

GEMEINDE STRALENDORF

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich
des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg"**



Vorentwurf Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1	PLANGELTUNGSBEREICH, GRÖSSE DES PLANGEBIETES, PLANUNTERLAGE	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIELE DER PLANUNG	4
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4	RECHTSGRUNDLAGEN	7
5	EINORDNUNG IN ÜBERGORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
6	BESTANDSBEWERTUNG	8
8	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
8.4	Garagen und Stellplätze.....	13
8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	14
8.6	Verkehrsflächen.....	14
8.7	Grünflächen und Erhaltung von Gehölzen	14
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
10	VER- UND ENTSORGUNG	15
11	FLÄCHENBILANZ, ANZAHL MÖGLICHER WOHNGEBÄUDE.....	15
12	HINWEISE.....	15

Anmerkung: der noch zu erstellende Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Anlage:

Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Wohn- und Handelszentrums in Stralendorf, GMA, Hamburg, Januar 2022

1 PLANGELTUNGSBEREICH, GRÖSSE DES PLANGEBIETES, PLANUNTERLAGE

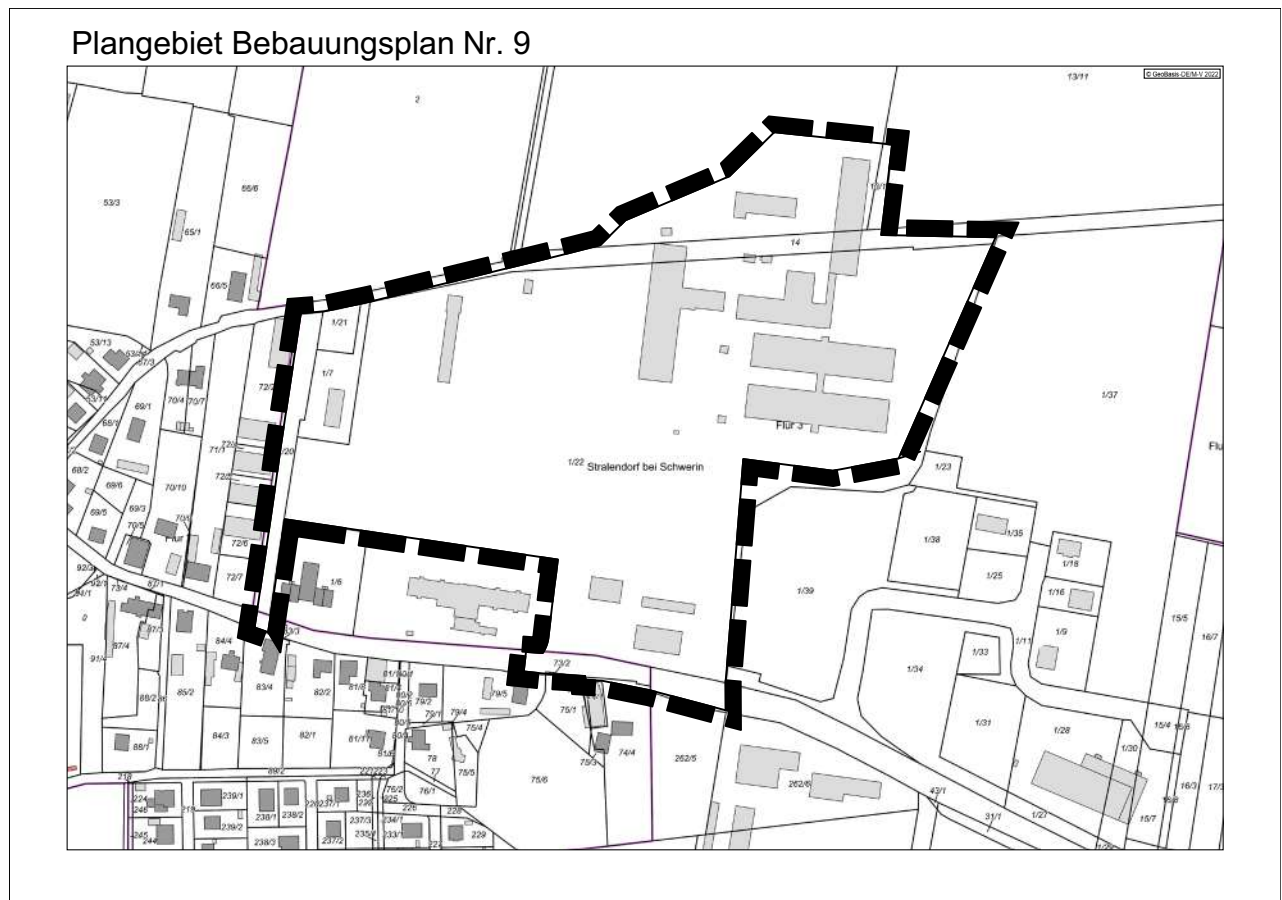
Das Plangebiet liegt östlich des gewachsenen Siedlungsgebietes von Stralendorf, nördlich der Pampower Straße und östlich des Birkenweges.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von ca. 9,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen und Süden durch eine Wohnbebauung mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen entlang der Pampower Straße und dem Birkenweg
- im Osten durch das Industrie- und Gewerbegebiet Am Heidenbaumburg

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Abb. 1: Plangebiet



Die Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde von dem Vermessungsbüro Apolony, Rehna, mit dem Höhensystem DHHN 2016 (NHN) und dem Lagesystem ETRS89 (Zone 33) erstellt (Stand: August 2021).

Anmerkung: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, das einem Flurneuordnungsverfahren unterliegt. Für die vorliegende Planung werden bereits die (noch nicht rechtsgültigen) Flurstücksgrenzen aus dem Flurneuordnungsverfahren berücksichtigt (in der Planunterlage rot dargestellt).

Abb. 2: Planunterlage für den Bebauungsplan



2 PLANUNGSANLASS, ZIELE DER PLANUNG

Für die Begründung des Planungsanlasses sowie die Zielsetzung zum Bebauungsplan Nr. 9 bedarf es zunächst einer Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten sowie des möglichen städtebaulichen Entwicklungsrahmens.

Gemeindliche Infrastrukturausstattung und Entwicklungsansatz

Die Gemeinde Stralendorf ist der Amtssitz für 9 Gemeinden und nimmt mit dem Gymnasialen Schulzentrum eine Versorgungs-/Bildungsfunktion für die Umlandgemeinden wahr. Dem Schulzentrum ist sogleich ein Sportkomplex räumlich angegliedert, der u. a. auch von dem örtlichen Sportverein genutzt wird. Die Gemeinde verfügt zudem über ein erschlossenes Gewerbegebiet und beheimatet eine Vielzahl von Handwerksbetrieben. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Stralendorf über Einrichtungen der Kirche sowie der Daseinsvorsorge (u. a. KiTa, ärztliche Versorgung, stationär angelegtes Pflegeheim, Dorfbibliothek, Kultureinrichtungen usw.). Das soziale Zusammenleben / Milieu wird zudem durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und durch ortsansässige Vereine befördert.

Entsprechend dieser zugrunde zulegenden und entsprechend zu gewichtenden qualitativen Bewertungsmaßstäbe plant die Gemeinde insbesondere den Hauptort Stralendorf zu einem attraktiven Verwaltungs-, Bildungs- und Wohnstandort mit der dafür notwendigen Infrastruktur weiterzuentwickeln.

Eine erkannte Schwäche bezüglich der örtlichen Infrastrukturausstattung liegt in einer fehlenden Nahversorgungseinrichtung begründet.

Wohnbauentwicklung

Die Gemeinde Stralendorf hat sich hinsichtlich ihrer Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren „zurückgehalten“. Die wohnbauliche Entwicklung vollzog sich zuletzt auf eine Bebauung im Innenbereich, sei es im Rahmen von Lückenbebauungen oder die Reaktivierung / Bebauung kleinerer, innerörtlicher Flächen. Damit sind die innerörtlichen Baulandflächen/-reserven aktuell ausgeschöpft. Für innerörtliche Entwicklungen oder auf der Grundlage von Wohnbauflächen-Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist mindestens mittel- bis langfristig keine erkennbare Flächenverfügbarkeit / Umsetzungsfähigkeit gegeben. Dennoch zeichnet sich ein offensichtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und vereinzelt Doppelhäuser ab.

Die Anzahl an Wohnungen in Stralendorf ist seit 2016 von 602 Wohnungen auf 619 Wohnungen in 2020 gestiegen¹. Dennoch ist ein leicht rückläufiger Bevölkerungsrückgang seit 2015 von rd. 2,3 % zu beobachten, der augenscheinlich auch in einen Zusammenhang mit der Ermangelung von Wohnbaugrundstücken steht und unter Berücksichtigung dessen, dass zudem die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche gestiegen ist.

Gem. dem aktuellen LEP M-V 2016 gehört die Gemeinde Stralendorf nicht zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Schwerin, allerdings zu deren Nahbereich.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird derzeit hinsichtlich des Kapitels „Siedlungsentwicklung“ teils fortgeschrieben (hier vorliegend: Grobkonzept Stand Mai 2021). Ausgehend von einem angenommenen Basisjahr 2019 stehen nunmehr unterschiedliche Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung im Fokus der Betrachtung. Es sind dies:

- quantitative Steuerung unter Zugrundelegung mengenorientierter Steuerungsansätze
- qualitative Steuerung

Die Gemeinde Stralendorf macht sich die o. g. Vorschläge zu Eigen und geht anhand des derzeitigen Anwendungsmodus von einem Entwicklungsansatz von 6 % aus. Sie begründet dieses wie folgt:

- Steuerung der Siedlungstätigkeit und des Einwohnerwachstums in einem nicht zentralen Ort
- Gewichtung der vorhandenen Rahmenbedingungen der Gemeinde im Zusammenhang mit der Infrastrukturausstattung, der Lage im Nahbereich des Oberzentrums Schwerin und einer Nachfrage nach „altersgerechtem Wohnen“

Demzufolge rechnet die Gemeinde Stralendorf mit einer Entwicklung ab dem Basisjahr 2019 (hier 616 Wohneinheiten-Bestand²) mit rd. 40 Wohneinheiten für den Eigenbedarf im Entwicklungszeitraum bis 2030.

Das geplante Wohngebiet soll nunmehr der aktuellen und mittelfristigen Eigenbedarfsdeckung zwecks Wohnungsverorgung dienen.

Weitere Wohnbauflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind, werden hinsichtlich ihrer baulichen Umsetzung zurückgestellt. Diese Flächendarstellungen zeigen insofern nur einen langfristigen möglichen Entwicklungsrahmen auf (hier i. S. einer nicht rechtsverbindlichen Bevorratungsplanung).

Darüber hinaus soll ein Standort für eine (teil-)stationäre Pflegeeinrichtung mit einem Angebot an seniorengerechtem Wohnraum geschaffen werden (hier: Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen i. S. einer gesonderten Wohnform).

Der demografische Wandel, die Frage nach der richtigen Wahl des Wohnortes und einer angemessenen individuellen Wohnform beschäftigt gegenwärtig immer mehr Menschen in unserer Gesellschaft. Vordergründig stellt die Abwanderung in die Stadt eine Alternative dar. Verkehrsanbindung, Infrastruktur, medizinische Versorgung, kulturelle Angebote, Einzelhandel und weitere Faktoren sprechen für eine Abwanderungsentscheidung. Jedoch gibt es viele ältere Bürgerinnen und Bürger sowie Familien, die in einer eher dörflich geprägten Umgebung ihren weiteren Lebensmittelpunkt sehen und dort ihren Lebensabend verbringen möchten.

Dafür kann es viele persönliche, sehr differenzierte Gründe geben, u. a.:

- Leben im Alter in der angestammten Heimatgemeinde oder zumindest in dem regionalen Umfeld, in dem man bisher gelebt hat und dafür bereit ist, innerörtlich oder regional umzuziehen
- Leben in Naturnähe bzw. in einem naturräumlichen Umfeld
- Wohnen in einer überschaubaren Gemeinschaft, lange selbst bestimmt und aktiv
- Wohnen mit Haustieren; Ausüben von Hobbys und sportlichen Aktivitäten, z.B. Wandern, Radfahren usw.
- Betreuung von pflegebedürftigen Familienmitgliedern und Absicherung anderer schwieriger Lebensumstände im Alter, jedoch in einem nachbarschaftlich geprägten Umfeld
- Bedarf nach Ruhe

¹ aus: Statistisches Amt M-V, Statistische Berichte / Wohnungswesen, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in M-V (hier: Wohnungsbestand 31.12.2016 und 31.12.2020)

² gem. ermittelte Anzahl WE-Bestand seitens des Amtes Stralendorf

Für diese Zielgruppen möchte die Gemeinde Stralendorf ein (gesondertes) Wohnangebot bereitstellen lassen, welches nicht ausschließlich auf die stationäre Pflege in einem Pflegeheim ausgerichtet ist. Sie sieht dabei grundsätzlich eine Nachfrage aus der Einwohnerschaft der Gemeinde und aus umliegenden Dörfern, die über keine angemessene Infrastruktur verfügen.

Nahversorgung

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Nahversorgungsmarkt mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“. Die Einwohnerinnen / Einwohner sind deshalb auf nächstliegende Angebote / Märkte in Pampow oder im weiter entfernten Umland angewiesen.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung der Entwicklung eines direkt angrenzenden Wohngebietes an der Pampower Straße verstärkt sich das städtebauliche Erfordernis einer ortsintegrierten, fußläufigen Nahversorgung mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“. Fahrten mit dem Kfz können und sollen mit der Ansiedlung sogleich vermindert werden. Fußläufig und per Fahrrad ist der vorgesehene Standort über die Pampower Straße an den Siedlungskern angebunden.

Die Gemeinde möchte eine örtlich angemessene Versorgung i. S. d. der Nahversorgung und Daseinsvorsorge konsequent befördern und hat deshalb aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung sowie aufgrund einer Investitionsabsicht eines Marktanbieters Anfang 2022 eine Auswirkungsanalyse erstellen lassen (siehe Anlage). Die Analyse kommt - in Bewertung der Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebote - zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Stralendorf zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Untersuchungsraum führt. „Durch das Neuansiedlungsvorhaben trägt der Lebensmittelmarkt als neuer integrierter Nahversorgungsstandort vielmehr zu Schließung von den im REHK 2017 identifizierten Versorgungslücken bei. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im SUR Schwerin sind ferner auszuschließen.“³

Gemeindliche Zielsetzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat in Abwägung der o. g. Aspekte am 01.06.2021 folgende Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 formuliert:

- Ausweisung von Gebieten für eine abschnittsweise Wohnbauentwicklung
- Ausweisung eines Standortes zwecks Errichtung einer Anlage für das Seniorenwohnen mit Betreuungsansatz
- Ausweisung eines Standortes für einen Nahversorgungsmarkt nebst zusätzlicher, örtlich und regional geprägter Dienstleistungs- und Kleinhandelsangebote im westlich angrenzenden Gebäude

Anmerkung: Das westlich des geplanten Nahversorgungsmarktes angrenzende, denkmalgeschützte Gebäude an der Pampower Straße wurde nach Beratung in den politischen Gremien im Juni 2022 aus dem vormalig festgelegten Plangeltungsbereich wieder herausgenommen. Das Gebäude ist nach Aussage des Eigentümers stark sanierungsbedürftig und weist erhebliche bauliche Mängel auf, so dass hier eine perspektivische Entwicklung zu Gunsten eines Dienstleistungs- und Kleinhandelsangebotes zunächst nicht zweifelsfrei bestimmt werden kann. Es liegt zudem innerhalb einer Abrundungssatzung und in einer gemischten Baufläche gem. des wirksamen Flächennutzungsplanes, kann also entsprechend planungsrechtlich und unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange künftig bewertet werden.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan Nr. 9 vom 01.06.2021 wurde ein städtebauliches Ideenkonzept entwickelt und mit den betroffenen Planungsbeteiligten beraten und abgestimmt.

³ vgl. hierzu: Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Wohn- und Handelszentrums in Stralendorf, GMA, Hamburg, 2022, Seite 36

Abb. 3: Städtebauliches Ideenkonzept



Das Konzept stellt eine grundsätzliche Erschließungskonzeption für das Plangebiet, die Standortverteilung von möglichen Wohnbaugrundstücken, den geplanten Standort eines Nahversorgungsmarktes an der Pampower Straße sowie den geplanten Standort für eine altersgerechte Wohneinrichtung im nordöstlichen Plangebiet dar.

Es wurde als Grundlage für die weitere planungsrechtliche Bearbeitung sowie die erschließungsbedingte Vorplanung herangezogen.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre konkreten Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Darüber werden die für die Planung relevanten Fachgesetzgebungen zu beachten sein.

5 EINORDNUNG IN ÜBERGORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

Landesraumentwicklungsprogramm

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele sowie Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Die Kommunen haben ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Stralendorf hat keine zentralörtliche Bedeutung. Insofern ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Das LEP definiert die Gemeinde Stralendorf darüber hinaus nicht als Teil von Vorbehalts- und Vorranggebieten und ordnet die Gemeinde als Teil des ländlichen Raumes zu.

Das LEP M-V legt in Programmpunkt 3.3.1 die Eigenschaften und Aufgaben der Ländlichen Räume fest. Diese sollen so entwickelt werden, dass sie einen attraktiven, eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden sowie der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen. Ihre typische Siedlungsstruktur sowie das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe sollen bewahrt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Nach dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) gehörte die Gemeinde Stralendorf seinerzeit noch zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Schwerin. Diese Festlegung wurde aufgehoben. Wie bereits oben dargelegt, wird das RREP WM derzeit hinsichtlich des Kapitels „Siedlungsentwicklung“ teils fortgeschrieben (hier vorliegend: Grobkonzept Stand Mai 2021). Hier wird auf die o. g. Darlegungen verwiesen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Dieses korrespondiert nicht mit den aktuellen Zielen der Gemeinden. Insofern wird der Flächennutzungsplan parallel geändert, so dass sich der Bebauungsplan alsdann aus dem Flächennutzungsplan entwickeln wird.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Stralendorf verfügt über keinen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 gültigen Landschaftsplan.

6 BESTANDSBEWERTUNG

Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Standort einer Agrargenossenschaft. Die mittlerweile leerstehenden Gebäude und die teilweise brachgefallenen, großflächig versiegelten Flächen stellen einen außerordentlichen städtebaulichen Missstand dar. Das Plangebiet stellt sich demzufolge als orts- und landschaftsbildstörend in unmittelbarer Anlehnung an das vorhandene Siedlungsgefüge dar.

So gesehen handelt es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung eines ehemals genutzten und zu großen Teilen bebauten und versiegelten Gebietes, für das zudem eine aktuelle Flächenverfügbarkeit für die geplante städtebauliche Entwicklung gegeben ist.

Aktuell werden unversiegelte bzw. überwachsene versiegelte Teilflächen des Plangebietes als Pferdekoppel einer ansässigen Pferdepension genutzt.

Immissionsschutz

Aufgrund des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe-/Industriegebietes und der geplanten heranrückenden Wohnnutzung bedarf es im weiteren Planverfahren der Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens, welches zugleich auch die lärmrelevanten Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes betrachten muss. Grundlage hierfür ist die DIN 18005-1 -Schallschutz im Städtebau-.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen spielen zugleich Aspekte der außen wirksamen Beleuchtung eine Rolle.

Altlasten

Angesichts der vormaligen Nutzung des Plangebietes können Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb soll ein bereits beauftragtes Bodengutachten Aufschluss darüber bringen, ob sich ein Altlastenverdacht bestätigt und evtl. altlastenbeseitigende Maßnahmen vorzusehen sind.

Faunistische Kartierung

Im Rahmen einer ersten faunistischen Betrachtung des Plangebietes durch das Büro Umweltplanung Enderle, Schwerin, konnten zunächst 31 Brutvogelarten nachgewiesen werden, wobei 5 Arten nach der Roten Liste M-V gefährdet sind. Überwiegend handelt es sich um typische Vogelarten der Siedlungen und Ruderalflächen. Auf der

Fläche des Plangebietes wurden weiterhin 13 Waldeidechsen nachgewiesen. Die streng geschützte Zauneidechse wurde auf der Untersuchungsfläche nicht erfasst.

Abb. 4: Faunistische Kartierungen – Brutvögel und Reptilien



Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand im Plangebiet wurde von dem Büro BfL LandschaftsArchitekten GmbH untersucht. Maßgeblich wurden - neben erhaltenen Gehölzstrukturen - geschützte Bäume / Baumgruppen und geschützte Biotope kartiert.

Abb. 5: Geschützte Bäume und Biotop



Am westlichen Rand des Plangebietes liegen naturbelassene Fläche mit einem Gehölzaufwuchs, in die die o. g. Biotop eingebunden sind bzw. damit verbunden sind. Sie bieten u. a. eine „naturräumlichen Abstandszone“ zum östlich benachbarten, gewerblich genutzten Baugebiet.

Die Flächen sind in ihrer natürlich gewachsenen Ausprägung und Funktion dauerhaft zu erhalten. Die durch Abriss der Stallanlagen frei werdenden Flächen sollen zudem einer natürlichen Entwicklung / Vegetation zugeführt werden.

Topografie

Das Gelände des Plangebietes ist topografisch relativ gering bewegt. Es fällt vom Nordosten nach Westen und Süden hin ab. Die höchsten Punkte liegen im Nordosten bei rd. 59 üNN, die niedrigsten im Westen und Süden bei rd. 55 üNN.

Eine Besonderheit stellen zwei ehemalige Güllebecken dar, deren Böschungsoberkanten bei rd. 60 üNN liegen.

8 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Zwecks Umsetzung der Wohnentwicklungsziele der Gemeinde wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Hier gilt grundsätzlich der Nutzungskatalog gem. § 4 BauNVO. Er wird jedoch i. S. d. Feinsteuerung wie folgt gegliedert bzw. spezifiziert:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (und damit auch Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Zulässig sind auch Räume für freie Berufe.

Die o. g. allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lassen neben dem Dauerwohnen in Wohngebäuden zugleich Nutzungsmöglichkeiten zu, die der allgemeinen Wohngebietstypik entsprechen und ein Nebeneinander von Wohnen mit ergänzenden gebietsverträglichen Nutzungen ermöglichen.

Die o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese stehen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs dem städtebaulichen Charakter des geplanten Wohnquartiers entgegen. Zudem können die von diesen Nutzungsarten ausgehenden Immissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines wertigen Wohnquartiers widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen aus städtebaulicher Sicht an anderer Stelle des Gemeindegebiets besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Räume für Freiberufler und solchen Gewerbetreibenden, die ihre Tätigkeit in ähnlicher Weise ausüben, ist ebenfalls zulässig und zugleich zeitgemäß, da mit dem Fortschreiten der Telekommunikationstechnik der Arbeitsplatz zunehmend ortsunabhängiger wird und das so genannte „homeoffice“ befördert wird.

Insbesondere sollen im Zusammenhang mit der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke zugleich sichergestellt werden, dass z. B. einer Arztpraxis oder eine Physiotherapiepraxis mit ambulanter Betreuung etabliert werden kann oder die Unterbringung eines Dienstes zur Pflege und Betreuung der Bewohner im Gebiet möglich ist.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“

Da ein Bedarf für die Errichtung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem Angebot an seniorengerechtem Wohnraum vorhanden ist, soll eine entsprechende Einrichtung im Plangebiet etabliert werden. Die Nutzer der seniorengerechten Wohnungen sollen immer auch Dienstleistungsangebote in Anspruch nehmen können. Wohngebäude mit „normaler“ Wohnnutzung sind hier hingegen ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes werden die Voraussetzungen für ein Betreuungszentrum geschaffen, das einen ansprechenden Wohnkomfort für alte Menschen mit Absicherung erforderlicher Betreuungsleistungen bietet.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“

Wie aus der anliegenden Auswirkungsanalyse hervorgeht, kann ein Nahversorgungsmarkt im Plangebiet etabliert werden, ohne dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer, zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Es wird hier insbesondere auf die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf den Seiten 30 bis 32 verwiesen.

Aufgrund der vorgesehenen Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 qm und der Verkaufsfläche von 800 qm ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes i. S. d. § 11 BauNVO erforderlich.

Die o. g. Größenordnung resultiert aus der Überlegung heraus, dass aktuelle Konzepte für Nahversorgungsmärkte eine größere, kundenfreundliche Warenpräsentation vorsehen, ohne dabei den zulässigen Sortimentsrahmen zu verlassen.

Im vorliegenden Fall ist das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ auf einer Verkaufsfläche von höchstens 1.100 qm zulässig. Dies entspricht der Zielsetzung, eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Zwecks Abrundung des Warenangebotes besteht zugleich die Möglichkeit, so genannte zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente (hier: i. d. R. Aktionsware, die nicht kontinuierlich geführt wird) auf bis 10 % der zulässigen Verkaufsfläche anzubieten. Hierzu zählen u. a. Haushaltswaren/Glas/Porzellan, Bücher/Zeitschriften,

Papier/Schreibwaren/Büroartikel, Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Unterhaltungselektronik/Computer/HiFi/Elektroartikel, Foto/Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Blumen, Fahrradzubehör Zooartikel usw.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist auch ein Bäcker mit Café auf höchstens 120 qm Nutzfläche zulässig. Ein derartiges Angebot ist heutzutage als Annexnutzung standortüblich und bietet sich im Zusammenhang mit dem Café als Treffpunkt und als verweilorientierte Einrichtung für Bewohner an.

Weitere erforderliche betriebsbedingte Anlagen und Einrichtungen sind ebenfalls zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sind folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlage

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen werden in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und der städtebaulichen Nutzung festgesetzt. Zulässig sind

- für das allgemeine Wohngebiet (hier WA1 bis WA6) 0,3
- für das sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“ 0,4
- für das sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ 0,8

Die festgesetzten GRZ bewegen sich im Rahmen dessen, den § 17 der BauNVO als Orientierung für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgibt. Insofern kommen hier Maße zur Geltung, welche zum einen städtebaulich vertretbar sind und zum anderen eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken ermöglicht.

Durch textliche Festsetzung wird in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ eine Überschreitung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO situationsgerecht verändert. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten „regulären“ Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (also u. a. Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen) um bis zu 50 % bzw. bis zu einer aufsummierten Grundflächenzahl von 0,8 (hier Kappungsgrenze) zulässig. Wegen der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen und der begrenzten Grundstücksgröße wird diese Zahl im vorliegenden Fall bis zur GRZ 0,85 erhöht. Damit wird zwar die Kappungsgrenze überschritten; dies ist jedoch nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in begründeten Fällen zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse beträgt zielorientiert in dem allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse. Damit wird ein zeitgemäßes Bauen möglich.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“ sind drei Vollgeschosse zulässig. Begründet wird die höhere Vollgeschossigkeit hier durch die besonderen Anforderungen an die geplante Nutzung.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ ist ein Vollgeschoss zulässig, da Einzelhandelsmärkte i. d. R. nicht über weitere Vollgeschosse verfügen und ihre Nutzflächen ebenerdig anordnen.

Die Definition der Vollgeschosse richtet sich im Übrigen nach § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO M-V).

Höhe baulicher Anlagen

Der Begriff des Vollgeschosses ist höhenvollzugsmäßig zunächst unbegrenzt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet noch nicht, dass unter Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten

mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung von Gebäudehöhen. Die jeweils festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante) orientiert sich dabei an üblichen Gebäudehöhen.

Die Oberkante der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf höchstens 9,50 m über den bestimmten Bezugspunkten (BP) liegen.

Die Oberkante der Gebäude in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“ darf höchstens 12,50 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

Die Oberkante der Gebäude in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ darf höchstens 10,50 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

Bei Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Angesichts dessen, dass das Plangebiet eine bewegte Topografie aufweist, greift die Bauleitplanung hier auf vermessungstechnisch ermittelte Höhenpunkte mit Höhenbezug DHHN 2016 (NHN) zurück, die sogleich in der Planunterlage dargestellt / abgebildet sind. Entsprechend der Planzeichnung ist der jeweils anzuwendende (untere) Bezugspunkt in den einzelnen Bau-/Ordnungsbereichen unterschiedlich festgesetzt (BP 1 bis BP 8).

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und die Länge der Hausformen maximal 50 m betragen darf.

In den sonstigen Sondergebieten darf die Länge von Gebäuden auch mehr als 50 m betragen, da hier nutzungsbedingt längere Gebäudeformen zu erwarten sind.

Die Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan sieht so genannte Baufenster vor, die mit Baugrenzen umfasst sind. Sie begrenzen den Bereich, in dem ein (Haupt-)Gebäude errichtet werden darf. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass für Bauwillige ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude in Abgleich mit einem entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke besteht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“ sind Nebengebäude i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO erst ab einem Mindestabstand von 3,00 m ab der öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünfläche zulässig. Damit soll ein direktes, mitunter allzu ortsbildstörendes Heranbauen an öffentliche Flächen verhindert werden.

8.4 Garagen und Stellplätze

Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind. Dies gilt auch für Besucher- und Kundenstellplätze in den sonstigen Sondergebieten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung jeweils 2 Stellplätze vorzuhalten, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Kfz der Anwohnern zu entlasten. Garagen und Carports sind hierbei auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen.

Im öffentlichen Straßenraum sollten im Regelfall bis zu 1/3 der Anzahl der privaten Stellplätze für Besucher der Anwohner geschaffen werden. Dies ist im Rahmen der weiteren technischen Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung des landesplanerischen Rahmens für die Schaffung von Wohnungen ist u. a. die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen zu begrenzen.

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus wird auf höchstens eine Wohnung begrenzt. Dadurch kann auch die notwendige technische Infrastruktur minimiert bzw. darauf ausgelegt werden.

Grundsätzlich geht man von der so genannten Zwei-Wohnungsklausel aus, die besagt, dass je Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen geschaffen werden können. Aufgrund der landesplanerischen Begrenzung von Wohnungen setzt sich die Gemeinde hier jedoch das Ziel, die Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der o. g. Regelung zu begrenzen.

8.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 9 werden die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt.

Straßenanbindung und Straßencharakter

Das Plangebiet soll an die Pampower Straße angebunden werden. Eine zweite Anbindung soll in Form eines Notweges an den Birkenweg erfolgen, falls z. B. die Hauptzufahrt durch erforderliche Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur blockiert ist. Ansonsten soll diese Anbindung lediglich dem Fuß- und Radverkehr dienen, was durch eine entsprechend Beschilderung zum Ausdruck gebracht werden muss.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ soll darüber hinaus eine eigenständige Zufahrt von der Pampower Straße erhalten, um das Plangebiet bzw. deren Hauptzufahrt nicht zusätzlich mit dem Kundenverkehr des Marktes zu belasten.

Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne so gleich zu den Wohngebäuden. Der künftige Verkehrs-/Straßencharakter im Plangebiet entspricht insofern dem eines wohnanliegerbezogenen Verkehrs.

Die inneren Planstraßen sollen gem. einer ersten Vorplanung des Ingenieurbüros INROS Lackner, Schwerin, weitestgehend mit einer Querschnittsbreite von 7 m errichtet werden. An geeigneten Stellen sollen - mit Bäumen untergliederte - öffentliche Parkplätze längsseits zum Fahrbahnbereich angeordnet werden.

Gemäß RAST06 können die Planstraßen als Wohnstraßen eingestuft werden. Angestrebt werden so genannte Spielstraßen mit einer Mischnutzung. Dies wird durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert.

Wege / Wegebeziehungen

Ergänzend zu den Straßenflächen sollen Fuß- und/oder Radwege zu vorhandenen Wegen außerhalb des Plangebietes sowie innerhalb von öffentlichen Grünflächen geschaffen werden. Mit den o. g. Wegeverbindungen kann ein Beitrag zur Beförderung des nichtmotorisierten Verkehrs geleistet werden.

8.7 Grünflächen und Erhaltung von Gehölzen

Im Plangebiet soll Raum für das Spielen von Kindern geschaffen werden. Die Ausweisung öffentlichen Kinderspielflächen im Bebauungsplan stellt dieses mit sicher.

Eine vorhandene Grünstruktur mit Gehölzen im nördlichen Plangebiet soll erhalten bleiben. Der dortige Gehölzstreifen wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ grünstrukturell abgerundet.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gemeinden können durch Satzungen über die im Abs. 1 des § 86 LBauO M-V aufgeführten Inhalte örtliche Bauvorschriften erlassen.

Baulichen Anlagen müssen grundsätzlich nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Der Bebauungsplan bestimmt in

diesem Zusammenhang örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung in Bezug auf Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (hier: Vorgärten). Dabei werden auch ökologische Aspekte (hier: Dachbegrünung) sowie klimabewusste Aspekte (hier: Solaranlagen) berücksichtigt.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendige technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation usw. ist auf der Grundlage geltender Regelwerke und Vorschriften neu zu schaffen.

Die Ver- und Entsorger werden hierzu im Bauleitplanverfahren beteiligt.

11 FLÄCHENBILANZ, ANZAHL MÖGLICHER WOHNGEBÄUDE

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

• Allgemeines Wohngebiet	rd. 40.900 qm
• Sonstiges Sondergebiet	rd. 19.200 qm
• Verkehrsflächen	rd. 11.260 qm
• Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	rd. 4.630 qm
• Grünflächen	rd. 8.470 qm
• Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Biotope	rd. 10.570 qm

Die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind als so genannte Nettowohnbaufläche zu werten. Unter der Annahme, dass künftigen Baugrundstücke eine Größe von durchschnittlich 850 qm aufweisen sollen/können, ergibt sich eine Anzahl möglicher Wohngebäude von überschlägig 45 bis 50. Diese Zahl ist im Weiteren in Abgleich mit den landesplanerischen Vorgaben zu stellen.

12 HINWEISE

Umweltbericht

Ein Umweltbericht nebst einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verlauf der Planung erstellt. Hierfür wird im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sogleich der erforderliche Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt.

Bodendenkmalpflegerischer Aspekt

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Mögliche Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.