



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2021/STR/624
	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 01.06.2021
	Wiedervorlage:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "An der Pampower Straße – östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg,, der Gemeinde Stralendorf hier: Aufstellungsbeschluss	
Fachdienst III	
Knaack, Bernd	
Beratungsfolge	10.06.2021 Gemeindevertretung Stralendorf

Sach- und Rechtslage:

Die Stralendorfer Land GmbH, vertreten durch den GF Herrn Lösch, Lange Straße 16, 19071 Grambow, beantragt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.

Im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Stralendorf, nördlich der Pampower Straße und östlich des Birkenweges, befindet sich - angrenzend an das Industrie- und Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 - eine weitestgehend leerstehende Hallenbebauung eines ehemaligen Agrarbetriebes. Im Weiteren sind Weideflächen bzw. ungenutzte, teils massiv versiegelte Freiflächen vorhanden.

Die eingetretene Situation stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Flächen sollen von daher im Sinne einer Ortsabrundung bzw. einer Umnutzung für die Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen werden. Da die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion aufweist, ist die Wohnbauentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Daraus resultiert ein begrenzter Entwicklungsrahmen, der im Rahmen der Bauleitplanung - bspw. über einen bauabschnittswisen Vollzug der Planung - Berücksichtigung finden muss. Im „Endausbau“ sollen hier perspektivisch bis zu 60 Wohnhäuser in Einzelhausbauweise für die Eigenentwicklung der Gemeinde etabliert werden können.

Im nordöstlichen Gebiet ist, angrenzend an die gewerblichen Standortflächen, zudem eine Anlage für das Seniorenwohnen mit einem Betreuungsansatz vorgesehen, in denen künftige Bewohner*Innen einen Pflege- und Betreuungsservice über Dienstleistungsverträge mit Sozialverbänden/-institutionen erhalten. Damit kann der älteren Bevölkerung in und um Stralendorf ein Angebot für das seniorengerechte und betreute Wohnen im angestammten Umfeld gemacht werden. Bei Realisierung der entsprechenden Anlage werden die Wohnungen nicht auf den o. g. Entwicklungsrahmen angerechnet. Das Gebäude selbst kann darüber hinaus i. S. einer baukörperabschirmenden Wirkung, Schutz vor Immissionen bieten.

An der Pampower Straße befinden sich zugleich Lagergebäude, die lediglich saisonal genutzt werden. Auch diese sind als städtebaulicher Missstand zu titulieren und werden dem Standort unmittelbar an der Pampower Straße nicht gerecht. Der Standort eignet sich hingegen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zwecks Sicherstellung einer örtlichen Grundversorgung, zumal es keine Versorgungsangebote mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ gibt. Die Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes ist aufgrund des raumordnerischen Status der Gemeinde aktuell auf 800 qm zwecks Grundversorgung der Einwohner*Innen der Gemeinde begrenzt.

Westlich des geplanten Standortes für den Nahversorgungsmarkt, direkt an der Pampower Straße, ist eine Bebauung mit einem langgestreckten, ehemaligen Stallgebäude vorhanden. Dieses Gebäude

könnte in Abrundung des geplanten Nahversorgungsstandortes zusätzliche, örtlich und regional geprägte Dienstleistungs- und Kleinhandelsangebote aufnehmen.

Zwecks planungsrechtlicher Sicherung der o. g. Entwicklungsansätze ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet "An der Pampower Straße – östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg" der Gemeinde Stralendorf.
Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).

Das Plangebiet befindet im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde direkt an der Pampower Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Westen: durch den Birkenweg
- im Süden: durch die Pampower Straße
- im Osten: durch den B-Plan Nr. 5 Gewerbe und Industriegebiet Stralendorf
- im Norden: durch Flächen der Landwirtschaft.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Gebieten für eine abschnittsweise Wohnbauentwicklung
 - Ausweisung eines Standortes zwecks Errichtung einer Anlage für das Seniorenwohnen mit Betreuungsansatz
 - Ausweisung eines Standortes für einen Nahversorgungsmarkt nebst zusätzlicher, örtlich und regional geprägter Dienstleistungs- und Kleinhandelsangebote im westlich angrenzenden Gebäude
2. Die entstehenden Planungskosten werden durch den Vorhabenträger, Stralendorfer Land GmbH, vertreten durch den GF Herrn Lösch, Lange Straße 16, 19071 Grambow, übernommen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung aller mit dem Bauleitplanverfahren in Verbindung stehenden Kosten abzuschließen.
 3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Stralendorf ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine – Planungskosten trägt Vorhabenträger

Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträger auf Aufstellung eines B-Plans und Kostenübernahmeerklärung

Bemerkungen

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:

Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:

Davon stimmberechtigt:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Ungültige Stimmen:

(Bürgermeister)