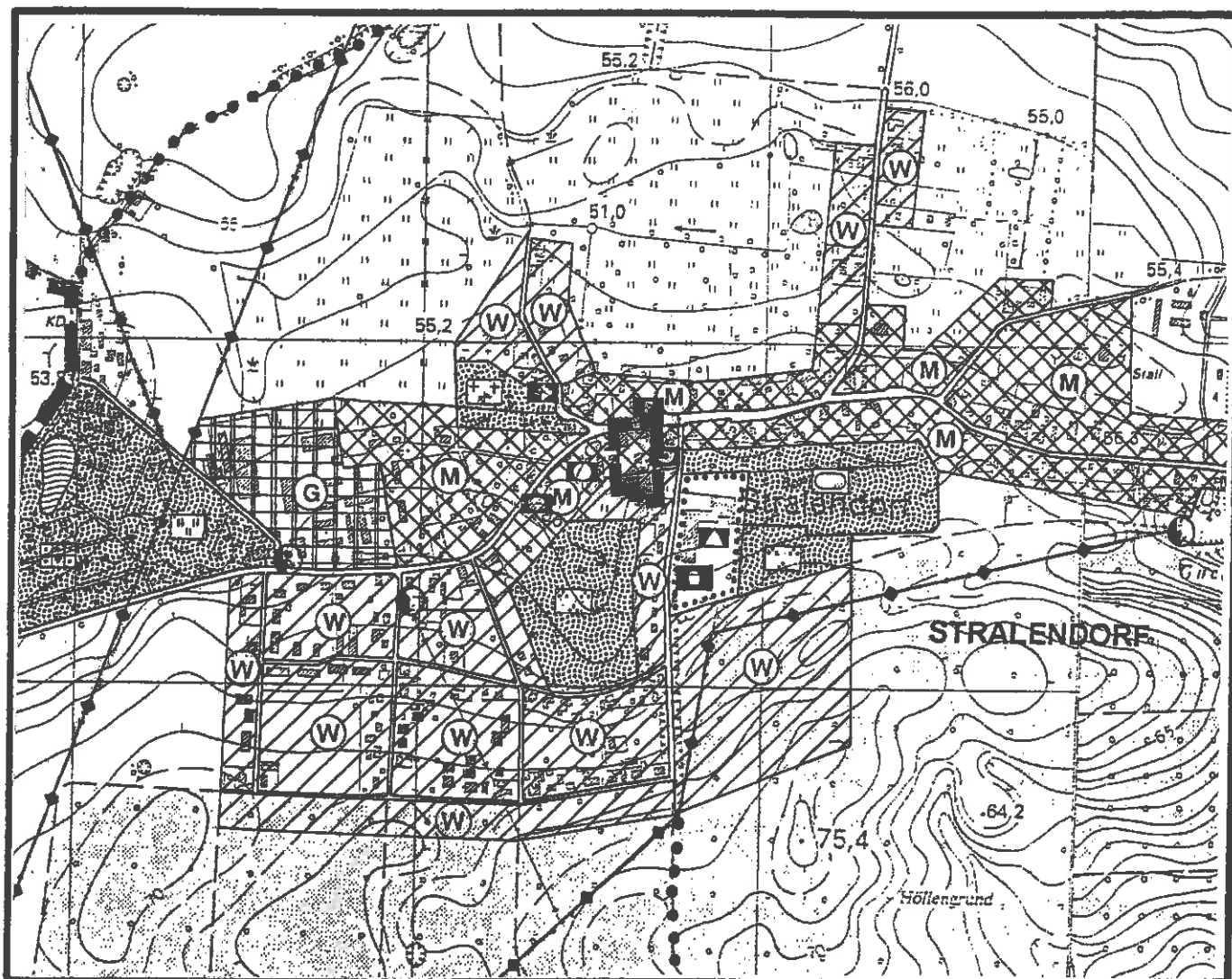


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE STRALENDORF GEBIET „AM AMT“

1. ÄNDERUNG

Gebiet wird begrenzt: - im Norden und Westen durch die Landesstraße
- im Osten durch die Schulstraße
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzten Flächen



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23686 Grevesmühlen

Tel. 03861/750-251
Fax 03861/750-250

Planungsstand : 25. FEB. 1998

SATZUNG

Begründung zur Satzung

**der Gemeinde Stralendorf über den Bebauungsplan Nr. 4
Gebiet „Am Amt“**

1. Änderung

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Am Amt“ wird begrenzt:

- | | |
|------------------------|---|
| - im Norden und Westen | durch die Landesstraße, |
| - im Osten | durch die Schulstraße, |
| - im Süden | durch landwirtschaftlich genutzte Fläche. |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 betrachtet den Zusammenhang zwischen den zentralen Einrichtungen des Ortes - Schule und Amtsgebäude. Durch die Verknüpfung dieser dem Gemeinbedarf dienenden Einrichtungen mit der Parkanlage soll ein lebendiger Funktionsraum gestaltet werden.

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Regelung des Bestandes sowie für die beabsichtigte Errichtung eines Alten- und Pflegezentrums sowie die Verdichtung des Bestandes in Stralendorf zu schaffen.

2. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“ umfaßt nur einen Teilbereich des nördlichen Plangebietes des B-Planes Nr. 4. Es handelt sich bei dem zu ändernden Teilbereich um Flächen des Mischgebietes 4 (MI 4). Der von der 1. Änderung betroffene Teilbereich befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße. Er grenzt im Westen und im Osten an die Mischgebiete MI 3 bzw. MI 5. Im Süden grenzt er an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und an das Allgemeine Wohngebiet (WA 3).

3. Gründe für die 1. Änderung

Die Gemeinde Stralendorf stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 auf, da auf dem Grundstück Gemarkung Stralendorf, Flur 2, Flurstück 108/6 eine Bebauung mit einem Dienstleistungszentrum angestrebt wird. Dadurch ergeben sich Abweichungen im Vergleich zu der ursprünglichen Planungsabsicht des Bebauungsplanes, der diese Fläche bestandsgemäß als Grünfläche ausweist.

Da sich die Errichtung eines Dienstleistungszentrums in das durch den Bebauungsplan angestrebte Konzept einer Verbindung zwischen Schule, Amt und dem Gemeinbedarf dienenden Einrichtungen einfügt, will die Gemeinde diese Planungsabsicht unterstützen und nimmt diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

4. Planinhalt

Die wesentlichen inhaltlichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf, der rechtskräftig ist, werden aufrechterhalten.

Deshalb wird in dieser Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nur auf die beabsichtigte bzw. vorgenommene Änderung eingegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4. Die Darlegungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 gelten als Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4.

Um ein weiteres Bauvorhaben im nordöstlichen Bereich des Plangebietes realisieren zu können, werden folgende planungsrechtliche Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich:

- Die Grünfläche innerhalb der Teilfläche 1.A entfällt zugunsten von Baufläche. Auf der Fläche soll ein Dienstleistungszentrum entstehen.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - wird verlegt und als private Zufahrt - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - ausgewiesen. In dem Zusammenhang werden anstelle der öffentlichen Stellflächen private Gemeinschaftsstellflächen ausgewiesen und durch Großbäume gegliedert.
- Um das Vorhaben realisieren zu können, ist es weiterhin erforderlich, die vorhandene Bushaltestelle zu verlegen. Der neue Standort befindet sich westlich der Zufahrt.
- Der Bereich in dem sich derzeit die Bushaltestelle befindet, wird als öffentlicher Straßenraum zugunsten von Aufstellflächen für Wartende ausgewiesen.
- Für zusätzlich beanspruchte Baufläche sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des angrenzenden Innerörtlichen Landschaftsparkes vorgesehen.

4.1 Ausweisung eines Dienstleistungszentrums

Aufgrund der Ausweisung einer Mischgebietsfläche für das geplante Dienstleistungszentrum wird die bestandsgemäß als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesene Fläche beansprucht. Der damit verbundenen Ausgleichsbedarf wird angrenzend innerhalb des Innerörtlichen Landschaftsparkes realisiert.

Für das Dienstleistungszentrum werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung die bereits für die MI 2- und MI 4-Gebiete des B-Planes geltenden Festsetzungen herangezogen.

4.2 Zufahrt und Gemeinschaftsstellflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - wird als private Zufahrt ausgewiesen. Die Führung der Zufahrt hat sich im Vergleich zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 verändert. In der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung ist die Zufahrt im Einmündungsbereich zur Landesstraße um etwa 10 m nach Westen verlegt und folgt damit einem geraden Verlauf.

In dem Zusammenhang werden anstelle der öffentlichen Stellflächen private Gemeinschaftsstellflächen ausgewiesen.

Durch die Verlegung der Zufahrt und die veränderte Anordnung der Stellflächen werden in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beansprucht. Dabei handelt es sich 132 m². Um den Verlust der Anpflanzflächen auszugleichen wird zur Gliederung der Stellflächen die Pflanzung von Großbäumen festgesetzt sowie der Anpflanzstreifen östlich der Zufahrtsstraße verlängert und um die Pflanzung von Großbäumen ergänzt.

Die Fläche für die Pflanzung der Großbäume in der Stellplatzanlage beträgt 48 m², die zusätzliche Anpflanzfläche 64 m². Damit ergeben sich zusätzliche Anpflanzflächen von 112 m². Durch eine weitere Festsetzung zur Pflanzung von Großbäumen innerhalb der Anpflanzfläche wird der Verlust der in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Anpflanzfläche als ausgeglichen betrachtet.

4.3 Verlegung der Bushaltestelle

Im Zuge der Realisierung der Planungsabsicht zur Errichtung eines Dienstleistungszentrums ist es erforderlich, das vorhandene Buswartehaus zu verlegen. Die Bushaltestelle soll ca. 25 m in westliche Richtung am Standort der jetzigen Post und des Frisörs neu errichtet werden.

Das Gebäude, in dem sich Post und Frisör derzeit befinden, soll abgerissen werden. Den Dienstleistern Post und Frisör werden Flächen im neuen Gebäude bereitgestellt.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen für Verlust der Grünfläche durch die Errichtung des Dienstleistungszentrums

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums geht 420 m² Grünfläche verloren. Die Fläche wird derzeit als Rasen- und wassergebundener Vorplatz intensiv beansprucht. In der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist diese Fläche bestandsorientiert als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Durch die Inanspruchnahme der Fläche werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahme soll eine Grabenbepflanzung entlang des Grabens innerhalb des Innerörtlichen Landschaftsparkes vorgenommen werden.

Eine Bepflanzung mit Ufergehölzen über der Mittelwasserlinie ist in unregelmäßigen Abständen und Längen vorzunehmen.

Dazu sind folgende Gehölze zu verwenden:

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*); (Heister 2 x verpflanzt, Höhe 2 m - 2,50 m)

Bruch-Weide (*Salix fragilis*); (Heister 2 x verpflanzt, Höhe 2 m - 2,50 m)

Korb-Weide (*Salix viminalis*); (Sträucher 2x v., 1,00 - 1,50 m)

Die Bäume sind in Abständen von 1,50 m bis 2,00 m zu pflanzen.

Durch die Pflanzung von je 15 Gehölzen pro Art ergibt sich ein Pflanzfläche von ca. 135 m².

Darüberhinaus soll der Biotopwert des Feuchtgrünlandes innerhalb des Innerörtlichen Landschaftsparkes verbessert werden.

Das Feuchtgrünland stellt sich je nach Nutzungsart bzw. Auffassung als Seggenwiese, Mädesüßflur nitrophiler Ausprägung sowie Hochstaudenflur (*Epilobium hirsutum*, *Calystegia sepium*, *Urtica dioica*) dar.

Die Feuchtgrünlandflächen grenzen unmittelbar an die benachbarte gärtnerische Nutzung an bzw. werden intensiv als Grünland und als Garten mitgenutzt.

Zur Verbesserung des Biotopwertes sollen vorhandenen Nadelgehölze am Rand der Fläche entfernt - auf ca. 40 m² -, der Unrat (Gartenabfälle) beseitigt und zusätzliche Flächen - ca. 820 m² - aus der gärtnerischen Nutzung genommen werden.

Die biotopverbessernden Maßnahmen erfolgen insgesamt auf einer Fläche von ca. 2.000 m².

Es wird eine extensive Nutzung für das gesamte Feuchtgrünland - einschließlich der zur Zeit aufgelassenen Bereiche - festgesetzt. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juli erfolgen.

Durch die Realisierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Innerörtlichen Landschaftsparkes wird der Eingriff, der durch die Planung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums vorbereitet wird als ausgeglichen betrachtet.

5. Auswirkungen des Planes

Mit der Änderung des Plangebietes im nordöstlichen Teilbereich und der Veränderung der Baugrenzen werden Grundzüge der Planung berührt.

Änderungen der textlichen Festsetzungen ergeben durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes

- unter I.2 zum Maß der baulichen Nutzung,
- unter I.8 zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- unter III.2.3 mit dem Verzicht der privaten Parkanlage durch Umwidmung zu Bauland,
- durch Aufnahme von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches unter VI.3.1 und VI.3.2.

Die Gemeinde Stralendorf geht jedoch davon aus, daß die nachbarschaftlichen Interessen weiterhin ausreichend berücksichtigt sind.

Abschließend bleibt festzustellen, daß somit negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umgebung durch die Gemeinde nicht erkannt werden.

Als betroffene Träger öffentlicher Belange werden der Landkreis, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur und das Straßenbauamt beteiligt. Übrige Träger öffentlicher Belange werden lediglich über die Planungsabsicht informiert.

6. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf, die nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf gültig ist, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.02.1998

Stralendorf, den 30.03.98

John
Bürgermeister
der Gemeinde Stralendorf

