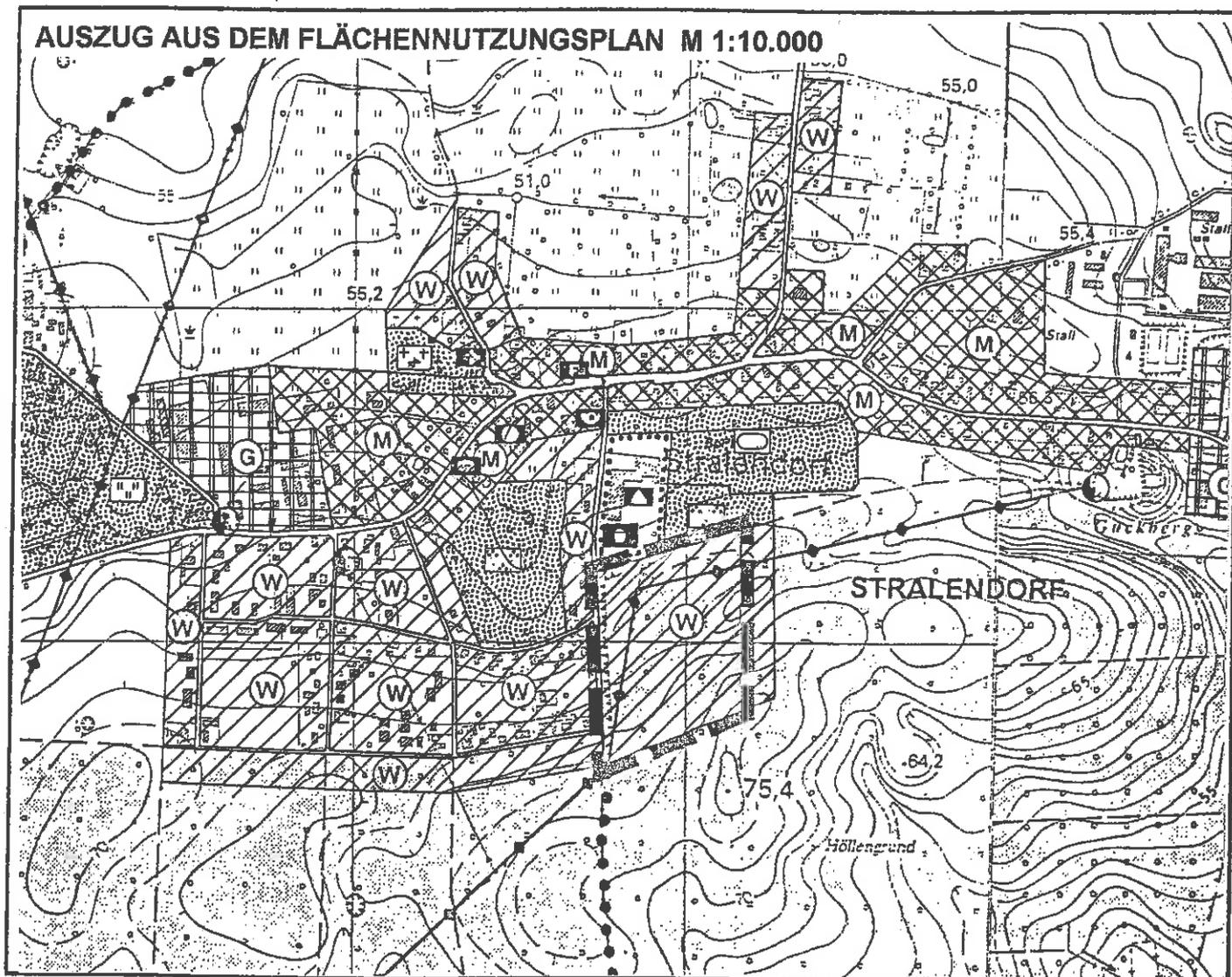


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 GEBIET „AM WODENWEG“

- Gebiet wird begrenzt: - im Norden durch den Wodenweg
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche/Obstplantage
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen durch die Schulstraße



SATZUNG

Planungsstand :

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Wohngebiet „Am Wodenweg“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Stralendorf</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Stralendorf	3
1.2 Städtebauliche Struktur des Ortes Stralendorf	3
1.3 Städtebauliches Konzept	4
2. <u>Allgemeines</u>	4
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	6
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
5. <u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	7
6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</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 Grundstücksbreite	10
7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.6 Flächennutzungen	11
7.7 Flächennachweis	11
8. <u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	11
9. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	12
9.1 Öffentliche Straße	12
9.2 Ruhender Verkehr	14

10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	15
10.1	Wasserversorgung	15
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	15
10.3	Gasversorgung	15
10.4	Fernsprechversorgung	16
10.5	Feuerschutzeinrichtungen	16
10.6	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	16
10.7	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	16
10.8	Müllbeseitigung	16
11.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Wasserflächen</u>	17
11.1	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	17
11.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
12.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	20
13.	<u>Bodenordnung</u>	20
14.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	21
15.	<u>Hinweise</u>	21
15.1	Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten	21
15.2	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens	21
15.3	Munitionsfunde	21
15.4	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
16.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	22

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Stralendorf

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Stralendorf

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

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

Stralendorf ist Schulstandort und nimmt Bildungsfunktionen für umliegende Gemeinden wahr.

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

1.2 Städtebauliche Struktur des Ortes Stralendorf

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

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

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

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

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

Nur in begründeten Einzelfällen - zur Betonung städtebaulicher Zielabsichten - sind Ausnahmen von der kleinteiligen und dorftypischen Bebauung beabsichtigt; ansonsten ist eine ergänzende maßstäbliche Bebauung vorgesehen.

1.3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde weist innerhalb des Flächennutzungsplanes für Stralendorf die Entwicklungsflächen für Wohnungsbau südlich der Dorfstraße aus. Die Flächen nördlich der Dorfstraße werden für gewerbliche Ansiedlungen genutzt bzw. eignen sich 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 in Realisierung befindlichen Bebauungspläne Nr. 1 „Am Pappelweg“ und Nr. 3 „Am Lindenweg“. Ebenso drückt sich die abrundende und ergänzende Bebauung durch die südliche Bebauung der Oberen Bergstraße aus. Hier wurden Vorteile der vorhandenen Erschließungswege genutzt. Ein neuer Ortsrand wird herausgebildet.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes stellt die südlich des Wodenweges ausgewiesene Fläche den einzigen flächenhaften Entwicklungsbereich für die Wohnbebauung dar. Für die zukünftige Ansiedlung von Interessenten möchte die Gemeinde hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung schaffen. Die Bebauung in dem Gebiet wird als folgerichtige Ortsentwicklung betrachtet, zumal sich unmittelbar nördlich wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, ... befinden. Es läßt sich beurteilen, daß das Gebiet „Am Wodenweg“ eine sinnvolle Ergänzung des Dorfzentrums darstellt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| - im Norden | durch den Wodenweg |
| - im Westen | durch die Schulstraße |
| - im Süden | durch landwirtschaftliche Nutzfläche |
| - im Osten | durch eine Obstplantage |

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“ in Stralendorf dient eine amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Rauchegger für die Gemeinde Stralendorf erstellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Am Wodenweg“ in Stralendorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch nachfolgende Gesetze.
- 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 Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“ in Stralendorf besteht aus:

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

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

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“ in Stralendorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Entwurf Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf mit Stand vom Juli 1995.
2. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.

3. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für die Region Westmecklenburg, April 1995.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Stralendorf stellt den Bebauungsplan für das Gebiet „Am Wodenweg“ in Stralendorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung zu schaffen.

Die Gemeinde Stralendorf hat sich bisher umfassend mit der Verdichtung vorhandener bereits bebauter Bereiche beschäftigt. Mit den Bebauungsplänen Nr. 1 „Am Pappelweg“ und Nr. 3 „Am Lindenweg“ sowie Nr. 4 „Am Amt“, wurden Voraussetzungen für die verdichtende Bebauung geschaffen. Um dem Wunsch weiterer Wohnansiedlung im Ort Stralendorf Rechnung zu tragen, wird die planungsrechtliche Vorbereitung des Gebietes „Am Wodenweg“ angestrebt. Das Plangebiet selbst befindet sich in südlicher bzw. südöstlicher Ergänzung des Ortszentrums von Stralendorf. Die Neubebauung in diesem Bereich ist als sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Ortsstruktur zu betrachten. Vorteilhaft wirken sich die nördlich vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen aus.

Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Am Wodenweg“ entspricht dem Entwicklungsgebot. Mit dem Bebauungsplan werden die Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Flächen im Geltungsbereich dargelegt hat, verbindlich umgesetzt bzw. für die Realisierung vorbereitet.

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

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 Vorsorgebereich 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 Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

- Besonders südlich der Straße Stralendorf - Pampow bzw. westlich der Straße Stralendorf - Klein Rogahn befinden sich Flächen mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.

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

Die Ziele werden wie folgt im Regionalen Raumordnungsprogramm benannt:

- „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 Siedlungstätigkeit 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 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)).

Dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“ wurde mit Stellungnahme vom 24.06.1996 aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht zugestimmt. Es wurde beurteilt:

- „Stralendorf kann mit dem vorgelegten Plan seinen Funktionen als Ländlicher Zentralort besser nachkommen und den über den Eigenbedarf der Gemeinden des Nahbereiches anfallenden Wohnbedarf besser absichern und den Siedlungsdruck, der insbesondere auf den Freiraumgemeinden lastet, in die aus landesplanerischer Sicht wünschenswerte Richtung lenken.“

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

5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet für den B-Plan Nr. 2 befindet sich im südlichen bzw. südöstlichen Teil der Ortslage Stralendorf.

Das Untersuchungsgebiet wird größtenteils von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen. Gliedernde Elemente innerhalb der Ackerflur sind nicht vorhanden.

Im östlichen Randbereich ist das Gebiet zumindestens abschnittsweise durch eine schmale, teilweise lückige Hecke von einer Obstplantage abgegrenzt. Die Gehölze setzen sich vor allem aus Schlehe, Rosen und Holunder zum Teil auch Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) zusammen. Die Hecke ist niedrig (ca. 1,5 - 2m) und schmal (2- 3m).

Die das Plangebiet westlich und nordwestlich begrenzende Hecke ist außerordentlich kräftig und dicht. Sie besteht im südlichen Teil hauptsächlich aus Schlehen, weiter nördlich dominiert der Hasel. Eine Breite von ca. 5-10m und eine Höhe von ca. 4-5m unterstreicht den ökologischen Wert der Hecke. Als Überhälter ist nur eine einzelne Eiche vorhanden. Diese ist allerdings recht kräftig und hoch.

Die das Plangebiet nördlich begrenzende Hecke ist in ihrer Ausprägung und ökologischen Wertigkeit differenziert einzuschätzen. Im westlichen Teil ist sie noch recht kräftig, weiter östlich wird sie schmaler und lückiger. Dominant ist vor allem die Schlehe. Zum Teil sind auch einige größere Gehölze, insbesondere Eschen (*Fraxinus excelsior*), eingestreut. Weitere weniger dominante Gehölze sind Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeeren und Rosen. Südlich der Hecke zum Acker hin, wurden gerodete Obstgehölze zu einer Benjeshecke abgelegt. Hier schließt sich ein ca. 1m breiter Krautsaum an.

6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

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

Wesentliches Augenmerk richtet die Gemeinde Stralendorf darauf, beruhigte separate Wohnbereiche zu schaffen. In Form von Wohnhöfen, die durch gliederndes privates Grün getrennt werden, soll dieses Ziel umgesetzt werden. Die Wohnhöfe sollen jeweils über Stichstraßen erschlossen werden. Die Gemeinde Stralendorf möchte so ein dem ländlichen Raum entsprechendes Wohngebiet entwickeln. Die Grünzüge stellen das verbindende Elemente zwischen Baugebiet und Landschaft dar.

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 eine der dörflichen Struktur angepaßte Bebauung regeln.
- 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 die Obere Bergstraße und die Schulstraße möglich. Ergänzende Straßenausbauten werden vorgesehen.

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.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

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, gesundheitliche 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.

7.2 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 55 Grundstücken zu. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 gering 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 0,30 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.

7.3 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.

7.4 Grundstücksbreite

Von der Festsetzung einer Mindestgrundstücksbreite hat die Gemeinde abgesehen, obwohl sie zunächst die Absicht gehabt hatte, diese festzusetzen. Sie hat eingeschätzt, daß die Festsetzung einer Mindestgrundstücksbreite bei Realisierung des Vorhabens möglicherweise Einschränkungen darstellen würde. Da innerhalb des Konzeptes viele Eckgrundstücke und Endgrundstücke vorhanden sind, wären viele Ausnahmefälle zu diskutieren, so daß sich eine pauschale Festsetzung aus Sicht der Gemeinde erübrigt hat.

7.5 Zahl der Wohnungen in 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.

7.6 Flächennutzungen

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

- Verkehrsfläche
 - als Straßenbegleitgrün
 - als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich und öffentliche Parkplatzflächen)
- Grünflächen
 - als öffentliche und private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Schutzgrün“, „Gliederndes Schutzgrün“, „Flächenhaftes 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 von Einzelbäumen, für Müllbehältersammelplätze.

7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 56.180 m². Dabei gliedert sich das Gebiet wie folgt auf:

- Allgemeine Wohngebiete	38.670 m ²
- Verkehrsflächen	8910 m ²
- Grünflächen im Randbereich	8600 m ²

S u m m e	56.270 m²
------------------	-----------------------------

8. Baugestalterische Zielsetzungen

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

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung getroffen für:

Baukörper,
Dächer,
Außenwände,
Einfriedungen,
Werbeanlagen,

Abfallbehälter sowie
zur Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet wird an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen - Obere Bergstraße, Schulstraße - 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 einen Einbahnstraßensystem, das entsprechend für die Ortslage ausgeschildert ist. Nur bei Baumaßnahmen soll von den Festsetzungen des geregelten Einbahnstraßensystems abgewichen werden können.

Durch die Gemeinde sind zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des B-Plangebietes Voraussetzungen für eine Anbindung des Plangebietes an das beschriebene Verkehrsnetz zu schaffen. Das durch die Schulstraße bzw. die Obere Bergstraße gebildete und das Plangebiet tangierende Hauptstraßennetz ist in südliche Richtung bzw. in östliche Richtung zu erweitern, so daß eine Anbindung des Plangebietes möglich wird.

Über die Verlängerung der Schulstraße in südliche Richtung ist die Planstraße A an das Ortsstraßennetz anzubinden. Die Planstraße B ist im Norden des Plangebietes über den auszubauenden Wodenweg an die Schulstraße anzubinden. Der Wodenweg ist etwa auf einer Länge von 85,00 m verkehrsberuhigt auszubauen. Vorhandene Gehölze sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns zu erhalten. Die im Süden des Plangebietes von West nach Ost verlaufende Planstraße A zerstört keine vorhandenen Gehölzbestände. Die Zufahrt von der verlängerten Schulstraße in das Plangebiet wurde so gelegt, daß die straßenbegleitend zur Schulstraße verlaufenden Gehölzbestände nicht durchbrochen werden müssen.

Die Planstraße A ist so ausgebildet, daß sie auch in östliche Richtung verlängert werden kann. Eine ursprüngliche Absicht der Gemeinde bestand darin, zusätzlich zur Dorfstraße, Landesstraße bzw. Kreisstraße, eine weitere Ortsanbindung zu schaffen. Die Planstraße A würde die Möglichkeit eröffnen, langfristig solch eine Anbindung zu realisieren. Dazu müßte die Planstraße A zunächst in östlicher Richtung verlängert werden, um dann in nördliche Richtung abzuschwenken; und etwa in Höhe der östlichen Begrenzung des Sportplatzes auf die Pampower Straße zu führen. Wesentlich ist es, Möglichkeiten für die Zukunft offen zu halten. Die Gemeinde könnte sich nach dem Zeitraum des Flächennutzungsplanes eine segmentartige Fortschreibung baulicher Entwicklung in östlicher Richtung vorstellen.

Das Plangebiet selbst soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Von der im Süden von West nach Ost verlaufenden Planstraße A ist mittig in nördlicher Richtung die Planstraße B vorgesehen. Diese soll mit platzartigen Aufweitungen versehen werden und somit konsequent verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Auf den platzartigen Aufweitungen sollen Inseln entstehen, auf denen Einzelbäume gepflanzt werden. Die Planstraße A soll beidseits mit Bäumen bepflanzt werden. Die Planstraße B soll jeweils nur einseitig mit Bäumen bepflanzt werden. Die Baumscheiben auf den platzartigen Aufweitungen sollen die straßenbegleitende Anpflanzung zusätzlich unterstreichen.

Von den platzartigen Aufweitungen sind Stichwege zur Erschließung der Wohnbereiche vorgesehen. Diese Stichwege münden wiederum jeweils in platzartige Aufweitungen. Diese platzartigen Aufweitungen sollen ausreichend Möglichkeit für das Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bieten. Darauf wird weiter unten nochmals eingegangen.

Die das Gebiet erschließenden Planstraßen lassen sich nach ihrer Ausbildung somit in Planstraßen A, B und C untergliedern. Die Planstraße A erschließt, wie oben dargestellt, den südlichen Teil des Plangebietes und ermöglicht zukünftig auch weitere Erschließungen östlich des Geltungsbereiches. Die Gesamtbreite beträgt 9,00 m. Davon entfallen einseitig 1,75 m auf den Fußweg und 2,00 m auf Park- und Grünstreifen. Am Rand sind Sicherheitsstreifen vorgesehen. Für die nutzbare Fahrbahnbreite verbleiben somit noch 4,75 m.

Planstraße B besitzt eine Fahrbahnbreite von 4,00 m und hat nur noch einseitig eine Fläche zum Parken bzw. zum Anpflanzen von Gehölzen in einer Breite von 2,00 m. Der außen verlaufende Fußweg ist 1,50 m breit. Es ergibt sich damit eine Gesamtbreite von 8,00 m. Hier sind die Sicherheitsstreifen einbezogen.

Die Planstraße C ist mit einer Gesamtbreite von 6,00 m am geringsten bemessen. Sie erschließt ausgehend von der Planstraße B die einzelnen Wohngrundstücke. Flächen für separate Fußwege sind nicht berücksichtigt. Parkflächen sind nur noch einseitig, mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Die Fahrbahnbreite soll 3,50 m betragen. Am Rand sind Sicherheitsstreifen zu den Grundstücken vorgesehen.

Durch die Gemeinde wird zunächst nicht der vollständige Ausbau der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes als erforderlich erachtet. Insbesondere entlang der Planstraße A wäre der Ausbau des südlich verlaufenden Gehweges auch zu späterem Zeitpunkt vorstellbar. Entlang der Planstraße B würde zunächst der Ausbau eines Gehweges ausreichen. Ebenso wäre auch vorstellbar, daß die Planstraße C zunächst ohne Fußweg ausgebaut wird. Durch die Flächenausweisungen bzw. Flächenfestsetzungen soll entsprechend Vorsorge getragen werden, daß eine spätere Ergänzung und Vervollkommnung des Wegenetzes möglich bleibt.

Für die Anbindungen an die Schulstraße (Planstraße D) und den Wodenweg (Planstraße E) sind keine zusätzlichen Ausbauten für rechts- oder linksabbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Es wird beurteilt, daß innerhalb der Ortslage zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine zusätzlichen Ausbauten erforderlich sind.

An der Anbindung der Planstraße B an den Wodenweg, der Anbindung des Wodenwegs (Planstraße E) an die Schulstraße sowie an der Einbindung des Plangebietes über die Planstraße D in das „Eck“ Obere Bergstraße/Schulstraße sind Sichtdreiecke dargestellt. Sichtbehinderungen durch bauliche Anlagen - unter Berücksichtigung der Anfahrtsicht - ergeben sich nicht.

Für die Befestigung der verkehrsberuhigten Bereiche, der Parkflächen und der Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. In unmittelbarer Umgebung der zu pflanzenden Gehölze ist Versiegelung zu vermeiden.

Im Rahmen der Plandiskussion hat sich die Gemeinde auch mit den Belangen der geordneten Ver- und Entsorgung aus dem Gebiet beschäftigt. Dabei nahm insbesondere die geordnete Müllentsorgung Raum ein. Von dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept wollte die Gemeinde keinen Abstrich machen. Die Wendeanlagen in den einzelnen Wohnbereichen WA 3 bis WA 8 sollten unverzichtbarer Bestandteil des Konzeptes bleiben. Die Plätze werden mit Kantenlängen von 14,50 m versehen, bis auf das Gebiet WA 6. Für das Gebiet WA 6 wird der Wendeanlagentyp 3 gemäß EAE 85 verwendet. Dieser Wendehammer ist für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0 t) mit Wendekreis für Personenkraftwagen geeignet. Die anderen Wendeanlagen in den Baugebieten beruhen vom Grundkonzept auf dem Wendehammer für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, LKW 16,0 t), der dem Wendeanlagentyp 2 entspricht. Zusätzlich zur eigentlichen Wendeanlage, die im Kopf eine Breite von 12,50 m vorsieht, werden im öffentlichen Bereich auch die Freihaltezonen von 1,00 m jeweils beidseits vorgesehen. Somit ergibt sich vor Kopf eine Breite von 14,50 m. Um den platzartigen Charakter zu unterstreichen, und mehr Manövrierbarkeit für die Fahrzeuge zu ermöglichen, wurde ein Wendepplatz mit Kantenlänge von 14,50 m vorgesehen. Zusätzlich werden an den Einmündungen der Planstraßen C in die Planstraße A Müllbehältersammelplätze festgesetzt. Ebenso wird an der Planstraße A, in Höhe des Abzweigs der Planstraße B, ein Müllbehältersammelplatz festgesetzt, um für die östlich anschließende Grundstücke ein Bereitstellungsplatz vorzuhalten; denn am Ende der Planstraße A wird auf eine Wendeanlage verzichtet. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke wird als ausreichend erachtet; eine Wendeanlage wird hier - auch aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes - nicht als erforderlich erachtet.

Kombiniert wird die Festsetzung in der Planzeichnung mit der Festsetzung im Text Teil B derart, daß am Entsorgungstag die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf den dafür festgesetzten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen sind. Somit geht die Gemeinde Stralendorf davon aus, daß ausreichend Vorsorge für eine geordnete Müllentsorgung getroffen wurde.

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.

Zusätzlich werden entlang der Planstraßen A (beidseitig) und entlang der Planstraßen B und C (einseitig) Parkplätze festgesetzt. Die entlang der Planstraßen A, B und C festgesetzten Flächen für das Parken werden als ausreichend betrachtet, um den im Verkehr anfallenden 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.

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.

Über das Plangebiet verläuft von Südwest nach Nord und weiter nach Nordost eine 20 kV-Freileitung der WEMAG. Um die Planungsabsichten gemäß B-Plan zu realisieren, ist die 20 kV-Freileitung der WEMAG erdzuverlegen. Sie ist in der Planzeichnung entsprechend als künftig entfallende Darstellung enthalten.

10.3 Gasversorgung

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

Die Gemeinde wird bereits mit Erdgas versorgt. Die Möglichkeiten zur Versorgung weiterer Baugebiete ist nach Aussage der HGW HanseGas GmbH gegeben. Für die Überbauung von Erdleitungen der HanseGas GmbH im nördlichen Plangebiet, im Wodenweg, sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Eine Versiegelung mit Bitumenbeton o.ä. ist außer im Kreuzungsbereich nicht zu gestatten.

10.4 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung durch die Deutsche Telekom AG kann sichergestellt werden. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Stralendorf ist durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem Ordnungsamt der Verwaltung des Landkreises wird bei der Planung der Erschließungsanlagen eine ausreichende Anzahl an Hydranten vorgehalten.

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.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

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

Für Stralendorf ist 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 Ortskanalisation abgeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser der unbelasteten Grundstücks- und Dachflächen soll auf den Grundstücksflächen versickert werden.

10.8 Müllbeseitigung

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

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

Die Gemeinde Stralendorf geht davon aus, daß der geordneten Müllentsorgung ausreichend Rechnung getragen wurde. Siehe dazu auch Darlegungen unter Gliederungspunkt 9 der Begründung „Verkehrliche Erschließung“. Aus Sicht der Gemeinde werden auch die Wendeanlagen in den Gebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 als ausreichend bemessen betrachtet. Zusätzlich wurden von der Gemeinde Festsetzungen derart getroffen, daß Müllbehälter am Entsorgungstag auf den dafür festgesetzten Müllbehältersammelplätzen an der Planstraße B bereitzustellen sind.

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Wasserflächen

11.1 **Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

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

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

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, ist zur Minimierung des Eingriffs durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,25) ein hoher Durchgrünungsgrad des Plangebietes beabsichtigt bzw. entlang der Verkehrsflächen werden Anpflanzgebote festgesetzt.

Das Plangebiet wird westlich, nördlich und teilweise auch östlich durch Heckenstrukturen begrenzt. Zum größten Teil bestehen diese aus Hasel und Schlehe. Diese Hecken sollten nicht nur erhalten werden, sondern in Richtung der Grundstücke um ca. 4-5m verbreitert bzw. verdichtet werden. Die das Plangebiet umfriedenden Heckenanpflanzungen, teilweise bereits bestehend, werden sämtlich als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzt. Dafür sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 1 x v., 0,80 - 1,00 m

– Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher als Str., 2 x v., 40 - 60 cm:

– Eingrifflicher Weißdom (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Die Überhälter sind vornehmlich an den Kreuzungspunkten zu den gliedernden privaten Hecken innerhalb des Plangebietes - zwischen den einzelnen WA-Gebieten - zu pflanzen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes bietet sich die Möglichkeit Gehölze auf einer größeren Fläche anzupflanzen. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächenhaftes Schutzgrün“ innerhalb der Planzeichnung dargestellt.

Neben den oben genannten Arten können dafür auch größere Gehölze verwendet werden. Folgende Arten kommen dafür in Frage:

Bäume 1. Ordnung als Heister, 2 x v., 1,50 - 2,00 m:
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Die gliedernden privaten Heckenstrukturen zwischen den hofartig geplanten Wohnbereichen - zwischen den WA-Gebieten - sind ebenfalls mit den oben genannten standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Flächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „gliederndes Schutzgrün“ innerhalb der Planzeichnung festgesetzt. Die Flächen sind jedoch als ca. 10m breite Hecken anzulegen und es sind ausschließlich Sträucher zu verwenden. Die maximale Höhe soll später bei 4-6m liegen, um die angrenzenden Grundstücke nicht zu stark zu beschatten. 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.

Auf den platzartigen Erweiterungen der Erschließungsstraße können größere Bäume gepflanzt werden. Als Gehölze können wahlweise folgende Arten verwendet werden:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*).
Diese Gehölze sollten bei ihrer Pflanzung schon 3 x verpflanzt worden sein und einen Stammumfang von 16 -18cm aufweisen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume an der Planstraße A sind als Feld-Ahorne (*Acer campestre*), als Solitärmäume, 3 x v., STU 16 - 18 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume ist mit ca. 20 m zu bemessen.

Die sonstigen straßenbegleitenden Gehölze sollten eine spätere Höhe von 12m (Bäume) bzw. 6m (Sträucher) nicht überschreiten. Es wird festgesetzt, daß 3 x verschulte einheimische Ahornarten (z.B. *Acer pseudoplatanus*, *Acer campestre*) mit einer Höhe von 1,25 bis 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Die geplante Baumaßnahme befindet sich am Rand der Ortslage im unbesiedelten Bereich. Zur Ergänzung der Bebauung werden ausschließlich Ackerflächen beansprucht. An den

Erschließungsstraßen kann es allerdings auch zum kleinflächigen Verbrauch von Saum- und Ruderalstandorten kommen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wieder. Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit den im „Kompensationsverfahren“ empfohlenen Wertfaktoren bei Wohnbebauung für ein Biotop ermittelt. So wird beispielsweise im Fall der Wohnbebauung für intensiv genutzte Wiesenflächen und Gartenflächen ein Wert von 1,0 und von Ruderalflächen von 1,5 vorgeschlagen. Bei der Flächenbewertung wird der tatsächliche Zustand der Fläche in ihrer Biotopqualität, einschließlich vorhandener Vorbelastungen, eingeschätzt.

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Werteinheit,
Acker	54.090	0,5	27.045
Gehölzstrukturen	1040	2,5	2600
Ruderalflächen und Säume	450	1,5	675
Verkehrsflächen	600	0,0	0,0
Eingriffsflächenwert: 56.180			30.320

Kompensationswertermittlung:

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes nach Realisierung des Vorhabens wieder.

Die Ermittlung der tatsächlich versiegelten Fläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl plus 50% zusätzlich möglicher Versiegelung. Privat entstehende Grünflächen werden i.d.R. gärtnerisch genutzt, daher wird der bei der Eingriffsermittlung für Garten angesetzte Wert zur Berechnung herangezogen.

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Werteinheit,
<u>Bauflächen</u>			
WA, GRZ 0,25			
versiegelte Fläche	9.690	0,0	0,0
+ 50 %	4.845	0,0	0,0
privates Grün	20.125	1,0	20.125
Hecken innerhalb der Wohnbauflächen (neu)	4.100	2,0	8.200
Ruderalflächen	141	1,5	211
Gehölzstrukturen (alt)	1.040	2,5	2.600
Gehölzstrukturen am Rand des Geltungsbereiches (neu)	6.059	2,0	12.118

Gehölzpflanzung im NO	1.470	2,0	2.940
Verkehrsflächen	8.910	0,0	0
Ausgleichswert	56.180		46.194

Innerhalb des Plangebietes kann durch die geplante Gestaltung ein vollständiger Flächen- und Funktionsausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Der Ausgleichswert ist sogar um ca. 16.000 Wertpunkte höher als der Eingriffsflächenwert. Ein zusätzlicher Ausgleich entfällt damit.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen - bezogen auf den jeweiligen Erschließungsabschnitt - die Pflanzmaßnahmen vorzunehmen. Dies ist entsprechender Bestandteil unter Text (Teil B) V.2, wo der Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt ist.

Ebenso sollen die entsprechenden Anpflanzungen des Straßenbegleitgrüns unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen - auch jeweils abschnittsbezogen - erfolgen.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Mit Verkehrslärm, hervorgerufen durch das Verkehrsaufkommen auf den geplanten Wohnstraßen, ist zu rechnen. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsdichte ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auszugehen, da es sich weitgehend nur um Anliegerverkehr handelt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde der in Nachbarschaft des Wohngebietes vorhandene Sportplatz als beachtlich betrachtet. Da der Abstand zwischen den nördlich im Plangebiet gelegenen Wohngrundstücken und dem nördlich vorgelegenen Sportplatz bzw. zur Tribüne des Sportplatzes etwa 100 m beträgt, wird davon ausgegangen, daß zwischen Sportplatz und Wohnbebauung keine Konfliktsituation mehr besteht. Hinsichtlich des Schutzes vor Lärm vom Sportplatz wird als vorteilhaft erachtet, daß das Gelände von der südlichen Begrenzung des Sportplatzes, die durch die Tribüne gebildet wird, nach Süden hin, zum Plangebiet hin, ansteigt. Vorhandene Gehölzanpflanzungen bzw. geplante Gehölzanpflanzungen werden zusätzlich zum Schutz vor Lärm beitragen. Nicht zu unterschätzen ist die psychologische Wirkung von Gehölzanpflanzungen - d.h. ihre Barrierewirkung/Sichtverstellung - bezüglich des Schutzes vor Lärm.

13. 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.

14. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Gemeinde Stralendorf strebt eine vorzeitige Genehmigung zur Errichtung der Erschließungsanlagen nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB an.

15. Hinweise

15.1 Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten

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

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

15.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens

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 §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

15.3 Munitionsfunde

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

15.4 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

16. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.4.1997.

Stralendorf, den 17.4.1997

J. Jahn
Jahn
Bürgermeister

