BEGRÜNDUNG, Entwurf

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 Gebiet „Am Amt“
der Gemeinde Stralendorf – Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: September 2017

INHALT:

1. Allgemeines

2. Anlass und Ziel der 2. Änderung

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Beschreibung des Plangebietes
4.1 Lage und Geltungsbereich
4.2 Bestand
4.3 Erschließung

5. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.3 Innere Verkehrserschließung
5.4 Immissionsschutz
5.5 Gestaltung

6. Umweltbelange
6.1 Betrachtung der Umweltbelange / Artenschutz
6.2 Eingriffsregelung

7. Ver- und Entsorgung

8. Städtebauliche Kennzahlen

Anlage 1: Schalltechnische Begutachtung - Verkehr vom 28.08.2017

Anlage 2: Schalltechnische Begutachtung – Sportanlage vom 11.09.2017

1. Allgemeines

Stralendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern. Der Ort ist Sitz des Amtes Stralendorf, dem weitere acht Gemeinden angehören.
Stralendorf ist Schulstandort und nimmt Bildungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden wahr. Die Gemeinde zählt ca. 1.389 Einwohner.
Stralendorf liegt etwa 10 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin und ist an die Bundesstraße 321 und 106 in etwa 5 bzw. 6 km Entfernung verkehrsmäßig angebunden. Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur ist Stralendorf als Straßendorf geprägt**.** Hat sich aber über die Jahre durch Entwicklungsflächen für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung ausgedehnt. Mit dem Bebauungsplan Nr.4 hat die Gemeinde 1996 planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung des Alten- und Pflegezentrums Stralendorf geschaffen. Darüber hinaus war mit der Planung beabsichtigt den Bereich zwischen Amtsgebäude und Schule städtebaulich zu ordnen.

2. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 4 Gebiet „Am Amt“ der Gemeinde Stralendorf trat am Okt. 1996 in Kraft. Zu dem Bebauungsplan ist am Okt. 1996 die 1. Änderung rechtskräftig geworden. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Mischgebiet MI 4 ausgewiesen (Gemarkung Stralendorf, Flur 2, Flurstück 108/6, 108/5).
Auf der Fläche sollte ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum entstehen. Im Zuge der Umsetzung der beabsichtigten Planung hat sich gezeigt, dass derzeitig und zukünftig kein Interesse besteht, die Fläche entsprechend zu entwickeln. Die Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde Pampow, die im Einzugsbereich der Gemeinde Stralendorf liegen sowie die Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin, decken den Bedarf für die Zukunft hinreichend ab.
Nun liegt aber die Fläche des geplanten Mischgebietes (MI 4) viele Jahre schon ungenutzt und dazu unansehnlich an der Dorfstraße im Zentrum des Ortes. Dementgegen besteht aber In der Gemeinde ein Bedarf an Grundstücken für den Eigenheimbau, daher soll diese innerörtliche Fläche, die immer schon zur Bebauung vorgesehen war als Allgemeines Wohngebiet für eine Einzelhausbebauung entwickelt werden.
Die Bebauung erfolgt südlich der Dorfstraße und schließt eine Baulücke in östliche und westliche Richtung, um so eine geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern.

Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 3.675 m² und ermöglicht an einer Stichstraße, die in das Gebiet führt, die Ausweisung von ca. 4 Grundstücken für je ein Einzel- oder Doppelhaus. Die geplante Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Südlich der Stichstraße erfolgt eine fußläufige Anbindung in die angrenzende öffentliche Grünfläche mit Parkcharakter.

Für die Umsetzung der Planabsicht ist eine 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes vorzunehmen. Mit der Aufstellung der 2. Änderung zum o.g. Bebauungsplan sollen für die ehemals geplante Fläche des Mischgebietes MI 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes für den Eigenheimbau mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.
Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr.4 Gebiet „Am Amt“ Stralendorf erfüllt die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m², es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13 Abs.2 und 3 Satz1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit Umweltbericht), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, sowie von der frühzeitigen

Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Die Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als Mischgebiet (MI 4) dar. Da die Überplanung unter Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgt, wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 Gebiet „Am Amt“ Stralendorf eine Berichtung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Dorfstraße (L 042) relativ zentral in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulkomplex in östlicher Richtung und dem Alten- und Pflegezentrum in westlicher Richtung.
Das Plangebiet hat eine Fläche von 3.675 m² und umfasst in der Gemarkung Stralendorf, Flur 2 die Flurstücke Nr. 139, 108/10.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 Gebiet „Am Amt“ wird wie folgt begrenzt:
-im Norden durch die Dorfstraße (L042)
-im Osten durch eine Wohnbebauung und der Schulstraße
-im Süden durch Grünfläche
-im Westen durch ein Wohngebäude
-im Süd – Westen das Alten- und Pflegeheim**;**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Gebiet „Am Amt“ der Gemeinde Stralendorf umfasst bis auf eine süd-östliche Resrfläche den Bereich des Geltungsbereiches der 1.Änderung des o.g. Bebauungsplanes (sh. Darstellung auf dem Planwerk der 2. Änderung). Es handelt sich bei dem zu ändernden Bereich um die Fläche des Mischgebietes 4 (MI 4).

4.2 Bestand

Das Plangebiet ist derzeitig eine ungenutzte und ungepflegte Fläche mit einem maroden Gebäudebestand, der abgebrochen wird. Dazu befindet sich z.Z. noch eine Bushaltestelle an der Dorfstraße im Plangebiet, deren Standort jedoch vor Baubeginn an die östliche Plangebietsgrenze versetzt wird. Der neue Standort liegt dann teilweise Nord-östlich im Plangebiet (sh. Planzeichnung).

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße (L 042) verkehrsmäßig erschlossen. Über die Dorfstraße führen die Verbindungen in alle Richtungen u.a. Wittenburg, Pampow, Klein und Groß Rogahn, sowie Schwerin mit den Möglichkeiten der Anbindung an die Bundesstraße (B321)

sowie die Autobahnen – A14 und A 24 (Richtung Wismar bzw. Rostock oder Richtung Berlin bzw. Hamburg). Somit ist die Gemeinde Stralendorf gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
In der Dorfstraße (außerhalb des Plangebietes) verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen und sichern die Erschließung. Nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern werden die Anbindepunkte der Ver- und Entsorgung für das Plangebiet festgelegt**.**

5.Inhalt der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.4

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 mit der Festsetzung Mischgebiet (MI 4) wird geändert. In Anlehnung an die Umgebung und den steigenden Bedarf an Wohnbaufläche setzt die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 Gebiet „Am Amt“ der Gemeinde Stralendorf die Fläche als WA–Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Zulässig sind Wohngebäude nach § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Pkt.2-3 BauNVO und die ausnahmsweise nach Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da die damit verbundenen Beeinträchtigungen für das Wohnen in dem relativ kleinen Gebiet unerwünscht und darüber hinaus die Fläche für die Nutzungen wenig geeignet sind.

In Anlehnung an die Umgebung und die vorhandene Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bestimmt. Diese Festsetzungen sind für das städtebauliche Erscheinungsbild von Bedeutung.
So ist nur eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet lt. §17 Abs.1 BauNVO zulässig, orientiert sich an einer Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücksflächen.
Die Firsthöhe wird für die eingeschossige Bebauung mit 10,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhe) soll sich die Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante sowie der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe der baulichen Anlage ist die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte des geplanten öffentlichen Anliegerweges sh. Teil A Planzeichnung) festgelegt.

5.2 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise, welche sowohl freistehende Einzel- als auch Doppelhausbebauung zulässt, orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Umfeldes sowie den siedlungstypischen Gegebenheiten. Es ist eine kleinteilige Bebauung mit ca.4 Grundstücken geplant.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die eine Flexibilität für die Lage des Wohngebäudes ermöglicht. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind untergeordnet nach Maß und Höhe zu errichten. Die städtebauliche Wirkung des Hauptgebäudes muss Vorrang haben.

5.3 Innere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Dorfstraße über einen öffentlichen Anlegerweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze als Stichweg (sh. Teil A-Planzeichnung).

Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet zusammenhängende Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger selbst, deren Besucher sowie durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der damit verbundenen Leitungsrechte.
Darüber hinaus wird über diesen Anliegerweg (Erschließungsstraße) eine fußläufige Anbindung an die südlich angrenzende Grünfläche mit Parkcharakter berücksichtigt. Dieser Verbindungsweg wird eine Breite von 2,0 m haben und einen wassergebundenen Aufbau erhalten.

Die Verkehrsfläche des Anliegerweges (Straßenraum von 5,0 m Breite) wird aufgrund der geringen Frequentierung (vier Anlieger) als Mischverkehrsfläche für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme ausgebildet. Die Fahrbahnbreite von 4,0 m für den Rettungsdienst ist gewährleistet. Die regelmäßige Nutzung durch Entsorgungsfahrzeuge (u.a. Müllentsorgung) ist nicht vorgesehen, da ein Ausbau der Straße für dreiachsige Müllfahrzeuge einschl. Wendeanlage in keinem Verhältnis von Aufwand (Kosten) und Nutzen steht. Die maximale Entfernung bis an die Dorfstraße beträgt 60 m und diese Entfernung ist für die Anlieger zumutbar, um die Müllbehälter am Tag der Entleerung bis an die Dorfstraße zwecks Entleerung zu transportieren.

Die erforderlichen privaten Stellplätze im Plangebiet sind zum Nachweis auf den privaten Grundstücken zu errichten. Es wird von einem Bedarf von mind. 1-2 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen.

Nord-östlich der Plangebietsgrenze wird an der Dorfstraße eine Vorbehaltsfläche für den neuen Standort der Bushaltestelle als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bushaltestelle vorgesehen und ist im Teil A-Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Gebiet „Am Amt“ Stralendorf dargestellt.

.

5.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte, die für das Allgemeine Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten, mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 45 dB (A) einzuhalten, um gesunde Wohn – und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 liegt auf einer Länge von ca. 40 m an der Dorfstraße (L042) und ist somit dem Verkehrslärm dieser Straße ausgesetzt. Dies betrifft ein Grundstück, das gleichzeitig in zentraler Lage des Ortes eine Baulücke schließt.
Zur Abklärung des einwirkenden Außenlärms auf die geplante Wohnbebauung und den möglichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH mit Datum vom 28.08 2017 erarbeitet.
Das Ergebnis der Berechnung der Beurteilungspegel (Verkehrs-Prognose 2030) und der Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau sowie die Ermittlung der Lärmpegelbereiche und der damit verbundenen Mindest-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der geplanten Wohngebäude wurde mit der vorliegenden Planung berücksichtigt (sh. Schalltechnische Begutachtung vom 28.08.2017 als Anlage 1 der Begründung).

Ein aktiver Lärmschutz ist für den Bereich an der Dorfstraße auf Grund der Lage im Ortszentrum nicht angebracht und im vorliegenden Fall auch unangemessen, Es werden zum Schutz der Wohnnutzung passive Lärmschutzmaßnahmen im Teil B-Text unter Pkt.4 – (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) festgesetzt, diese Maßnahmen ergeben sich aus der Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Teil A-Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 Gebiet „Am Amt“ Stralendorf.

Die Lärmeinwirkungen des östlich gelegenen Sportplatzes auf das Plangebiet wurden durch eine schalltechnische Begutachtung vom 11.09.2017 des Akustikbüros Schroeder und Lange GmbH Rostock (sh. Anlage 2) rechnerisch auf der Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) untersucht. Bei dem Sportplatz handelt es sich um ein Spielfeld für Fußball, das neben Training auch für Punktspiele im Kinder –und Jugendbereich genutzt wird. Daneben gibt es einen umzäunten und asphaltierten Platz mit 2 Toren und Basketballkörben, der sich nördlich der Schule befindet. Diese Sportanlagen und der an der Schule gelegene Pkw-Parkplatz, der auch durch Sportler genutzt wird, wurden ebenfalls rechnerisch berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anforderungen gemäß 18. BImSchV in allen untersuchten Fällen eingehalten werden.

5.5 Gestaltung

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden nur wesentliche Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, da es sich nur um ein kleines nicht städtebaulich dominierendes Gebiet handelt.
So wird für die Wohngebäude eine Bandbreite der Dachneigungen von 25 - 48 Grad zu gelassen. Dies ermöglicht den Bau von verschiedenen Haustypen und Hausformen.
Um bei Doppelhäusern das Gesamterscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien oder Farbgebungen an den Gebäudehälften zu gefährden, sind deren Dächer und Fassaden einheitlich zu gestalten.
Nebenanlagen sind grundsätzlich in den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu errichten. Dies richtet sich gegen die Verwendung zu vieler unterschiedlicher Materialien auf den Grundstücken. Ausnahmen werden für die Verwendung von Holz bei den Nebenanlagen aufgrund der grundstücksübergreifend integrierenden Wirkung dieses natürlich strukturierten Materials gemacht.

6.Umweltbelange

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahren gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

6.1 Untersuchungen der Umweltbelange /Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung zu orientieren ist.
Es wird angemerkt, dass mit der 2. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 die ehemals ausgewiesene Fläche eines Mischgebietes (MI 4) überplant wird, da die Realisierung

eines Dienstleistungs– und Einkaufszentrum nicht mehr erforderlich wird. Nun ist geplant die Fläche durch die Bebauung mit ca.4 Wohngebäuden sinnvoll zu nutzen, damit wird gegenüber der ehemaligen Planung auch Fläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 versiegelt, aber es wird eine offene Bebauung mit großzügigen Freiraumbereichen, so dass man in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild) von einer Verbesserung oder Gleichstellung ausgehen kann.
Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die neue Bebauung ist nicht gegeben, da die Gebäudehöhen den Gegebenheiten angepasst sind.
Bei der Umsetzung der mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr.4 festgesetzten Maßnahmen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet mit seiner Fläche von ca. 3.675 m² ist durch seine innerörtliche zentrale Lage geprägt, die teilweise einer Bebauung nach § 34 BauGB entspricht. Damit kann man davon ausgehen, dass weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende Bereiche / streng geschützte Arten , die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten gemäß Artikel I 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie, die möglicherweise von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG betroffen sein könnten, nicht zu prüfen sind.

6.2 Eingriffsregelungen

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Somit ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das beinhaltet, dass die Planung der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „Am Amt“ der Gemeinde Stralendorf nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 Gebiet „Am Amt“ wurde an der westlichen Plangebietsgrenze der jetzigen 2. Änderung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecke mit einheimischen Arten und 3 Bäume) festgesetzt. Diese Anpflanzungen hatten eine Gestaltungs- und Ausgleichsfunktion für die Stellplatzfläche des geplanten Einkaufszentrums. Die Stellplätze einschl. Einkaufszentrum werden nicht realisiert. Somit erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist und die Anpflanzungen sind nicht erforderlich. Desweiteren werden an der Dorfstraße westlich der alten Bushaltestelle zwei Bäume zur Erhaltung dargestellt. Diese Bäume sind nicht mehr vorhanden und damit nicht zu beachten.
Der Bebauungsplan Nr.4 Gebiet „Am Amt“ der Gemeinde Stralendorf und die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.4 hat den unvermeidlichen Eingriff als Ausgleich durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Netze ist mit den entsprechenden Behörden und den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

Trinkwasserversorgung (TW)
Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Versorgungsträgers – Zweckverband Schweriner Umland. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der anliegenden Dorfstraße und sind im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger vertraglich zu sichern.

Löschwasser
Die Löschwasserabsicherung von mind. einer Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Std. kann durch Hydranten in der Dorfstraße, die im zulässigen 300 m Einzugsbereich liegt, erfolgen.

Schmutzwasser (SW**)**
Das Schmutzwasser wird über Hausanschlüsse und. eine Anschlussleitung mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung, die in der Dorfstraße liegt, abgeleitet.
Mit der Erschließungsplanung sind die konkreten Abstimmungen mit dem Zweckverband Schweriner Umland zur Absicherung der Schmutzwasserentsorgung zu treffen.

Regenwasser (RW)
Das gesamte anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird in dem Gebiet dezentral ohne Beeinträchtigung Dritter auf der Grundstücksfläche abgeleitet.

Elektroversorgung
Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch Anbindungen an das vorhandene Elektro-Leitungsnetz der WEMAG AG gesichert werden. Mit der Erschließungsplanung sind die konkreten Absprachen mit dem Versorgungsträger zu führen und es ist die Koordinierung aller Erdarbeiten für die Kabelgrabenherstellung einschl. Leitungsverlegung vorzunehmen.

Gasversorgung
Die Gemeinde Stralendorf wird mit Erdgas versorgt. So besteht die Möglichkeit zur Versorgung des Plangebietes, die im Zuge der Erschließung mit dem Versorgungsträger Hanse Gas GmbH gesichert werden kann.

Fernmeldetechnische Versorgung
Für das Plangebiet besteht der Anschluss zur fernmeldetechnischen Versorgung.
Der Ausbau des Netzes für das Plangebiet sowie die Koordinierung mit den Erdarbeiten aller Leitungsträger ist im Zusammenhang mit dem Bau des Anliegerweges notwendig. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Hausmüll
Die Entsorgung der Abfälle/Müll erfolgt gemäß Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Ludwigslust-Parchim durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft.
Für die Grundstücke am privaten Anliegerweg, der als Stichweg geplant wird, sind am Tag der Entleerung die Abfallbehälter/Reststoffbehälter im Bereich der Dorfstraße zu platzieren.
Der Standort ist in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Entsorgungsbetrieb verkehrssicher festzulegen.

8. Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche		3.675 m²	100 %
davon			
	Wohnbaufläche:	3.309 m²	90 %
	Öffentliche Verkehrsfläche:		
-	Anliegerweg (Stichstraße)	335 m²	9 %
-	Fußweg	31 m²	1 %

Im Plangebiet werden ca. 4 Baugrundstücke entstehen. Als Grundstückfläche der Einzelgrundstücke ergeben sich ca. 750 -1.000 m².

Ausgefertigt: September 2017

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am:……

……..
Bürgermeister