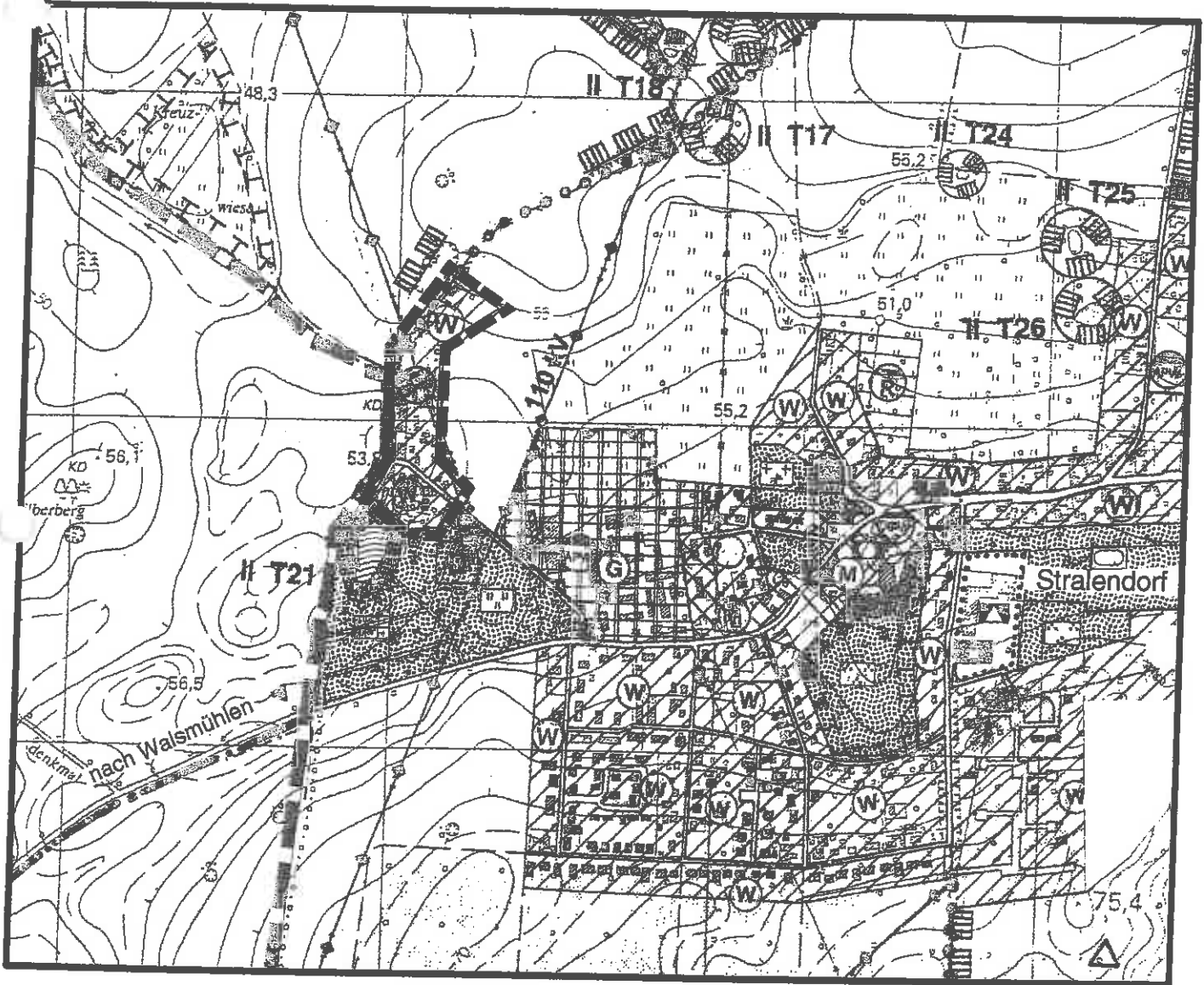


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND ABRUNDUNG
EINES TEILS FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEIL STRALENDORF
BEREICH "AM GARTENWEG"



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Gravesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. Februar 2003

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF

über die Entwicklung und Abrundung eines Teils der im
Zusammenhang bebauten Ortslage „Am Gartenweg“ in
Stralendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Städtebauliche Struktur</u>	2
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	2
3. <u>Planungsziele</u>	3
4. <u>Ver- und Entsorgung</u>	5
5. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	5
6. <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	6
6.1 Bodendenkmalfunde	6
6.2 Hinweis zum Immissionsschutz	6
6.3 Hinweis zum Verlauf des Gewässers II. Ordnung	6
6.4 Hinweis zu Umverlegungen	7
6.5 Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz	7
7. <u>Arbeitsvermerke</u>	8

SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF

über die Entwicklung und Abrundung eines Teils der im Zusammenhang bebauten Ortslage „Am Gartenweg“ in Stralendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

1. Städtebauliche Struktur

Der Bereich „Am Gartenweg“ befindet sich am westlichen, nordwestlichen Rand der Ortslage Stralendorf. Für die Ortslage Stralendorf besteht bereits insgesamt eine Abrundungssatzung. Darüber hinaus wurden mehrere Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Regelung innerhalb der Ortslage Stralendorf aufgestellt.

Der Bereich „Am Gartenweg“ ist innerhalb des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Arrondierung des Bereiches bietet sich für die Vervollständigung der städtebaulichen Struktur an. Es handelt sich um den Bereich, der unmittelbar an die Gemeinde Zülow grenzt.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Stralendorf hatte zunächst die Absicht, die Abrundungssatzung für den Bereich „Am Gartenweg“ aufzustellen, um die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich festzulegen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde war bestrebt, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zweifelsfrei festzulegen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Gemeinde durch den Landkreis Ludwigslust darauf hingewiesen worden, dass sie die Rechtsgrundlagen verkannt hat und eine Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist. Da die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, können auch die bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Die Verknennung dieser Rechtslage führt jedoch nicht zu Auswirkungen auf die betroffenen Eigentümer; somit kann die Gemeinde auf eine nochmalige Beteiligung verzichten. Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB berücksichtigten Flächen erfahren keine Änderung, sondern werden um Anforderungen der Ver- und Entsorger (zum Beispiel Leitung des Wasser- und Bodenverbandes präzisiert. Diese Präzisierungen sind gemäß Anforderungen der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen und liegen nicht im Abwägungsspielraum der Gemeinde. Eine andersartige Darstellung als in der TÖB-Stellungnahme gefordert

(und unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse) ist nicht möglich. Es handelt sich dabei um diejenigen Flächen, die in den Geltungsbereich der Satzung zur Abrundung der Ortslage einbezogen werden (auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Es soll eine satzungsrechtlich bestimmte Grundlage für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Bereichs „Am Gartenweg“ geschaffen werden.

Dies erfolgt insbesondere deshalb, weil einzelne Bereiche für eine verdichtende Bebauung geeignet sind. Mit der Satzung über die Entwicklung und Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Am Gartenweg“ wird eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Behörden geschaffen.

3. Planungsziele

Die Gemeinde Stralendorf möchte mit der Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs „Am Gartenweg“ eindeutig bestimmen.

Zur Präzisierung ihrer Absichten stellt die Gemeinde innerhalb der Satzung dar:

- Flächen, die bereits bebaut sind,
- Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Abrundung eingezogen werden, werden gesondert hervorgehoben,
- Straßen- und Wegeflächen.

Zusätzliche Erweiterungsflächen als Lückenschließungen sind entlang des Gartenweges vorgesehen.

Die Ergänzungsflächen am Gartenweg sind derzeit unbebaute Grünflächen.

Auf Grund der fehlenden Bebauungszusammenhänge in diesem Bereich sind sie als Erweiterungsflächen zur derzeit vorhandenen Bebauungsstruktur (mit der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen) anzusehen. Der vorhandene Weg kann somit als natürliche Abgrenzung des neu definierten Innenbereiches angesehen werden.

Durch entsprechende erschließungstechnische Maßnahmen können hier die Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Die Bebauung dieser Flächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als sinnvolle Abrundung der Ortslage vereinbar.

Mit einer einreihigen straßenbegleitenden Bebauung, in Anpassung an die dörflichen Baustrukturen, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben. Eine Bebauung in zweiter

Reihe wird auch hier aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die beabsichtigte Bebauung soll nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt bleiben.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsflächen vorrangig Wohngebäude entstehen.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur auf den Grundstücksteilen, die bereits durch öffentliche Wege erschlossen sind und die dafür umgrenzt sind, möglich.

Somit ist im Rahmen des Satzungsgeltungsbereiches lediglich eine einzeilige Bebauung in erster Reihe, entlang der öffentlichen Straßen und Wege, möglich.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogene Grundstücke sind auf diesen selbst zu erbringen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist eine Heckenpflanzung über die gesamte hintere Grundstücksbreite, dreireihig, in einer Breite von 7 m anzupflanzen.

Die Heckenpflanzung ist mit heimischen standortgerechten Arten und in standortgerechten und artenspezifischen Pflanzabständen vorzunehmen.

Es sind wahlweise (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudopinus*);

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

Sträucher: Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1.Ordnung als Heister 3 x verpflanzt, 150/175

Bäume 2.Ordnung als leichte Heister 3 x v., 150/175

Sträucher 2 x v., 80/100.

Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,20 m zu pflanzen, alle 10 m ist ein Heister zu setzen.

Die Realisierung hat im Rahmen der Grundstückerschließung zu erfolgen.

4. Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Ver- und Entsorgung am Standort ist Voraussetzung für eine Neubebauung. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. hausbezogenen Anlagen sind jeweils herzustellen. Die geordnete Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserableitung auf den Grundstücken, Energieversorgung und Löschwasserversorgung ist Voraussetzung für eine Bebauung.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen aufzunehmen bzw. abzuleiten.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch Anschluss an die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes Schweriner-Umland erfolgen.

Die Versorgung mit Elektroenergie innerhalb des Plangebietes ist ebenso möglich wie die Gasversorgung. Eine Überbauung der Flächen ist möglich, wenn ausreichende Abstände zu den vorhandenen Leitungen gewährleistet sind. Sofern Umverlegungen von Leitungen erfolgen sollen, so sind diese zu Lasten des Verursachers vorzunehmen.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch den Zweckverband Schweriner-Umland möglich. Dabei sind die Anschlussbedingungen des Zweckverbandes einzuhalten und zu beachten.

Die Versorgung mit Gas ist durch die HGW HanseGas GmbH möglich. Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse befinden sich im Gebiet. Die Anforderungen der HGW HanseGas GmbH sind bei Anschluss zu beachten.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung werden über die Anbindung an den Gartenweg erschlossen. Der Gartenweg befindet sich nur teilweise im Gemeindegebiet. Er befindet sich zum Teil außerhalb des Gemeindegebietes, wird aber von der Gemeinde Stralendorf unterhalten. Die geordnete verkehrliche Anbindung ist darüber gesichert.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Bodendenkmalfunde

Es ist jederzeit möglich, dass im Rahmen der Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt werden. Es sind folgende Aspekte zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich 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 Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6.2 Hinweis zum Immissionsschutz

Die Gemeinde wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Satzung darauf hingewiesen, dass in der Nähe des Satzungsgebietes die Firma „Fahrzeugbau Junge“ ihren Sitz hat. Der Hinweis auf mögliche Geräusch- und Geruchsbelästigungen wurde gegeben. Die Gemeinde hat sich damit auseinandergesetzt. Bereits zu früherem Zeitpunkt wurde ein Gutachten in Vorbereitung der Erweiterung der Firma „Fahrzeugbau Junge“ erstellt. Da die neu beabsichtigte Bebauung nicht näher heranrückt als bereits vorhandene Bebauung, geht die Gemeinde davon aus, dass unzumutbare Beeinträchtigungen nicht entstehen werden.

6.3 Hinweis zum Verlauf des Gewässers II. Ordnung

Durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband wurde der annähernde Verlauf der Vorflutleitung mitgeteilt. Für die unmittelbar nördlich bzw. südlich gelegenen und überbaubaren Flächen ist vor einer Überbauung der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen des LWaG M-V, insbesondere des § 81 LWaG M-V, eingehalten werden. Die Möglichkeiten für eine Bebauung der Grundstücke sind ausreichend vorhanden. Eine Bebauung kann nur unter Berücksichtigung der Einhaltung der Anforderungen des LWaG M-V erfolgen.

Die Gemeinde Stralendorf nimmt die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See – Obere Sude“ und des Landkreises Ludwigslust, Fachdienst Gewässeraufsicht, zur Kenntnis und berücksichtigt den Verlauf des Gewässers II. Ordnung, des Vorfluters LV 61 als Rohrleitung in der Planzeichnung. Der annähernde Verlauf wurde durch den Wasser- und Bodenverband mitgeteilt und aufgrund einer örtlichen Begehung und Aufnahme in der Planzeichnung berücksichtigt. Eine Einmessung der Leitung durch den Planer ist erfolgt. Ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur wurde mit der Einmessung nicht betraut. Deshalb werden in der Planzeichnung Bereiche gekennzeichnet, in denen vor Überbauung der Grundstücksflächen durch Einmessung der Nachweis zu erbringen ist, dass die Anforderungen des § 81 LWaG M-V eingehalten werden.

6.4 Hinweis zu Umverlegungen

Durch Ver- und Entsorger (zum Beispiel WEMAG), die über Leitungen innerhalb des Gebietes verfügen, wurde mitgeteilt, dass Aufwendungen für die Umverlegung von Leitungen, die möglicherweise erforderlich werden, durch die Verursacher zu tragen sind.

6.5 Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Bereich nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

7. Arbeitsvermerke

Die Abrundungssatzung ist kein Planungsinstrument, sondern ein
Rechtsinstrument, dass der Abgrenzung des Innenbereichs vom
Außenbereich dient.

Mit Durchführung des TÖB-Verfahrens und der öffentlichen
Auslegung wurden die Forderungen des § 34 Abs. 5 BauGB
erfüllt.

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der
Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf am 13. Februar
2003.

ausgefertigt

Stralendorf, den 30.04.2003

[Handwritten Signature]
Bürgermeister
der Gemeinde Stralendorf

