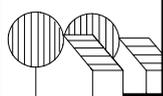
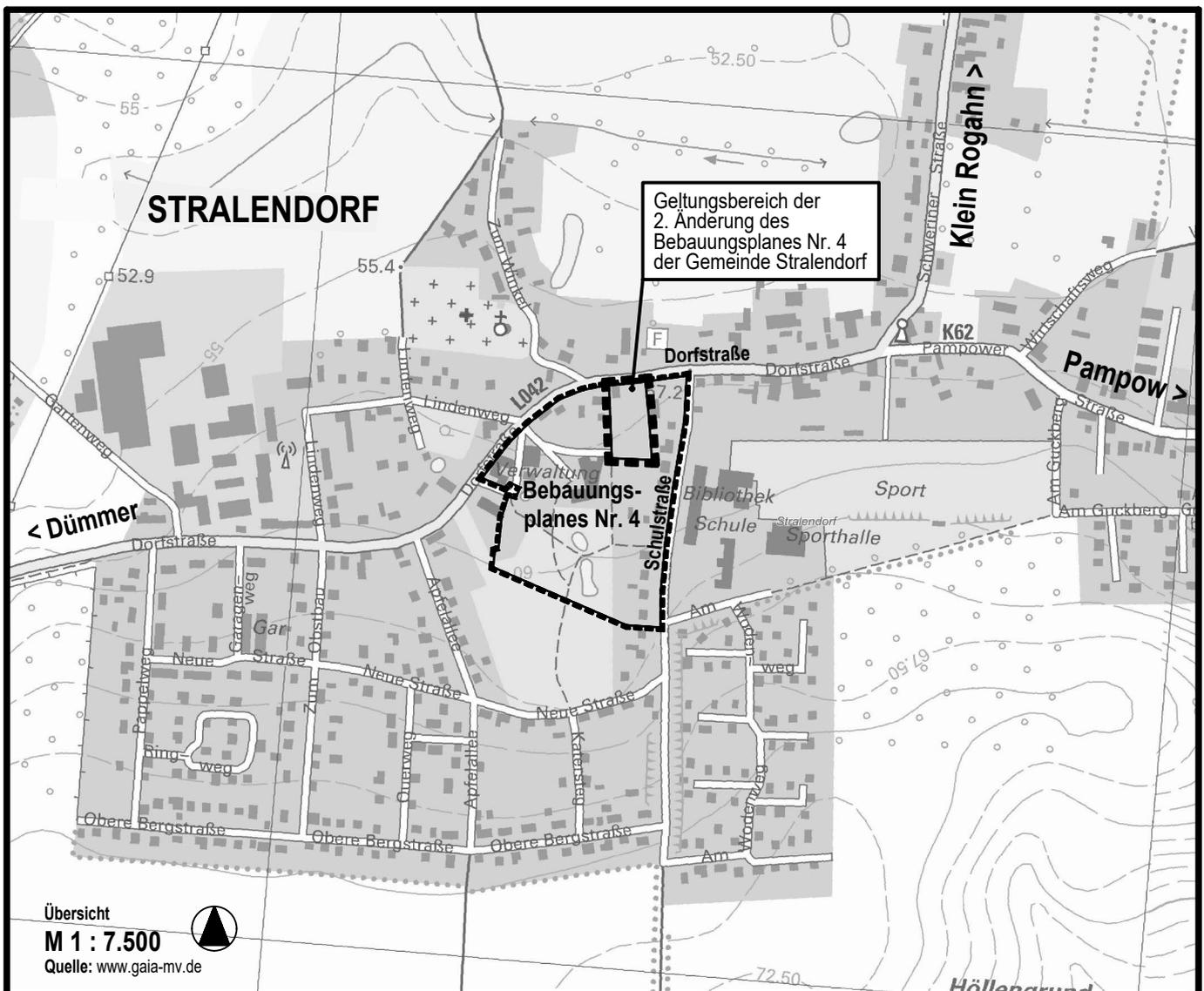


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
DER GEMEINDE STRALENDORF
FÜR DAS GEBIET "AM AMT"
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. April 2020

ERNEUTER ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“ im Verfahren nach § 13a BauGB

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|-----------|
| TEIL 1 | 4 |
| Städtebaulicher Teil | 4 |
| 1. Planungsgegenstand | 4 |
| 1.1 Planungsanlass | 4 |
| 1.2 Erforderlichkeit der Planung | 4 |
| 1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 4 |
| 1.4 Plangrundlage | 5 |
| 1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen | 5 |
| 1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes | 6 |
| 2. Wahl des Planverfahrens | 6 |
| 2.1 Planverfahren der Innenentwicklung | 6 |
| 2.2 Verfahrensdurchführung | 7 |
| 3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 8 |
| 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm | 8 |
| 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm | 9 |
| 3.3 Flächennutzungsplan | 10 |
| 3.4 Landschaftsplan | 10 |
| 4. Beschreibung des Plangebietes | 10 |
| 4.1 Städtebaulicher Bestand | 10 |
| 4.1.1 Gemeinde Stralendorf | 10 |
| 4.1.2 Satzungsbereich sowie nähere Umgebung | 11 |
| 4.2 Naturräumlicher Bestand | 11 |
| 4.3 Topografie und Bodenverhältnisse | 11 |
| 4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte | 11 |
| 4.4.1 Internationale Schutzgebiete | 11 |
| 4.4.2 Nationale Schutzgebiete | 12 |
| 4.4.3 Geschützte Biotope | 13 |
| 4.5 Bestehende Immissionssituation | 14 |
| 4.6 Verkehrsinfrastruktur | 15 |
| 4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet | 15 |
| 5. Planungsziele und Planungsalternativen | 15 |
| 5.1 Planungsziele | 15 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.2 | Städtebauliches Konzept | 15 |
| 5.3 | Planungsalternativen | 16 |
| 6. | Inhalt des Bebauungsplanes | 16 |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 16 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 6.1.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen | 18 |
| 6.1.4 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 18 |
| 6.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 19 |
| 6.2.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 19 |
| 6.2.2 | Ordnungswidrigkeiten | 20 |
| 6.3 | Nachrichtliche Übernahmen | 20 |
| 6.3.1 | Denkmalschutz - Bodendenkmale | 20 |
| 7. | Verkehrliche Erschließung | 20 |
| 8. | Immissionsschutz | 21 |
| 9. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 22 |
| 9.1 | Vormerkung | 22 |
| 9.2 | Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen | 22 |
| 9.3 | Kurzdarstellung der relevanten Verbote | 22 |
| 9.4 | Relevanzprüfung | 23 |
| 9.5 | Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens | 25 |
| 9.6 | Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 26 |
| 10. | Ver- und Entsorgung | 26 |
| 10.1 | Trinkwasserversorgung | 26 |
| 10.2 | Schmutzwasserbeseitigung | 26 |
| 10.3 | Niederschlagswasserbeseitigung | 26 |
| 10.4 | Brandschutz/ Löschwasser | 27 |
| 10.5 | Elektroenergieversorgung | 27 |
| 10.6 | Gasversorgung | 27 |
| 10.7 | Telekommunikation | 28 |
| 10.8 | Abfallentsorgung | 28 |
| 11. | Flächenbilanz | 28 |
| 12. | Hinweise und Empfehlungen | 29 |
| 12.1 | Bodenschutz | 29 |
| 12.2 | Abfall- und Kreislaufwirtschaft | 29 |
| 12.3 | Munitionsfunde | 29 |
| 12.4 | Ver- und Entsorgungsleitungen | 30 |
| 12.5 | Artenschutz | 30 |
| 12.6 | Klarstellung zu Festsetzungsinhalten | 30 |
| 13. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 30 |
| 13.1 | Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung | 30 |

| | | |
|------|--|----|
| 13.2 | Verkehrliche Auswirkungen | 30 |
| 13.3 | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen | 31 |
| 13.4 | Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe | 31 |
| 13.5 | Auswirkungen auf die Umwelt | 31 |
| 13.6 | Kosten | 32 |

| | | |
|---------------|---------------------|-----------|
| TEIL 2 | Ausfertigung | 33 |
|---------------|---------------------|-----------|

| | | |
|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 1. | Beschluss über die Begründung | 33 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 33 |

| | | |
|---------------|----------------|-----------|
| TEIL 3 | Anlagen | 34 |
|---------------|----------------|-----------|

| | | |
|-----------|--|----|
| Anlage 1: | Schalltechnische Begutachtung, Auftrag Nr.: 3394, 2. Änderung B-Plan Nr. 4 „Am Amt der Gemeinde Stralendorf“, Akustikbüro Schröder und Lange GmbH, Rostock, vom 28.08.2017 | 34 |
| Anlage 2: | Schalltechnische Begutachtung, Auftrag Nr.: 3394A, 2. Änderung B-Plan Nr. 4 „Am Amt der Gemeinde Stralendorf“ hier: Geräuscheinwirkung benachbarter Sportanlagen, Akustikbüro Schröder und Lange GmbH, Rostock, vom 11.09.2017 | 34 |

| | |
|------------------------------|--------------|
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | SEITE |
|------------------------------|--------------|

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken | 5 |
| Abb. 2: | Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes | 12 |
| Abb. 3: | Übersicht über die NSG und LSG in der Umgebung des Plangebietes | 13 |
| Abb. 4: | Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes | 14 |

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Stralendorf befindet sich ungefähr 9 km südwestlich von Schwerin im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist Sitz des Amtes Stralendorf, das Gemeindegebiet umfasst 12,02 km². 2019 hatte Stralendorf 1.380 Einwohner.¹

Die Gemeinde Stralendorf verfügt seit 1996 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4. Ziel dieser Planung war neben der zwischenzeitlich erfolgten Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes auch die Verdichtung des städtebaulichen Bestandes in Stralendorf. 1998 erfolgte die 1. Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 mit dem Ziel der Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums. 2016 wurde eine weitere Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4A, Erweiterung der Kindertagesstätte „Regenbogen“, überplant.

Die Umsetzung der Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgte nicht. Mangels Interessenbekundung wird ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum aus Sicht der Gemeinde Stralendorf am Standort nicht mehr benötigt. Die Gemeinde möchte stattdessen nunmehr Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Bevölkerung Stralendorfs auf der Fläche entwickeln, wodurch eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 notwendig wird.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die seit 1998 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf sieht für den Geltungsbereich der 2. Änderung ein Mischgebiet, konkrete Grün- und Erschließungsflächen sowie Baugrenzen mit dem Ziel der Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrum vor.

Die bisherigen Ziele werden nicht mehr weiterverfolgt, das städtebauliche Ziel ist nun das Wohnen. Da diese Zielsetzung sowohl aus inhaltlicher als auch aus räumlicher Sicht nicht aus den bisherigen Planungen entwickelbar ist wird die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 notwendig.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Gemeinde Stralendorf und nimmt eine Teilfläche der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ein. Er umfasst das Flurstück 108/12 der Gemarkung Stralendorf bei Schwerin, Flur 2 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Dorfstraße (L042),
- im Osten: durch die Wohnbebauung, die an der Schulstraße liegt,
- im Süden: durch eine parkartige Grünfläche,

¹ vgl. <https://www.stralendorf.de/buergerinformation/allgemeines/>, Abruf: 09.06.2020

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M_V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Wahl des Planverfahrens

2.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“ wird in Anwendung des

Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine brachliegende Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 im Innenbereich der Gemeinde Stralendorf. Die Bebauung, welche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 auf dieser Teilfläche noch vorhanden war, wurde zwischenzeitlich beräumt. Die geplante Bebauung schließt eine Baulücke im geschlossenen Siedlungskörper der Gemeinde. Der Plangeltungsbereich umfasst 3.629,4 qm.

Die geplante Wohnnutzung gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch in die Planung einzustellen. Auf die einzelnen Umweltbelange wird in den gesonderten Gliederungspunkten 4.3, 4.5, 9 sowie 13.5 eingegangen.

Es bestehen aufgrund der geplanten Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus Sicht der Gemeinde Stralendorf handelt es sich bei der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine städtebauliche Nachverdichtung. Da auch die Obergrenze des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche deutlich unterschritten wird und keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden kann das Verfahren daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat in ihrer Sitzung am 23.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 gefasst.

In ihrer öffentlichen Sitzung am 12.10.2017 billigte die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und bestimmte ihn zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.12.2017 bis zum 18.01.2018 im Amt Stralendorf.

Die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte am 06.11.2017. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nahm zur Planungsanzeige mit Schreiben vom 07.12.2017 Stellung. Entsprechend dem Bewertungsergebnis stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeinde Stralendorf geprüft.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt. Auf Grundlage der dadurch geänderten Kartengrundlage wurde ein erneuter Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erarbeitet. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in den Teil A, Teil B sowie die Begründung des erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf wurde der erneute Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in ihrer Sitzung am 16.04.2020 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Stralendorfer Amtsblatt vom 27.05.2020. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 23.06.2020 bis einschließlich 23.07.2019 im Amt Stralendorf sowie im Internet unter <http://www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren/> unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Stralendorf gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Stralendorf wird dem Mittel- und Oberbereich Schwerin zugeordnet² und befindet sich im Nahbereich des Zentralen Ortes Schwerin.³

² vgl. LEP M-V, S.29, Abb. 6

³ vgl. LEP M-V, Anhang 1 - Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche, S.109

Das Landesraumentwicklungsprogramm definiert die Gemeinde Stralendorf nicht als Teil eines Vorbehalts- oder Vorranggebietes und ordnet die Gemeinde als Teil der Ländlichen Räume ein.

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.

Die geplante Bebauung schließt eine Baulücke innerhalb der Ortslage Stralendorf und fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Durch die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin ist die Einwohnerzahl Stralendorfs in den letzten Jahren stark gestiegen. Durch die Ermöglichung von Wohnraum, Versorgungseinrichtungen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben im Zentrum der Gemeinde trägt die Planung somit zur einer nachhaltigen Strukturentwicklung im Sinne des LEP M-V bei.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen für den Bereich der Gemeinde Stralendorf getroffen:

Die Gemeinde Stralendorf ist Teil des Stadt-Umland-Raumes des Oberzentrums Schwerin sowie eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Sie ist mit der Kreisstraße 62 sowie der Landstraße 042 an das regionale Straßennetz angebunden. Durch sie verläuft eine regional bedeutsame Radroute.

Gemäß Programmpunkt 3.1.2 des RREP WM sollen die Stadt-Umland-Räume als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume so gestärkt werden, dass sie insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region einen zunehmenden Beitrag leisten. Ihre Entwicklung als hervorgehobene Wirtschaftsstandorte soll mit Blick auf ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit weiter gefördert werden.

Laut Programmpunkt 3.1.4 RREP WM haben die Belange der Landwirtschaft bei der Abwägung konkurrierender Raumnutzungen in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft besonderes Gewicht. Dies wurde durch die Gemeinde Stralendorf mit Blick auf die zentrale Lage sowie die umliegenden Nutzungen bei der Planung berücksichtigt.

Programmpunkt 4 des RREP WM befasst sich mit der Siedlungsentwicklung der Region Westmecklenburg. Gemäß Programmpunkt 4.1 soll bei der Siedlungsentwicklung die historisch gewachsene Siedlungsstruktur erhalten werden, Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken. Dabei sollen erschlossene Standortreserven genutzt sowie bereits vorhandene Siedlungsflächen umgenutzt und verdichtet werden. Natur und

Landschaft sollen nur sparsam in Anspruch genommen und damit eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.⁴

Aus Sicht der Gemeinde Stralendorf handelt es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine städtebauliche Nachverdichtung. Die Planung dient der weiteren strukturellen Entwicklung der Gemeinde ohne dabei neue Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen. Die Ziele des RREP WM werden dementsprechend eingehalten.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen seit dem Jahr 2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan sieht für den Plangeltungsbereich gemischte Bauflächen vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf ist nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Stralendorf verfügt über keinen für den Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gültigen Landschaftsplan.

Bei der Aufstellung der Satzung wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet. Die Zielsetzungen der Programme stehen der Planung nicht entgegen.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Städtebaulicher Bestand

4.1.1 Gemeinde Stralendorf

Prägend für die Städtebauliche Struktur Stralendorfs ist der Charakter als Straßendorf. Den historischen Kern des Ortes bilden noch vorhandene Gehöfte in Klinkerbauweise entlang der Dorfstraße (L042), welche den Ort von West nach Ost durchquert. Die Gebäude entlang der Dorfstraße sind unregelmäßig Trauf- und Giebelständig angeordnet, Reetbedachung ist für das Ortsbild typisch. Die Landesstraße biegt ungefähr in der Mitte der Ortslage nach Norden in Richtung Groß Rogahn und im weiteren Verlauf nach Schwerin ab. Im Zentrum Stralendorfs befindet sich neben dem Sitz des Amtes Stralendorf auch die im Zuge der Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 4 entstandene Kursana-Einrichtung. Stralendorf ist Standort des Gymnasialen

⁴ vgl. RREP WM, S. 55

Schulzentrums Stralendorf und nimmt damit Bildungsfunktionen für umliegende Gemeinden wahr. Vor allem im südlichen Bereich des Ortes sind nach 1990 zahlreiche Einfamilienhausgebiete entstanden, Gewerbebetriebe sind hauptsächlich an den Ortsausgängen Richtung Osten und Westen angesiedelt.

4.1.2 Satzungsbereich sowie nähere Umgebung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf befindet sich südlich der Dorfstraße in zentraler Lage Stralendorfs. Der Plangeltungsbereich wird durch ein brach liegendes, unbebautes Grundstück (Flurstück 108/12) im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 gebildet. Mehrere Gebäude, welche sich ehemals auf dem Gelände befunden haben, wurden bereits abgerissen und beräumt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle.

Westlich, östlich sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße nördlich des Plangeltungsbereiches schließt sich Wohnbebauung an. Die Gebäude stehen sowohl Trauf- als auch Giebelständig zur Dorfstraße und sind mit Krüppelwalm und Satteldächern in roter bis rotbrauner Farbgebung versehen. Die Fassaden sind in rötlichem Klinker oder hell verputzt ausgeführt. Südlich des Plangebietes grenzt Grünland, südwestlich die bestehende Kursana-Einrichtung an. Der zwei- und dreigeschossige Gebäudekomplex ist in beiger Farbgebung verputzt und besitzt im Kontrast zur übrigen Bebauung in der Umgebung des Plangeltungsbereiches ein Flachdach.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet stellt sich Brachfläche innerhalb des Ortes Stralendorf dar. Im nördlichen Bereich findet sich eine Birke, im südwestlichen Bereich eine Esche und im südöstlichen Bereich eine Fichtenhecke. Größere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden, vereinzelt findet sich Gebüsch- und Strauchwerk. Der Plangeltungsbereich besteht somit aus einer anthropogen vorgeprägten Fläche.

4.3 Topografie und Bodenverhältnisse

Der Plangeltungsbereich weist Höhen zwischen 55,64 m (NHN) im Nordwesten und 58,54 m (NHN) im Südosten auf. Das Gelände steigt in Richtung Südosten vergleichsweise gleichmäßig ohne größere Geländesprünge an.⁵

Laut Datenabfrage über die Bodengeologie aus dem Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wird die Bodengesellschaft im Bereich der Gemeinde Stralendorf vorwiegend als Tieflehm- Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley), Grundmoränen, mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, eben bis wellig beschrieben.⁶

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

4.4.1 Internationale Schutzgebiete

Das 575 ha große FFH-Gebiet „Grambower Moor“, EU-Nummer: DE 2433-301, beginnt ca. 1.400 m nordwestlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um

⁵ vgl. Vermessungsbüro Apolony, Rhena: Lage- und Höhenplan, Stand: 25.11.2019

⁶ vgl. LUNG-MV: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/> Abfrage: 10.06.2020

ein in einer abgeschlossenen Senke durch Seeverlandung aufgewachsenes Regenmoor mit einer typischen Insektenfauna.⁷

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die Planung ist aus Sicht der Gemeinde Stralendorf nicht gegeben.

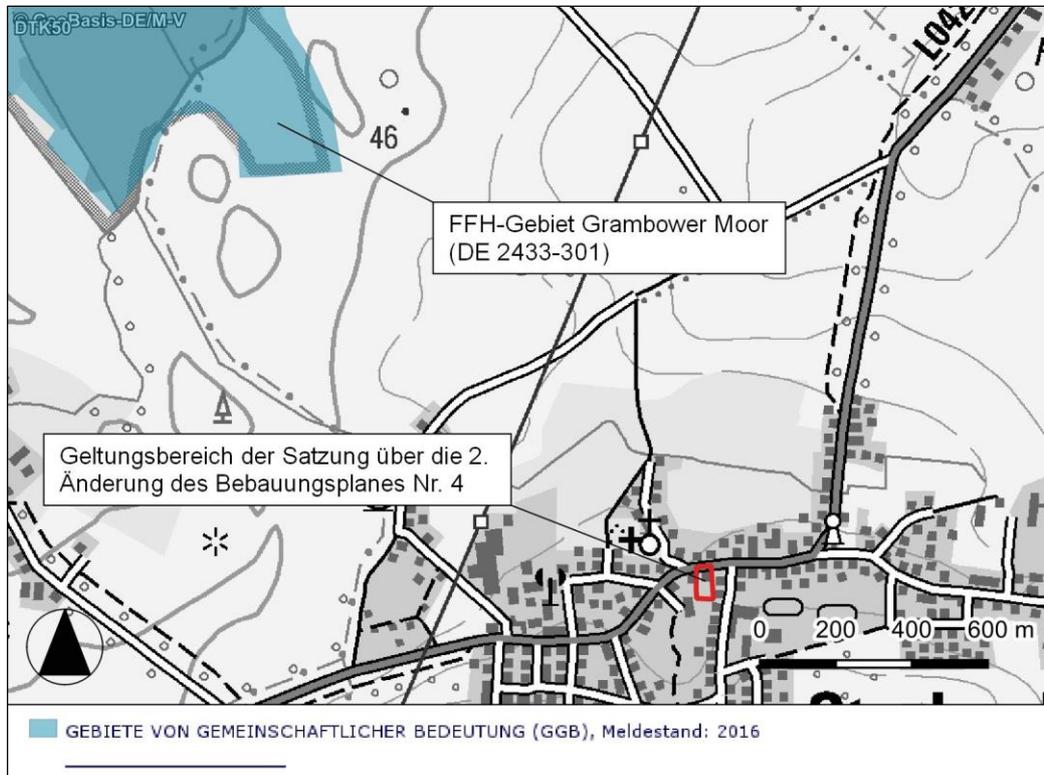


Abb. 2: Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:20.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 11.06.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.2 Nationale Schutzgebiete

Das Naturschutzgebiet Grambower Moor, Nummer: 109, beginnt ungefähr 1.400 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches. Das 567 ha große Naturschutzgebiet dient dem Schutz zweier natürlicher Mooreseen, der sie umgebenden Regenmoorbiotope sowie der an diesen Standort gebundenen Vegetationsformen und Fauna.⁸

Das Landschaftsschutzgebiet Siebendorfer Moor, Nummer: L 107b, beginnt ungefähr 1.800 m östlich des Plangeltungsbereiches.

Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Gemeinde Stralendorf keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

⁷ Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union: Standarddatenbogen: FFH_2433-301, Stand: Juli 2015

⁸ vgl. Verordnung über das Naturschutzgebiet "Grambower Moor" vom 1. Dezember 1994, GVOBl. M-V 1995, S. 26

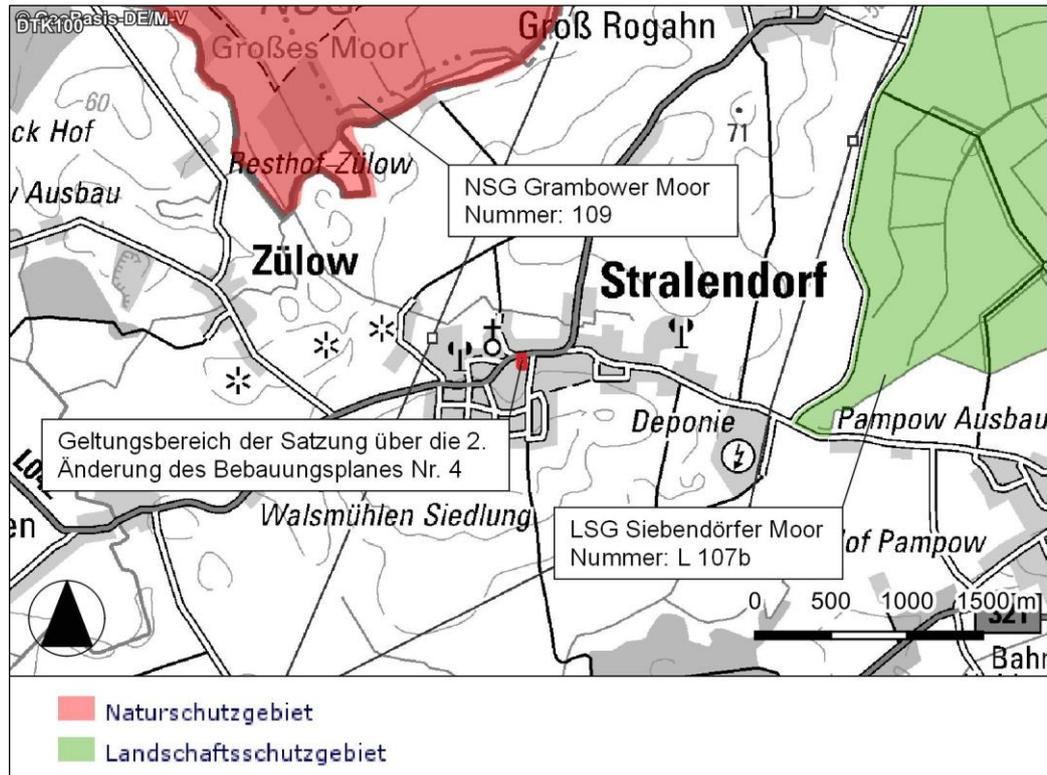


Abb. 3: Übersicht über die NSG und LSG in der Umgebung des Plangebietes
(M: 1:50.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 11.06.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200m befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten Biotope:

- (1) LWL07450, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (2) LWL07441, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (3) LWL07446, Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung aus Sicht der Gemeinde Stralendorf keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope.

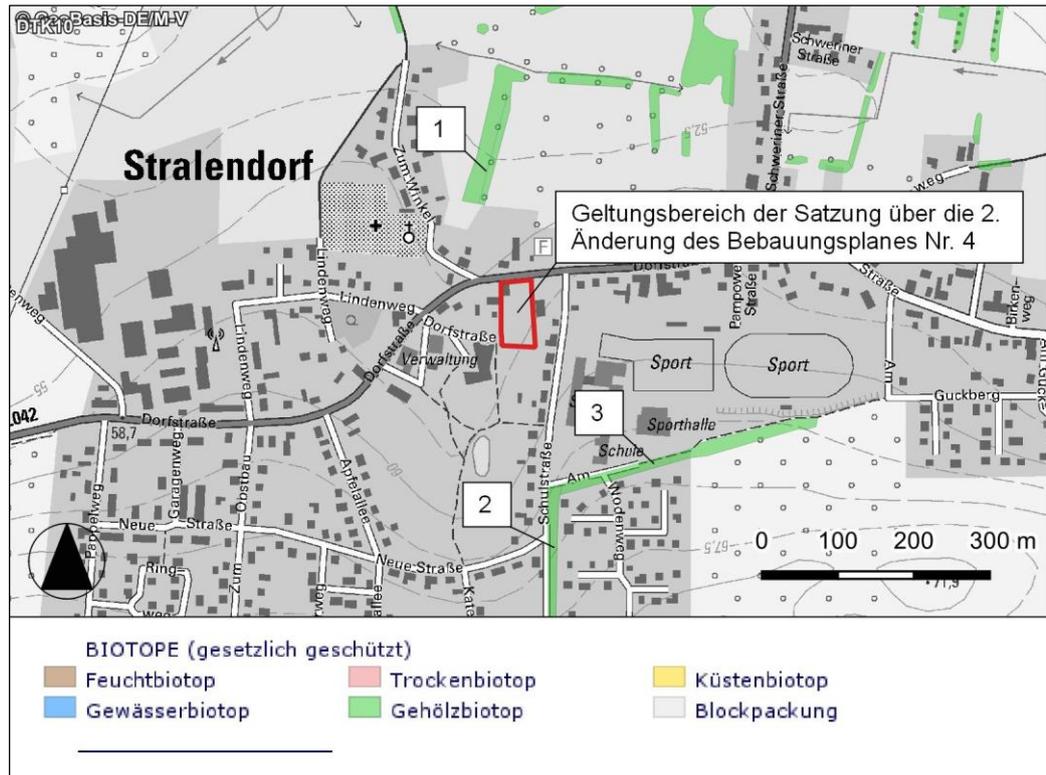


Abb. 4: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes
(M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 11.06.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.5 Bestehende Immissionssituation

Wesentliche, auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die nördlich verlaufende Dorfstraße (L042), die südwestlich liegende Kursana-Einrichtung sowie der östlich des Plangebietes liegende Sportplatz. Die schalltechnische Einwirkung dieser Geräuschquellen wurde durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock, untersucht.

Im Ergebnis wurde die Dorfstraße als wesentliche Emissionsquelle identifiziert. An einzelnen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes werden die orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags um bis zu 6,9 dB(A) und nachts um bis zu 7,0 dB(A) überschritten. Entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen sind im Teil B der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie unter Gliederungspunkt 8. dieser Begründung berücksichtigt.

Die Kursana-Einrichtung südwestlich des Plangebietes verursacht nur nachrangige Emissionen, diese wurden ebenfalls bei den Berechnungen berücksichtigt. Der Sportplatz verursacht aufgrund der Entfernung zu keiner Zeit für das Plangebiet relevante Emissionen.⁹

⁹ vgl. Akustikbüro Schröder und Lange GmbH, Rostock: Schalltechnische Begutachtung, Auftrag Nr.: 3394 und 3394A, Stand: 28.08.2017 bzw. 11.09.2017

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangeltungsbereiches sind folgende, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte oder angezeigte Anlagen vorhanden:

- Rinderanlage Stralendorf, 19073 Stralendorf
- Deponie Stralendorf, 19073 Stralendorf

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und befinden sich aus Sicht der Gemeinde Stralendorf in ausreichender Entfernung zum Plangeltungsbereich. Anforderungen sind dementsprechend nicht zu beachten.

4.6 Verkehrsinfrastruktur

Stralendorf ist über die Landesstraße L042 Richtung Westen und Nordosten sowie die Kreisstraße K62 Richtung Südosten an das überregionale Straßennetz angebunden. Nächste Bundesstraße ist die B321 ungefähr 4 km östlich Stralendorfs, nächste Autobahn die A24 ungefähr 10 km südlich.

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf befindet sich südlich der Landesstraße L042, über welche das Plangebiet auch erschlossen werden soll. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Stralendorf unmittelbar nördlich des Plangebietes. Die Haltestelle wird über die Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH mit den Linien 112, 113, 115, und 557 sowie den Rufbussen 823 und 840 bedient.

4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das mit dem Plangeltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 übereinstimmende Flurstück 108/12, Gemarkung Stralendorf bei Schwerin, Flur 2, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stralendorf. Eine Unterteilung und Übertragung des Flurstücks an private Investoren wird in Aussicht genommen. Die Verkehrsflächen sollen in öffentlicher Hand verbleiben.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Abdeckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung Stralendorfs. Hierfür ist die Schaffung von Wohnraum auf einer brachliegenden Fläche innerhalb der Ortslage vorgesehen. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die neuen Wohngrundstücke sowie das Grundstück Dorfstraße Nr. 26 sollen über eine öffentliche Erschließungsfläche verkehrlich angebunden werden. Eine durchgängige Verbindung zum Park südlich des Plangebietes in Form eines Geh- und Radweges soll ebenfalls hergestellt werden. Eine grünordnerische Einbindung in den Ortsbereich ist vorgesehen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Für den Plangeltungsbereich sieht das städtebauliche Konzept der Gemeinde Stralendorf die Schließung einer städtebaulichen Lücke durch die Errichtung von Wohngebäuden in Form von eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern

vor. Die Satzung lässt dabei bewusst, auch mit Blick auf den heterogenen Bestand Stralendorfs, beide Typologien zu und ermöglicht somit zukünftigen Bauherren einen Entscheidungsspielraum. Ebenfalls unter Berücksichtigung des vielfältigen Bestandes wird ein breites Band an Gestaltungsmöglichkeiten für Dachformen zugelassen, lediglich die Dachneigung wird auf 25° bis 48° begrenzt.

5.3 Planungsalternativen

Die gewählte Fläche hat aufgrund ihrer Verfügbarkeit Vorrang für die Innenentwicklung der Gemeinde Stralendorf. Innerhalb der Gemeinde sind keine weiteren innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße am westlichen sowie am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches geprüft. Die östliche Variante hätte einer Verlagerung der bestehenden Bushaltestelle bedurft, ebenso wäre eine Erschließung des Grundstücks Dorfstraße 26a nicht möglich gewesen. Der Stichstraße am westlichen Rand des Plangebietes wurde daher der Vorrang gegeben.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs.3 Nr.3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

Begründung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 verfolgt die Gemeinde Stralendorf das städtebauliche Ziel Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen und dabei eine Lücke im geschlossenen Siedlungskörper zu schließen. Gleichzeitig sollen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie untergeordnetes, nicht störendes Gewerbe zulässig sein. Die Gemeinde setzt daher ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur solche zugelassen, welche den städtebaulichen Charakter des Plangeltungsbereiches sowie der Umgebung nicht stören.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2.1

Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 10,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der

oberen Dachbegrenzungskante. Ergeben sich bei einer Firsthöhe Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Firsthöhe maßgebend.

Textliche Festsetzung 2.2

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens-Rohbau (OKEF-Rohbau) wird mit maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Begründung

Die maximale Firsthöhe sowie die Oberkante des Erdgeschossfußbodens-Rohbau werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Hauptgebäude zu nehmen. In Anwendung der Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung ergibt sich ein Spektrum an möglichen Baukörpern und Dachgestaltungen, welches einerseits die Vereinbarkeit mit der vorhandenen Bebauung, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Gestaltungsspielraum für Bauherren sicherstellt.

Textliche Festsetzung 2.3

Carports und Nebenanlagen dürfen 3,0 m Traufhöhe (Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) ab unterem Bezugspunkt nicht überschreiten. Liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

Begründung

Die Festsetzung sichert den untergeordneten baulichen Charakter von Carports und Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden. Durch die Begrenzung der Höhe wird das Ortsbild der Gemeinde Stralendorf beachtet.

Textliche Festsetzung 2.4

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte des Anliegerweges) in Meter über Normalhöhennull (NHN). Sofern die Höhen des Anliegerweges nicht konkret bekannt sind, gilt als Höhenbezugspunkt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücks.

Begründung

Der Bezug auf die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche beziehungsweise des Grundstücks dient der Ermöglichung einer einheitlichen Regelung der Höhe baulicher Anlagen im Plangeltungsbereich trotz der unterschiedlichen Geländehöhen an den jeweiligen Standorten.

Vorzug soll hierbei die mittlere Geländehöhe der für die Überbauung vorgesehenen Grundstücke haben, diese wird im Rahmen der technischen Planung bis zum Satzungsbeschluss abschließend geklärt.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3.1

Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

Begründung

Untergeordnete Bauteile beeinträchtigen aus Sicht der Gemeinde Stralendorf den städtebaulichen Charakter, welcher durch die Baugrenzen sichergestellt wird, nur unwesentlich. Ihre Errichtung wird daher in begrenztem Umfang auch in Überschreitung der Baugrenze zugelassen.

Textliche Festsetzung 3.2

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße) entfernt sein.

Begründung

Aus Sicht der Gemeinde Stralendorf sind Garagen und überdachte Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Dorfstraße für das Ortsbild untypisch und daher aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Ihre Errichtung in diesem Bereich wird daher ausgeschlossen.

6.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 4.1

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche -LPB-) sind für Außenbauteile der Gebäude (Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+Fenster) folgende Mindest-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten:

| Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außen-lärmpegel dB(A) | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen,.... Büroräume und ähnliches |
|------------------------|------------------------------------|---|--|
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Textliche Festsetzung 4.2

Es dürfen keine Übernachtungsräume an den Hausfassaden angeordnet werden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer II (betrifft LPB III + IV) befinden. Ist diese Anordnung nicht möglich, sind die Übernachtungsräume mit einer aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Begründung

Durch die schalltechnische Untersuchung des Akustikbüros Schröder und Lange GmbH, Rostock ergab sich die Notwendigkeit, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen, welche von der Dorfstraße ausgehen, festzusetzen. Das Plangebiet wurde dazu in drei Lärmpegelbereiche (LPB II, III und IV) eingeteilt. Die Bezeichnung spiegelt dabei die Stärke der Immissionsbelastung wieder. Für den Lärmpegelbereich II sind aus Sicht der Gemeinde Stralendorf keine Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich, entsprechende Festsetzungen werden auch nicht getroffen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung 1.1

Die Dachneigung der Wohngebäude kann zwischen 25° und 48° betragen. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen und Carports.

Textliche Festsetzung 1.2

Die Haushälften von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gaubenform, Trauf- u. Firsthöhe ect.).

Textliche Festsetzung 1.3

Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zu lässig.

Begründung

§ 9 Abs. 4 BauGB regelt die Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan. Die Gemeinde Stralendorf macht hier von der Möglichkeit des § 86 LBauO M-V Gebrauch, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen näher zu regeln. Die Gemeinde Stralendorf nimmt dabei die Regelungsdichte mit Blick auf die geplante, geringere Grundstücksdichte sowie den heterogenen städtebaulichen Bestand des Orts bewusst zurück. Nach Einschätzung der Gemeinde Stralendorf genügen in einem vordergründig dem Wohnen dienenden Baugebiet diese geringeren Anforderungen ohne jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck zu stören. Ebenso sollen energieeffiziente Lösungen durch die Festsetzungen ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung 1.4

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist das Material des Hauptgebäudes zu wählen oder Holz ist zur Außenwandgestaltung zulässig.

Begründung

Nebengebäude, Garagen und Carports fügen sich aufgrund ihrer geringeren Abmaße im Vergleich zu Hauptgebäuden auch in Holzbauweise in das Ortsbild in der Umgebung des Plangeltungsbereiches ein. Besonders für Carports ist eine Ausführung in Holzbauweise architektonisch allgemein üblich. Die Gemeinde Stralendorf setzt die Außenwandgestaltung daher entsprechend fest.

6.2.2 Ordnungswidrigkeiten

Textliche Festsetzung 2.1

Nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter II. Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

Der Verweis auf § 84 Abs. 1 LBauO M-V begründet die Ordnungswidrigkeit des Verstoßes gegen Festsetzungen, welche gemäß § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V getroffen werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.3.1 Denkmalschutz - Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die nördlich verlaufende Dorfstraße (L042). Es ist eine Stichstraße mit Querschnitt 5,00 m zur Erschließung der Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche sowie als verkehrsberuhigter Bereich geplant und schließt in einem Wendehammer für Pkw ab. Aufgrund der Tiefe der Anbindungslänge von ca. 60 m wird ein Wendehammer für Müllfahrzeuge von der Gemeinde Stralendorf als nicht erforderlich angesehen.

Die Anbindung des bestehenden Gebäudes Dorfstraße 26a westlich des Plangebietes soll ebenfalls über die neu zu errichtende, öffentliche Stichstraße erfolgen. Zum südlich des Plangebietes liegenden Park wird eine Verbindung durch einen Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m als Verlängerung der Stichstraße hergestellt.

Die notwendigen Sichtdreiecke und Sichtflächen zur Anbindung der Stichstraße an die Dorfstraße wurden im Rahmen des TÖB-Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachgewiesen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sie werden in der Planzeichnung zur Satzung dargestellt. Um sicherzustellen, dass Sichtdreiecke und Sichtflächen auch zukünftig gewährleistet werden sind vertragliche Regelungen für die Pflege von Hecken oder deren Rodung außerhalb des Plangeltungsbereiches notwendig. Entsprechende Regelungen zwischen der Gemeinde Stralendorf und den betroffenen Grundstückseigentümern wurden getroffen.

8. Immissionsschutz

Durch die nördlich des Plangebietes liegende Dorfstraße sowie die Kursana-Einrichtung südwestlich des Plangebietes entstehen relevante Geräuschemissionen, welche durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock, untersucht und berechnet wurden. Im Ergebnis wurde das Plangebiet auf der Grundlage der unterschiedlichen Immissionssituationen in drei Lärmpegelbereiche (LPB II, LPB III und LPB IV) unterteilt und Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen unterbreitet.¹⁰

Für die Lärmpegelbereiche III und IV trifft die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf konkrete Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen. An Außenbauteilen der Gebäude (Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+Fenster) sind einzuhaltende Mindest-Schalldämm-Maße notwendig und dementsprechend festgesetzt. Für Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, wie zum Beispiel bei Bädern oder Hausarbeitsräumen, sind aus Sicht der Gemeinde Stralendorf keine Immissionsschutzmaßnahmen zwingend notwendig.

Für die Gestaltung von Grundrissen ist grundsätzlich die Anordnung der Übernachtungsräume auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite sinnvoll. Für die Lärmpegelbereiche III und IV schließt die Satzung die Anordnung dieser Räume an Hausfassaden aufgrund der Immissionssituation aus. Für den Fall, dass eine derartige Anordnung nicht möglich ist wird die Ausstattung der Übernachtungsräume mit einer aktiven schalldämmten Lüftungseinrichtung vorgeschrieben, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Für den Lärmpegelbereich II sind aus Sicht der Gemeinde Stralendorf keine Immissionsschutzmaßnahmen notwendig.

¹⁰ vgl. Akustikbüro Schröder und Lange GmbH, Rostock: Schalltechnische Begutachtung, Auftrag Nr.: 3394 und 3394A, Stand: 28.08.2017 bzw. 11.09.2017

9. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

9.1 **Vormerkung**

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf ist vorgesehen, den Bereich anstelle eines MI-Gebietes in ein WA Gebiet umzuwandeln und die Art der Nutzung zu ändern. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und sollen für die Wohnbebauung vorbereitet werden.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Lage im Siedlungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Mit der vorliegenden Planung wird die für den Ort typische Bebauung beachtet.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund wird von der Erstellung eines Artenschutzgutachtens abgesehen. Im Folgenden wird eine Potenzialabschätzung bezogen auf mögliche relevante Artengruppe, besonders geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle wildlebenden Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Stralendorf und ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits für Bebauung im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt ist.

9.2 **Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen**

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

9.3 **Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

9.4 Relevanzprüfung

Der Plangeltungsbereich betrifft sämtlich Flächen, die bereits für eine Bebauung vorbereitet wurden; bezieht in einem untergeordneten Teilbereich eine ursprünglich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Fläche ein; berücksichtigt im gleichen Maße eine Teilfläche, die ursprünglich für Bebauung vorgesehen war innerhalb des Gebietes MI 4 nicht mehr. Naturräumlich stellt sich der Bereich als Wiese dar. Erhaltenswerte Gehölzbestände befinden sich auf der Fläche nicht; es handelt sich nicht um Ortsbild prägende und für das Konzept unmittelbar zu berücksichtigende Bäume. Die Fläche ist umgeben bereits bebaut. Nördlich verläuft die Dorfstraße, Landesstraße 042. Östlich und westlich befindet sich Bebauung. Südwestlich befindet sich die „Kursana Klinik“. Es gibt im Süden einen Übergang zu dem Park. Insofern ist die Fläche anthropogen stark vorbelastet.

I alle wildlebenden Vogelarten

Die Bäume und Gehölze sind potentielle Brutplätze für Vogelarten. Rastvögel sind innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten. Aufgrund der anthropogenen Störwirkungen und der Siedlungslage ist ein Artspektrum des Siedlungsbereichs zu erwarten. Diese Arten sind an Störwirkungen gewöhnt und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es werden zusätzlich

zukünftig Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen erfolgen, die die Strukturvielfalt erhöhen können.

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes und mindestens 9 km von umliegenden Europäischen Vogelschutzgebieten entfernt. Aufgrund der Entfernung können Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen werden.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Amphibien

Kleingewässer sind im Gebiet nicht vorhanden und auch nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden. Aufgrund der Fläche und ihrer Ausstattung sind Amphibien nicht betroffen.

Reptilien

Innerhalb und in der Umgebung des Plangeltungsbereichs befinden sich kaum geeignete Sonn- und Versteckmöglichkeiten für Reptilien. Es wird nicht davon ausgegangen aufgrund der anthropogenen Vorbelastung, dass das Gebiet als Reproduktionsstätte genutzt wird, zumal anthropogene Einflüsse durch die benachbarten und bebauten Grundstücke und die Bewegung auf dem Grundstück selbst erfolgen. Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Reptilien.

Fledermäuse

Die Fläche weist nur eine relativ geringe Strukturvielfalt auf. Es befinden sich keine Altbäume mit Höhlen innerhalb der Fläche und in den angrenzenden Bereichen. Kleingewässer, die als Jagdrevier genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden und werden vom Vorhaben nicht berührt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird der Stralendorfer Park nur gering berührt. Für Fledermäuse relevante Bäume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Käfer

Für die Arten Eremit und Großer Eichenbock bestehen keine geeigneten Habitate in Form von Altbäumen innerhalb oder in der Umgebung des Plangeltungsbereichs. Kleingewässer sind im Gebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht zu beachten.

Mollusken, Fische, Meeressäuger

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine Gewässer. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Libellen

Kleingewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Auswirkungen auf Libellen sind deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht zu berücksichtigen.

Falter

Ein Vorkommen von Falterarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist nicht zu erwarten. Die Biotopausstattung entspricht nicht den Anforderungen der geschützten Arten (u.a. Fehlen der speziellen Raupenfraßpflanzen).

Landsäuger

Innerhalb und in der Umgebung des Plangeltungsbereichs befinden sich keine geeigneten Habitate für Säugetiere des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Aufgrund der anthropogenen Nutzung der Flächen im Plangebiet und der relativ strukturarmen naturräumlichen Ausstattung im Siedlungsbereich sind keine Pflanzenarten des Anhang IVb der FFH-Richtlinie im Plangebiet zu erwarten.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

9.5 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

9.6 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine potentielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht, wird jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der bestehenden Vorbelastung als unerheblich eingestuft.

Rastvogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Die Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist vorzunehmen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese

10. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung abzustimmen.

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Schweriner Umland. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Die Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem Zweckverband abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Zweckverband Schweriner Umland gewährleistet. Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes eingebunden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim Zweckverband Schweriner Umland zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Entgegenstehende Belange wurden durch die

untere Wasserbehörde und den Zweckverband Schweriner Umland in ihren Stellungnahmen nicht vorgetragen.^{11 12}

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Gemeinde Stralendorf ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Grundstücken sind gemäß LBauO M-V auf den Grundstücken zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zur lichten Breite und Höhe zu beachten.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden können. Über das vorhandene Trinkwassernetz soll der Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend den vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von 2h im Umkreis von 300m ist sichergestellt. Die Absicherung der Standorte und Förderleistungen der Löschwasserentnahmestellen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept der Gemeinde.¹³

10.5 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Gemeinde Stralendorf wird durch die WEMAG AG, Schwerin, mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb des Plangebietes ist ein 0,4 KV Kabel der WEMAG Netz GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Kabelumlegungen sind separat schriftlich zu beantragen und sind kostenpflichtig. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die HanseGas GmbH. Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist

¹¹ vgl. Landkreis Ludwigslust Parchim, Fachdienst 68, Parchim: Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Amt“ vom 17.01.2018

¹² vgl. Zweckverband Schweriner Umland, Plate: Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Amt“ vom 08.11.2017

¹³ vgl. Gemeinde Stralendorf: Brandschutzbedarfsplan, Stand: November 2019

dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall auch in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der HanseGas GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn bei der HanseGas GmbH anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der HanseGas GmbH ist bei den Planungen zu beachten.

10.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Stralendorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Planverfahren abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim durch den Eigenbetrieb des Landkreises. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Ein Befahren der geplanten Stichstraße durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Mülltonnen sind am Entsorgungstag von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst auf einer Sammelfläche an der Dorfstraße bereitzustellen. Eine entsprechende, durch den Eigenbetrieb des Landkreises erreichbare Fläche ist in der Planzeichnung als M - Müllbehälterstandplatz ausgewiesen.

11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“ beträgt ca. 0,36 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

| Flächennutzung | Flächengröße [m²] |
|---|-------------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 3.133,7 |
| davon innerhalb von Baugrenzen | 2.355,5 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 413,2 |
| davon verkehrsberuhigter Bereich | 380,0 |
| davon Geh- und Radweg | 33,2 |
| Straßenbegleitgrün | 82,5 |
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 3.629,4 |

12. Hinweise und Empfehlungen

12.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind nach § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als für den Geltungsbereich der Satzung zuständiger, unterer Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (Bundesbodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontamination mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

12.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V 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

arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

12.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

12.5 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

12.6 Klarstellung zu Festsetzungsinhalten

Die planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 4 und der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 Gebiet "Am Amt" Stralendorf sind für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Gebiet "Am Amt" Stralendorf nicht zu treffend und haben keine Gültigkeit.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Die vorliegende Planung schafft die Möglichkeit zur Entwicklung eines brachliegenden Grundstücks in der Mitte Stralendorfs und schließt eine städtebauliche Lücke im Siedlungskörper. Sie ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf der Bevölkerung des Orts und sichert somit aus Sicht der Gemeinde die weitere positive Entwicklung Stralendorfs. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld gewährleistet werden.

13.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind aufgrund des geringen Umfangs als vernachlässigbar zu bewerten. Es sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen der Dorfstraße notwendig. Es wird eine Verbindung

zwischen der Dorfstraße und der südlich der Kursana-Einrichtung gelegenen öffentlichen Grünfläche für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

13.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Bei der Planung handelt es sich um die Bebauung von ungenutzten Flächen zur Abdeckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung Stralendorfs. Die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering. Die zulässige Nutzung des Plangebietes wird von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

13.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfanges sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

13.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Die geplante Nutzung als Wohnstandort gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Eine Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet liegt mitten im Siedlungsraum der Gemeinde und ist daher anthropogen überprägt. Größere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich eine Birke, eine Esche sowie eine Fichtenhecke. Aufgrund der Biotopausstattung der Fläche ist das Plangebiet eher als arten- und individuen armer Lebensraum zu bewerten. Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich eine ebenfalls geringe faunistische Bedeutung der Siedlungsflächen.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu geringen Eingriffen in den Gehölzbestand. Für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung ist die Rodung von Einzelbäumen erforderlich, dies wird von zu erwartenden Anpflanzungen auf den neuen Grundstücken kompensiert.

Schutzgut Boden

Das Vorhaben befindet sich auf anthropogen vorgeprägten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, innerhalb einer städtebaulich ungeordneten Brachfläche. Das natürliche Bodengefüge ist durch die bereits erfolgte und

wieder zurückgebaute Bebauung, anthropogene Nutzung und Bebauung gestört. Es werden zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen. Mit der Entwicklung der brach liegenden Fläche im Siedlungszusammenhang wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von schützenswerten Außenbereichsflächen geleistet und den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird beachtet und eingehalten.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung sowie der hydrogeologischen Verhältnisse, als gering bis mittel eingeschätzt.

Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs vorhanden ist. Da eine Gestaltung der zukünftigen Freiflächen als Gartenflächen zu erwarten ist sind keine relevanten Änderungen an der klimatischen Bedeutung des Plangebietes zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes ist durch die benachbarte Wohnbebauung sowie die Kursana-Einrichtung südwestlich des Geltungsbereiches geprägt. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planungen und die Schließung der Baulücke ergänzt, das Ortsbild wird vervollständigt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder in relevanter Umgebung des Plangebietes bekannt.

13.6 Kosten

Der Umfang der Kosten wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt und im Haushalt der Gemeinde Stralendorf beachtet.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Stralendorf, den.....

(Siegel)

.....
Helmut Richter
Bürgermeister
der Gemeinde Stralendorf

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stralendorf durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Begutachtung, Auftrag Nr.: 3394, 2. Änderung B-Plan Nr. 4 „Am Amt der Gemeinde Stralendorf“, Akustikbüro Schröder und Lange GmbH, Rostock, vom 28.08.2017
- Anlage 2: Schalltechnische Begutachtung, Auftrag Nr.: 3394A, 2. Änderung B-Plan Nr. 4 „Am Amt der Gemeinde Stralendorf“ hier: Geräuscheinwirkung benachbarter Sportanlagen, Akustikbüro Schröder und Lange GmbH, Rostock, vom 11.09.2017