanzung der Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Heister, 2 x verpflanzt, Höhen 200 bis 250cm
Sträucher ,verpflanzt, 3 Triebe, Höhen 40 bis 60 cm.

Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu pflanzen. Es sind 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu verwenden.

Der Randabstand des „flächenhaften Schutzgrüns“ mit einer Mindestbreite von 10,00m nach außen ist mit 1,50m zu bemessen und

als Krautsaum auszubilden. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Für getroffene Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB wird gleichzeitig ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der von der Gemeinde dafür vorgesehenen Sammelausgleichsfläche südlich von Stralendorf eine Fläche von 1,34 ha um eine Wertstufe bzw. eine kleinere (größere) Fläche um eine entsprechende höhere (niedrigere) Wertstufe aufzuwerten und unter naturschutzfachlichem Aspekt gemäß Zielsetzungen für die Pflege der Ausgleichsfläche zu entwickeln. Die Maßnahme ist auf Teilen der Flurstücke 215, 216, 218 bzw. 219 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf auszuführen. Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes und je nach Erschließungsforgang bzw. Baufertigung durchzuführen.

Die Absicherung der Durchführung der Maßnahme hat über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Träger der Maßnahme zu erfolgen. Vorgesehen ist eine grundbuchliche Absicherung der Maßnahme.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu beenden.

10.2 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist an das bisher in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ angelehnt. Durch die geplante Baumaßnahme werden innerhalb von Gewerbeflächen sowohl Grün- und Sukzessionsflächen als auch versiegelte bzw. teilversiegelte Hofflächen beansprucht.

10.2.1 Eingriffsflächenwert Ermittlung des 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.

Aufgrund der schwer zu differenzierenden Hofflächen, welche sowohl aus versiegelten Asphalt- und Betondecken, als auch aus teilversiegelten und offenen Flächen bestehen, wurde hier ein Mittelwert veranschlagt und für Bewertungen herangezogen. Der Wert muß ohne-

hin als recht niedrig eingeschätzt werden, da der Bewuchs durch den hohen Verkehrsdruck nur minimal ist. Die teilversiegelten Flächen (Pflaster) besitzen keine Vegetation. Der höhere Wert gegenüber den vollständig versiegelten Flächen ergibt sich aus der Durchlässigkeit für Wasser. Die Grundwasserneubildung wird nicht so stark beeinträchtigt wie bei vollversiegelten Flächen. Miteinbezogen wurden hier auch kleinere Grünflächen, welche mit Ziersträuchern oder Zierrasen bestanden sind.

Die offene Sandfläche (Aufschüttung) wurde aufgrund der gut nachvollziehbaren Flächenabgrenzung gesondert bewertet. Das durchlässige Substrat aus Kiesen und Asphaltschutt ermöglicht eine komplette Versickerung des Oberflächenwassers. Außerdem ist an Randbereichen spärlicher Bewuchs von Ruderalpflanzen vorhanden. Das Intensivgrünland im nordöstlichen Teil besteht nur aus wenigen Arten. Kräuter kommen nur zerstreut vor. Deshalb wird der Wert dieses Grünlandes nicht sehr hoch angesetzt.

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Gebäude (100% versiegelte Fläche)	0,556	0	0
versiegelte, teilversiegelte und offene Hof- und Verkehrsflächen	1,103	0,1	0,1103
offene Sandfläche	0,47	0,2	0,094
Sukzessionsflächen mit Ruderalvegetation	0,505	1,5	0,7575
Intensivgrünland (Wiese, Weide)	1,63	1,0	1,63
Gesamtfläche Eingriffsflächenwert	4,264		2,596

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. Der Anteil der versiegelten Fläche wurde mit Hilfe der Grundflächenzahl ermittelt. Die für eine Versiegelung geeignete und zulässige Fläche wurde aus der Grundflächenzahl zuzüglich 50% (nach BauNVO) darüber hinaus möglicher Versiegelung berechnet; bis zur Kappungsgrenze von 0,8 für die Grundflächenzahl.

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
<u>Baufläche</u>			
GE (Gesamt)	4,237	-	-
GRZ 0,6 (+50%,max.0,8)	3,39	0	0
Grünflächen (gesamt)	0,847	-	-
Fläche mit Anpflanzgeboten	0,411	2	0,822
sonstige Grünflächen	0,436	1	0,436
Straße	0,027	0	0
Gesamtfläche	4,264		
Ausgleichsflächenwert			1,258

Eingriffsflächenwert: 2,596

Ausgleichswert: 1,258

Bei der Flächenbilanz ergibt sich ein Ausgleichdefizit von 1,34 ha.

Die Gemeinde geht anhand der Wertigkeit der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen davon aus, daß der mit Realisierung der geplanten Maßnahme verbundene Eingriff ausgleichbar ist.

Entweder wäre eine Fläche von 1,34 ha um eine Wertstufe aufzuwerten bzw. eine kleinere Fläche um eine entsprechend höhere Wertstufe aufzuwerten.

Alternativ wäre auch die Anpflanzung von Heckenstrukturen möglich. Bei einer 10,00m breiten Hecke mit einem Wertfaktor von 2,00 würde sich eine Länge von ca. 670 m ergeben. Die Pflanzung sollte 6-reihig erfolgen; die Pflanzabstände sollten mit 1,50 m bemessen sein. Die verbleibenden 2,5m wären als Krautsaum auszubilden. Es sind stets die unter Punkt 10.1 genannte Arten und Pflanzqualitäten vorzusehen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen aus Sicht der Gemeinde auf der dafür vorgesehenen Ausgleichsfläche Stralendorf vorgesehen werden. Die Fläche befindet sich südlich der Ortslage Stralendorf und ist für Ersatzmaßnahmen für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vorgesehen. Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Pappelweg“ wurden Maßnahmen auf dieser langfristig geplanten Grünlandrenaturierungsfläche festgesetzt.

Bei der Fläche für Ersatzmaßnahmen, Ausgleichsfläche Stralendorf, handelt es sich um die Flurstücke 215, 216, 218 und 219 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf. Die Flächengröße beträgt ca. 20,0 ha. Ca. 12,8 ha der Fläche werden als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Teilflächen der Flurstücke 215 und 216 werden als Intensivgrünland genutzt; mit einem Flächenanteil von etwa 5,0 ha. Feuchtbiotope und Kleingewässer nehmen einen Anteil von etwa 2,3 ha ein. Die Flächen sind Gemeindeeigentum und sind dem Obstbaubetrieb verpachtet. Die Abgrenzung des für langfristige Ersatzmaßnahmen geeigneten Gebietes sind auch im überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt. Ebenso existieren planerische Untersuchungen für die Ausgleichsfläche Stralendorf. Die bisher als Acker genutzten Flächen sind in Grünland umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften. Die extensive Bewirtschaftung soll sich nach den

Vorgaben des Programmes zur Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung in Mecklenburg-Vorpommern richten. Neben der direkten Erhöhung des Flächenwertes der Ackerflächen aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Vernetzung und Biotopwertverbesserung der sich innerhalb der Fläche befindlichen nach § 2 Landesnaturschutzgesetz geschützten Kleingewässer erreicht.

Innerhalb des Pflege- und Entwicklungsplanes für die Sammelausgleichsfläche Stralendorf sind die geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen. Es ist der flächenmäßige Anteil hervorzuheben, der für die Bebauungsplanungen der Gemeinde Stralendorf jeweils in Anspruch genommen wird. Die für die Bebauungspläne genutzten und festgesetzten Ausgleichsflächen sind zu kennzeichnen.

Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, möglichst die Fassaden der Gebäude als Eingriffsminimierung zu begrünen, und wird diese Empfehlung auch gegenüber den Bauherren äußern.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nördlich von schon vorhandener Gewerbenutzung.

Das eventuelle Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm aus dem Gewerbegebiet für benachbarte Nutzungen läßt sich insbesondere für die Nachtzeit vermuten.

Zu ihrer eigenen Absicherung ließ die Gemeinde Stralendorf parallel zum TÖB-Verfahren und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eine Lärmuntersuchung durch ein gutachterliches Büro erstellen, um das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung bestimmen zu können.

Vor Aufstellung des B-Planes ging die Gemeinde Stralendorf insbesondere davon aus, daß dem Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes vor Gewerbelärm insbesondere folgende Maßnahmen dienen (auf der Grundlage des § 1 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO) können:

- die Begrenzung der Lärmemissionen von den auf Teilflächen im Gewerbegebiet anzusiedelnden Betrieben durch die Festlegung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel,
- die Festsetzung des Nachweisverfahrens zur Einhaltung o.g. Festsetzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung, die durch das Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR Ziegler, erstellt wurde, werden unten dargestellt.

Aufgrund von Ergebnissen bisher durchgeführter Planungen geht die Gemeinde Stralendorf davon aus, daß unter Berücksichtigung von Prognosebelastungen auf der Landesstraße 42 keine Maßnahmen zum Schutz der Bebauung innerhalb des Plangebietes vor Lärm von

der genannten Landesstraße erforderlich werden, da für Gewerbegebiete ohnehin die Anforderungen an den LPB III zu erfüllen sind.

Hinsichtlich möglicher Immissionen aus dem Gewerbegebiet und der Auswirkungen auf die Wohnbebauung hatte sich die Gemeinde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der entsprechenden Problematik beschäftigt. Der Bebauungsplan Nr. 3 befindet sich östlich des Plangebietes. Er bezieht sich auf Bereiche, die sich dann östlich des Lindenweges und östlich des Gutshauses befinden. Dem Grundsatz der Planungsfolge Richtigkeit Rechnung tragend, hatte die Gemeinde Stralendorf im Westbereich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 3 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Erst weiter östlich hatte die Gemeinde Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wurde ein allmählicher Übergang von gewerblichen Ansiedlungen und Vorhaben des Wohnungsbaus gewährleistet. Beidseits des Lindenweges, die zum Gutshaus führt, vorhandene Bebauung, kann von ihrer Nutzung überwiegend als Wohnnutzung eingeschätzt werden. Jedoch finden sich auch hier gewerbliche Ansiedlungen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den o.g. Bebauungsplan wurde herausgearbeitet, daß der Abstand von vorhandenen gewerblichen Nutzungen zur innerhalb des Plangebietes für den B-Plan Nr. 3 vorgesehenen Wohnbebauung mindestens 100 m beträgt. Die Entfernung der Firma Fahrzeugbau Junge zur geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes für den B-Plan Nr. 3 beträgt etwa 200 m. Unter Bezugnahme auf Empfehlungen des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen, der Empfehlungen zu Abständen gewerblicher Ansiedlungen zur Wohnnutzung aufgibt, hat die Gemeinde Stralendorf von Schutzmaßnahmen für die Wohnbebauung abgesehen. Sie hatte sich insbesondere auf lfd. Nr. 183, 185 und 166 des Abstandserlasses bezogen. Über die Auseinandersetzung zu erforderlichen Schutzmaßnahmen für östlich des Plangebietes gelegene Wohnnutzung sieht die Gemeinde Stralendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 auch das Erfordernis, sich mit der südlich der Landesstraße vorhandenen Wohnnutzung bzw. deren Schutz auseinanderzusetzen.

Hinsichtlich der Konfliktbewältigung zum Lärm, zum Nachweis ausreichender Schutzmaßnahmen vor Lärm, werden auszugsweise Darstellungen aus dem Gutachten des Ingenieurbüros für Anlagenplanung und Schallschutz GbR Ziegler dargestellt:

Bei Einwirkung mehrerer genehmigungsbedürftiger und/oder nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen verschiedener Betreiber auf einen Immissionsort ist sicherzustellen, daß die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die Summe der Geräuschwirkungen der Anlagen nicht überschritten werden.

Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist es daher geboten, eine Gliederung der geplanten Flächen hinsichtlich der Eigenschaft „Schallemission“ vorzunehmen, um Konflikte schon im Vorfeld zu vermeiden bzw. um eine Aufteilung der Immissionsrichtwerte auf die einzelnen gewerblichen Nutzer zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist bereits teilweise bebaut. Neben den vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes grenzt im Südosten eine Gewerbefläche mit vorhandenen Nutzungen an das Plangebiet an, die bei der Immissionsrichtwertkontingentierung zu berücksichtigen ist. Die Vorgehensweise gliedert sich daher wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Fahrzeugbau Junge und Bau Westa Landmaschinenhandel).
- Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile an den nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen, die der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastung noch zur Verfügung stehen.
- Gliederung der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des B-Planes Nr. 6 hinsichtlich der Eigenschaft „Schallemission“ durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Hinblick auf die Ausschöpfung der dem Plangebiet zugeordneten Immissionsrichtwertanteile.

Die Immissionspegel der vorhandenen Nutzungen durch die Firmen Junge und Bau Westa werden im Abschnitt 7 der o.g. Schalluntersuchung, die darauf basierenden Immissionsrichtwertanteile für das Plangebiet im Abschnitt 8 der o.g. Schalluntersuchung ermittelt. Die derzeitigen Tag-Immissionspegel der im Plangebiet ansässigen Firma Junge liegen deutlich unter den dem Plangebiet zur Verfügung stehenden Tag-Immissionsrichtwertanteilen. Für die zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet bestehen somit auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuscheinwirkungen am Tag noch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Bildungseinrichtung für Hörgeschädigte, die etwa die Hälfte der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche südöstlich der Plangebungsgrenze besiedelt, ist nicht als immissionsrelevant einzustufen und wird bei der Kontingentierung der Tag-Immissionswerte zur Aufwertung des B-Planes Nr. 6 auch nicht berücksichtigt. Dies hat zur Folge, daß bei eventuellen Nutzungsänderungen in diesem Bereich deren Emissionsverhalten an der hier festgelegten Immissionssituation auszurichten ist (lärmintensive Nutzungen sind somit an Stelle der Bildungseinrichtung nicht möglich).

In der Nacht wird derzeit weder bei Fahrzeugbau Junge noch bei Bau Westa gearbeitet. Hier wird vorgeschlagen, die Immissionsrichtwerte zwischen dem B-Plan Nr. 6 und den außerhalb des Plangebietes liegenden gewerblichen Nutzungen je zur Hälfte aufzuteilen.

Die hierauf basierenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 werden im Abschnitt 9 des o.g. Lärmgutachtens ermittelt.

Folgender Text zur Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan Nr. 6 wird aufgenommen:

Die Gewerbefläche innerhalb des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf wird im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.

Im Zuge dieser Gliederung werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{W^*} in dB(A) je m^2 festgesetzt.

Teilfläche A: $L_{W^*} = 64 / 50$ dB(A) pro m^2 Tag / Nacht

Teilfläche B: $L_{W^*} = 62 / 46$ dB(A) pro m^2 Tag / Nacht

Begriffsbestimmungen und Erläuterungen

1. Der zulässige ausbreitungswirksame Gesamtschalleistungspegel L_W eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{W^*} wie folgt:

$$L_W = L_{W^*} + 10 \lg / S / 1 \text{ m}^2$$

$$S = \text{Fläche des Betriebes in m}^2.$$
2. Unter „ausbreitungswirksamen“ Schalleistungspegeln im Sinne dieses Bebauungsplanes ist zu verstehen, daß bei Schallausbreitungsrechnungen mit diesen Pegeln nach VDI 2714 grundsätzlich nur das Abstandsmaß D_S , das Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß D_{BM} für eine Quellenhöhe von $h_Q = 1$ m, das Raumwinkelmaß $K_Q = 3$ dB sowie das Luftabsorptionsmaß D_L für 500 Hz zu berücksichtigen sind. Den Ermittlungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel liegt außerdem eine Immissionshöhe von 6 m zugrunde. Da bei der immissionsschutzrechtlichen akustischen Planung von Einzelvorhaben auch die übrigen Parameter der VDI 2714 uneingeschränkt Anwendung finden, können die im Einzelfall physikalisch realisierbaren Schalleistungen größer als die im vorliegenden Bebauungsplan angewandten „ausbreitungswirksamen“ Schalleistungen sein.
3. Die Anwendung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Immissionsrichtwertkontingierung ist erforderlich, wenn der Plangeltungsbereich neben der Firma Junge auch von anderen Betrieben genutzt werden sollte. Bei ausschließlicher Nutzung durch die Firma Junge sind die dem Plangebiet (unter Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen außerhalb des Plangeltungsbereiches liegender Gewerbenutzung) zugewiesenen Immissionsrichtwertanteile in der Summe aller Einzelimmissionen der vorhandenen und neuen Anlage der Firma Junge einzuhalten. Die räumliche Anordnung neuer Anlagen braucht dann nicht an der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ausgerichtet zu werden.

Bei der Errichtung neuer Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes sind die Anforderungen des BImSchG und der BImSchV zu beachten. Neue Anlagen müssen dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen.

12. Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden ergeben sich aus derzeitiger Sicht nicht.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Zwischen Lindenweg und Gartenweg“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Es sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden, um beabsichtigte Firmenerweiterungen zu unterstützen.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 **Bodendenkmalpflege, archäologische Funde und Anzeige des Baubeginns von Erdarbeiten**

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den 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).

14.2 **Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Abbauabfalls nach § 2 und § Abfallgesetz Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet. Sie unterliegen der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

15. Hinweise**15.1 Munitionsfunde**

Um erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet 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.

16. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21. Mai 1997.

Zur Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid vom 16.09.1997 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf am 08.10.1997 den Satzungsändernden Beschluß gefaßt. Die Begründung wurde auf selbiger Gemeindevertreterversammlung gebilligt.

Stralendorf, den 21.05.1997 / 08.10.1997

(Siegel)

John
Bürgermeister

