

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	2
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	2
3. <u>Planungsziele</u>	2
4. <u>Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung</u>	4
5. <u>Sonstige ortsspezifische Aussagen</u>	5
5.1 Trinkwasserschutzgebiete	5
5.2 Altlastverdachte	5
5.3 Freileitungen	5
6. <u>Hinweise</u>	5
6.1 Bodendenkmalpflege	5
6.2 Altlastenverdachte	6
7. <u>Arbeitsvermerke</u>	6

SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF

ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE STRALENDORF

1. Allgemeines

Entsprechend Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern gehört die Gemeinde Stralendorf zum Ordnungsraum des Oberzentrums Schwerin und liegt im Bereich der südwestlichen Siedlungsachse.

Die Gemeinde Stralendorf ist gemäß "Konzept der zentralen Orte für die Planungsregion Westmecklenburg" als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Die Gemeinde hat zentralörtliche Funktionen für einen Nahbereich von gegenwärtig ca. 4500 - 5000 Einwohner zu erfüllen.

Dabei sind die wirtschaftliche und infrastrukturelle Bedeutung des zum Nahbereich gehörenden örtlichen Siedlungsschwerpunktes Pampow und die Verflechtungsbeziehungen zur Landeshauptstadt zu berücksichtigen.

Stralendorf ist Amtssitz umliegender Gemeinden. Daraus ergeben sich Verwaltungsaufgaben für die amtsangehörigen Gemeinden. In diesem ländlichen Zentrum ist auch die Entwicklung von Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für umliegende Gemeinden erstrebenswert.

Für die Gemeinde Stralendorf wird raumordnerisch eine angemessene - über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit - grundsätzlich befürwortet.

Zur Darstellung langfristiger Entwicklungsabsichten stellt die Gemeinde Stralendorf den Flächennutzungsplan auf. Der Flächennutzungsplan wurde mit den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden bereits abgestimmt. Durch die Gemeinde wurden durch Beschlußfassung die Empfehlungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung und der Kreisverwaltung Ludwigslust berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan befindet sich gegenwärtig in der Phase der Vorbereitung des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Nachbargemeinden.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Stralendorf stellt die Abrundungssatzung auf, um die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich festzulegen. Die Gemeinde ist bestrebt, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zweifelsfrei festzulegen.

Darüberhinaus sollen in den Geltungsbereich der Satzung Außenbereichsgrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs einbezogen werden (auf der Grundlage des § 4 Abs. 2a WoBauErlG).

3. Planungsziele

Die Gemeinde Stralendorf möchte mit der Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes festlegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich der Satzung eingezogen werden.

Zur Präzisierung ihrer Absichten stellt die Gemeinde innerhalb der Satzung

- Flächen des baulich nutzbaren unbeplanten Innenbereiches dar und hebt dabei gesondert (schraffiert) die nach § 4 Abs. 2a WoBauErlG zur Abrundung einbezogenen Außenbereichsflächen hervor,
 - Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung (als Friedhof, Sportflächen, Wiesenflächen),
 - Wasserflächen
- dar.

Die Darstellung und Abgrenzung der Flächen erfolgt in Anlehnung an die Darstellungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

Um einem Gesamtentwicklungskonzept für den Ort zu entsprechen, stellt die Gemeinde nicht einzelne Satzungen auf. Die Gemeinde ist bestrebt, einen Gesamtbezug der einbezogenen Außenbereichsflächen zu der im wesentlichen bebauten bzw. anders genutzten Ortslage (z.B. Grünfläche) herzustellen. Mit der Satzung für die gesamte Ortslage soll somit Übersichtlichkeit gewahrt werden und Handhabbarkeit der Satzung gegeben sein.

Bei Aufstellung der Satzung wurde herausgestellt, daß für Flächen des unbeplanten Innenbereiches, die nicht erschlossen sind, verbindliche Bauleitplanungen - bei entsprechendem Bedarf - aufzustellen sind. Die Gemeinde stellt entsprechende Pläne auf, soweit es der Bedarf erfordert.

Zum Beispiel für die Fläche zwischen

- Oberer Bergstraße, Neue Straße, Pappelweg und Straße Zum Obstbau,
- Oberer Bergstraße, Neue Straße, Apfelallee und Straße Zum Obstbau.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes ist östlich der Schulstraße und südlich des Wodenweges bzw. des Schulstandortes/der Grünfläche eine Fläche für bauliche Erweiterungen vorgesehen, die jedoch eine verbindliche Bauleitplanung voraussetzt und somit auch nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird.

Die Gemeinde Stralendorf nimmt entsprechend Regelungsinhalt der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2a WoBauErlG nur einige wenige Festsetzungen für Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung auf.

Die Gemeinde geht davon aus, daß innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß baulicher Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde geht davon aus, daß sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB regelt und somit kaum weitere Festsetzungen erforderlich werden, sondern der Bebauungszusammenhang entsprechende Vorgaben regelt. Ergänzend wird in Teil B hervorgehoben, daß die Errichtung von Wohngebäuden nur auf den Grundstücksteilen, die durch öffentliche Wege erschlossen sind, möglich ist.

Lediglich für die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen - im Plan schraffiert dargestellt -, deren Nachbarschaft überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, werden darüberhinaus weitergehende präzisierende Festsetzungen getroffen:

- Gemäß § 4 Abs. 2a WoBauErlG für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird festgelegt, daß für die einbezogenen Grundstücke ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
- Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Festsetzungen zu treffen und setzt für die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Damit werden die nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahlen für

. Allgemeine Wohngebiete	(WA Grundflächenzahl max. = 0,4) und
. Mischgebiete	(MI bzw. MD Grundflächenzahl max. = 0,6)

unterschritten.

Dies erfolgt mit dem Ziel, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Möglichkeiten zur Ausnutzung des Grundstücks werden mit einer derart festgesetzten Grundflächenzahl als ausreichend eingeschätzt.

- Zur Wahrung dorftypischer Strukturen werden einzelne baugestalterische Festsetzungen für einbezogene Außenbereichsgrundstücke getroffen.
Es wird festgesetzt, daß Gebäude nur mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung zwischen 40° und 50° errichtet werden dürfen. Die Traufhöhe wird mit maximal 3,50 m festgesetzt.
- Da die Gemeinden nach § 8a BNatSchG bei der Einbeziehung von Grundstücken nach § 4 Abs. 2a WoBauErlG verpflichtet sind, über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, werden Festsetzungen für Ausgleich, Ersatz bzw. Minderung für diese Grundstücke getroffen.
Für einbezogene Außenbereichsgrundstücke wird festgesetzt, daß an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein 7 m breiter 3-reihiger Gehölzstreifen bzw. an anderen mit der Grenze des Geltungsbereiches dieser Satzung zusammenfallenden Grenzen der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke ein ca. 3 m breiter Gehölzstreifen, bestehend aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauernd zu erhalten ist.

4.

Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind auch nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

In Stralendorf ist ein funktionsfähiges Netz öffentlicher Straßen und unbefestigter öffentlicher Wege vorhanden. Langfristig ist der Ausbau bisher noch unbefestigter Wege beabsichtigt. Die Obere Bergstraße wird derzeit über das Programm des ländlichen Wegebbaus ausgebaut. Sämtliche einbezogenen Außenbereichsgrundstücke nach § 4 Abs. 2a WoBauErlG befinden sich unmittelbar an öffentlichen Wegen.

Im Ort Stralendorf wird ein leistungsfähiges Netz zur Abwasserentsorgung erstellt. Da zudem davon ausgegangen werden kann, daß die Versorgung der Ortslage mit Elektroenergie und Erdgas durch die zuständigen Unternehmen gesichert werden kann, die Müllentsorgung gemäß Abfallsatzung sichergestellt ist, geht die Gemeinde davon aus, daß ausreichende Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bestehen.

5. Sonstige ortsspezifische Aussagen

5.1 Trinkwasserschutzgebiete

Innerhalb der Ortslage Stralendorf befinden sich noch rechtverbindlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete. Eines der Schutzgebiete befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung im westlichen Teil der Ortslage, südlich der Landesstraße. Der andere Schutzbereich befindet sich nordöstlich der Ortslage nördlich des Agrarhofes.

Die Bereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

5.2 Altlastenverdachte

Im eingegrenzten oder angrenzenden Bereich der Abrundungssatzung befinden sich Altlastverdachtsflächen, deren mögliche örtliche altlastbeeinflussende Lage auf spätere Bauvorhaben überprüft werden sollte. Vor einer unmittelbaren oder auch grenznahen Bebauung dieser Standorte sind deshalb gegebenenfalls Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen erforderlich, um den möglichen Verdacht einer Bodenbelastung auszuschließen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende zu überprüfende Altlastverdachte in der Gemarkung Stralendorf:

- Müllkippe(n) in der Flur 1, Flurstück 117; Flur 2, Flurstücke 32 und 33; Flur 3, Flurstücke 76/1/2, 81/1/2, 98, 99/1/2 und 100
- Kfz.-Werkstatt in der Flur 2, Flurstück 81/1/3
- ehem. Kfl. Stralendorf (Reparaturwerkstatt und Tankstelle) in der Flur 2, Flurstücke 179, 190, 191/2, 198/1/2, 199/1/2, 206/1/4 und 209/2
- Gülleeintrag durch landwirtschaftliche Nutzung in den Fluren 2, Flurstück 53/3 und 3, Flurstück 128.

5.3 Freileitungen

In der Ortslage Stralendorf sind Freileitungen der WEMAG vorhanden; 110 kV-, 20 kV- und 0,4 kV-Leitungen. Auf ihre Darstellung wird in der Planzeichnung der Abrundungssatzung verzichtet, da aufgrund der vorhandenen Unterlagen auch nur eine ungenaue Wiedergabe der Lage möglich wäre.

Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Durch Bebauung hervorgerufene Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Veranlasser finanziert werden.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmalpflege

Da im ausgewiesenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können, sind folgende Aspekte zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises 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 Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

6.2 Altlastenverdachte

Bei der weiteren Bearbeitung sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfALG M-V) und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust, in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Sollten folglich während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust zu informieren.

In diesem Falle sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

7. Arbeitsvermerke

Die Gemeinde Stralendorf hat neben dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Stralendorf durchgeführt.

Mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung soll sichergestellt werden, daß alle betroffenen Bürger beteiligt werden.

Aufgrund von Veränderungen in der Abrundungssatzung - sowohl in Teil A als auch in Teil B - wird die Satzung nochmals öffentlich ausgelegt und die berührten Träger öffentlicher Belange werden nochmals beteiligt. Da mit der Reduzierung des Plangeltungsbereiches von einer Verbesserung der Situation ausgegangen wird, die die überwiegende Zahl der Träger nicht berührt, wird nur noch eine eingeschränkte TÖB-Beteiligung durchgeführt. Diejenigen, bei denen davon ausgegangen werden kann, daß ihre Belange nicht berührt sind, werden nicht wiederholt beteiligt.

Nach der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich die Gemeinde vor allen Dingen umfassend mit den Belangen der Grünordnung und Landschaftspflege auseinandergesetzt und den Forderungen der für Naturschutz zuständigen Behörden durch Reduzierung des Geltungsbereiches in Randbereichen Rechnung getragen. Vordringliches Ziel der Satzung ist es, die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich zu regeln. Die Abrundungssatzung ist kein Planungsinstrument, sondern ein Rechtsinstrument, das eben der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich dient.

Auf diese Regelung legt die Gemeinde das Hauptaugenmerk. Als Grünflächen werden lediglich die großflächigen Bereiche - Friedhof, Sportplatz mit angrenzender Wiesenfläche und die zwischen Schulstraße, Neuer Straße und Apfelallee gelegene Wiesenfläche - ausgewiesen. Darüberhinaus in der Ortslage vorhandene Grünflächen - kleinere Grünflächen - werden im Einzelnen nicht dargestellt, da es der Gemeinde mit dieser Satzung - wie bereits erwähnt - vordergründig um die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich geht. Hinweise zur Wertung der Grünflächen durch die Naturschutzbehörde werden wohlwollend zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Planungen - Flächennutzungsplan, Bebauungspläne - durch die Gemeindevertretung umfassend behandelt. Für Teilbereiche innerhalb der Satzung bleibt die Forderung bestehen, zur Darstellung und Festlegung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Planungen aufzustellen. Hier ist dann eine umfassende Konfliktbewältigung vorzunehmen.

Die für den Naturschutz gültigen Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB ist die Einhaltung aller gesetzlicher Regelungen zu prüfen.

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

Gemeinde Stralendorf, den

John
Bürgermeister



Diese Satzung wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeindevertretung Stralendorf aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/750-251

Grevesmühlen, den