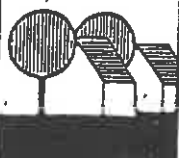
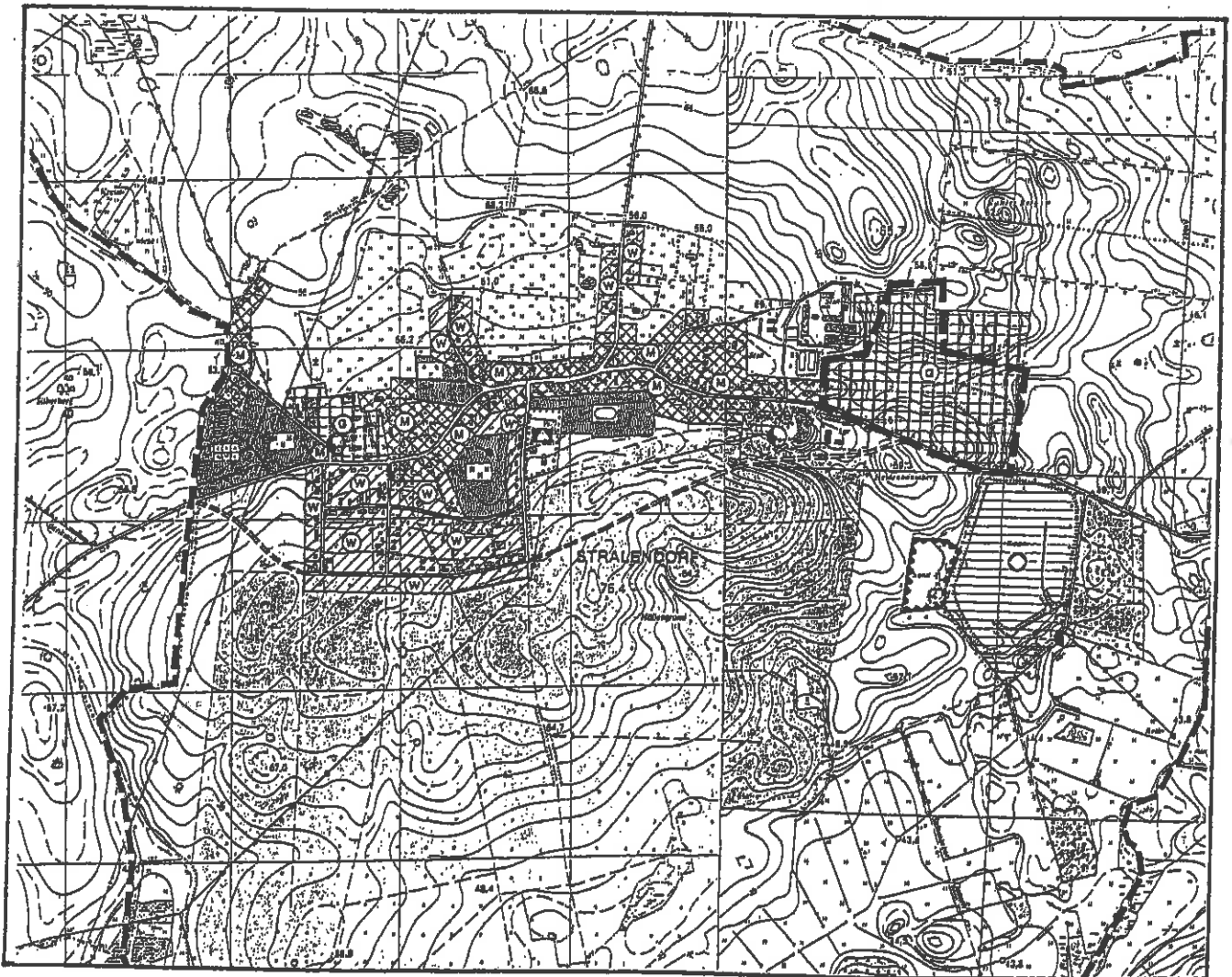


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.5

INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET 1. Änderung

- Gebiet wird begrenzt:
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - im Osten durch den Totenweg
 - im Süden durch die Verbindungsstraße zwischen Stralendorf und Pampow
 - im Westen durch Agrarbetrieb



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand : 16. APR. 1997
25. FEB. 1998

SATZUNG

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Stralendorf über den Bebauungsplan Nr. 5 Industrie- und Gewerbegebiet

1. Änderung

Das Plangebiet wird eingegrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch den Totenweg,
- im Süden durch die Verbindungsstraße zwischen Stralendorf und Pampow
- im Westen durch Agrarbetrieb.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf für das Industrie- und Gewerbegebiet / 1. Änderung wird aufgestellt aufgrund der bereits vorliegenden rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf für das Industrie- und Gewerbegebiet.

Die Gemeinde stellt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Übereinstimmungen mit der vorhandenen Örtlichkeit her. In Abweichung vom ursprünglichen Bebauungsplan ist es bei der technischen Realisierung des Bebauungsplangebietes zu Abweichungen von den Vorgaben des B-Planes gekommen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens, die Länge der Planstraße „D“ und die Größe der Ausweisung der Gewerbefläche 2.

Darüber hinaus ist bereits in Realisierung der Anbindung des Plangebietes an die Pampow Straße eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme bestimmt worden. Diese Maßnahme soll gesondert als Bestandteil in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Da sich der Geltungsbereich für den Bebauungsplan nicht ändert, und die Änderungen eine Anpassung der Planung an die vorhandene Örtlichkeit darstellen, macht die Gemeinde Stralendorf bei der Satzungsänderung von der Möglichkeit Gebrauch, die Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Da sich aus Sicht der Gemeinde die Änderungen nur unwesentlich ausnehmen, wird das Verfahren der vereinfachten Änderung als ausreichend erachtet. Mit der Planung sind die berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Insbesondere sind der Landkreis Ludwigslust und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur an dem Änderungsverfahren mit den Unterlagen zu beteiligen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf für das Industrie- und Gewerbegebiet Stralendorf fällt

mit dem gesamten Plangebiet zusammen. Auf die Kennzeichnung eines neuen gesonderten Geltungsbereiches wird verzichtet. Das Plangebiet soll weiterhin im Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Es wird lediglich darauf hingewiesen, daß Anregungen und Bedenken im Planverfahren nur zu den geänderten Teilen erhoben werden dürfen.

3. Gründe für die 1. Änderung

Die Gemeinde Stralendorf führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch, da sich im Zuge der technischen Realisierung einige Abweichungen im Vergleich zu der ursprünglichen Planungsabsicht des Bebauungsplanes ergeben haben. So wurde die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens aufgrund technischer Rahmenbedingungen verändert. Aufgrund von veränderten Ansiedlungsabsichten ist es zu einem reduzierten Ausbau der Planstraße „D“ gekommen. Darüber hinaus sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit der Realisierung der Anbindung an die Pampower Straße bestimmt worden. Eine Veränderung hat sich hinsichtlich der Ansiedlungsfläche 2 für das Industrie- und Gewerbegebiet ergeben.

Die Gemeinde Stralendorf möchte den Bebauungsplan Nr. 5 / 1. Änderung als mit der Örtlichkeit übereinstimmender Rechtsgrundlage verstehen. Deshalb führt sie das Änderungsverfahren des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 durch.

4. Planinhalt

Die wesentlichen inhaltlichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf, der bereits rechtskräftig ist, werden aufrechterhalten. Deshalb wird in dieser Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nur auf die beabsichtigten bzw. vorgenommenen Änderungen eingegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5! Die Darlegungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 gelten als Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.

4.1 Veränderung der Lage des Regenwasserrückhaltebeckens

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf verändert sich die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens aufgrund der Realisierung der Erschließungsleistungen. Die veränderte Lage des Regenwasserrückhaltebeckens ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung dargestellt. Die ursprünglich für Regenwasserrückhaltung vorgesehene Fläche wird der Sukzessionsfläche zugeordnet. Da auch das bereits errichtete Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Sukzessionsfläche vorgesehen wird und die Höhenlage des neuen Standortes gegenüber dem alten Standort ungefähr gleich ist, geht die Gemeinde Stralendorf davon aus, daß mit dieser Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens keine Änderungen bzw. Auswirkungen auf den Planinhalt zu betrachten sind. Die Gemeinde geht davon aus, daß Ausgleichsmaßnahmen nicht berührt werden. Flächeninanspruchnahme und Lagekriterien des neuen Regenwasserrückhaltebeckens haben sich im Vergleich zur Lage des ursprünglichen Regenwasserrückhaltebeckens nicht geändert.

4.2 Führung der Planstraße „D“

Die Führung der Planstraße „D“ hat sich im Vergleich zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 verändert. In der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung ist die Planstraße „D“ um etwa 30 m kürzer dargestellt. Diese Darstellung entspricht der Ausführung in der Örtlichkeit. Damit erfolgt eine Anpassung an die Ausführung gemäß technischer Planung. Hinsichtlich der Auswirkungen kann davon ausgegangen werden, daß sich der Ausgleichsumfang mit Verkürzung der Planstraße reduziert. Es kommt zu einem geringeren Grad der Versiegelung im Zusammenhang mit dem Straßenbau.

4.3 Veränderung der Teilfläche 2

Aufgrund der Ausführungsarbeiten im Zusammenhang mit der technischen Planung und den Anpflanzungsarbeiten hat sich in der Örtlichkeit eine veränderte Größe für die Teilfläche 2 im südöstlichsten Teil ergeben. Es ist eine Vergrößerung der Teilfläche 2 in diesem Bereich dargestellt. Die Gemeinde geht davon aus, daß ohne größere Aufwendungen der Gewerbefläche im nordöstlichen Teil der Teilfläche 2, unmittelbar in Grenzlage zum dargestellten Biotop, eine Verwertung der Fläche nicht möglich ist. Deshalb ist eine geringfügige Vergrößerung der Teilfläche 2 im südlichen Teil vorgenommen worden.

Damit sind Auswirkungen auf höheren Ausgleichsbedarf verbunden. Diese werden in den Auswirkungen der Planung dargestellt.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen in Realisierung der Anbindung an die Pampower Straße

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Anbindung an die Pampower Straße wurden zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgestimmt. Diese zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde nimmt Bezug auf das Schreiben des Landkreises Ludwigslust vom 29.08.1996. Darin heißt es als Auflage:

„Als Ersatz für den mit der Abnahme der Hecke verursachten Eingriff ist auf dem Flurstück 222/1 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf eine 87 m lange, 3-reihige, mindestens 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechen der in den Antragsunterlagen genannten Arten zu verwenden. Die Pflanzung hat spätestens bis zum 30. April 1997 zu erfolgen.“

4.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich Anregungen seitens der Interessenten für die gewerbliche Ansiedlung ergeben. Danach wurde die Bitte an die Gemeinde getragen, die Ausnutzung zur Höhenlage zu verändern. Eine Veränderung der Höhenlage ist in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Danach sollen auf den Teilflächen 1, 2, 3 und 4 jeweils maximale Oberkanten baulicher Anlagen mit 10,00 m über Bezugspunkt zulässig sein. Darüber hinaus wird bestimmt, daß bei Gebäuden mit einem Steildach die maximale Gebäudehöhe 12,00 m betragen darf. Damit wird den Ansiedlungsbegehren von Unternehmen besser Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Ausnahmeregelungen bleibt erhalten, daß Betriebseinrichtungen, die entsprechend technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung unabdinglich sind (Kranbahnen – innen und außen – Silo) Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage zulässig sind. Dieses bedeutet, daß für Gebäudeteile auch Gebäudehöhen von mehr als 10,00 m bis 12,00 m zulässig sind.

5. Auswirkungen des Planes

5.1 Flächeninanspruchnahme

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist eine veränderte Flächeninanspruchnahme gegeben. Wesentlich und auch mit Auswirkungen auf die Ausgleichsmaßnahmen ist die Veränderung der Gewerbeflächen.

Die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zugunsten von Gewerbefläche wird in Bezug auf weniger Ausgleichsbedarf, der mit dieser Änderung verbunden ist, vernachlässigt. Diese Änderung soll auf den Ausgleichsumfang nicht berücksichtigt werden. Hingegen soll mit der Erweiterung der Gewerbeflächen um etwa 1.150 m² (0,115 ha) auf den erhöhten Ausgleichsbedarf eingegangen werden. Es ergibt sich eine veränderte Flächenbilanz im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 5:

	B-Plan Nr. 5	B-Plan Nr. 5 - 1. Änd.
- Industrie- und Gewerbefläche	8,82	8,97
- Grünflächen (öffentlich)	4,83	4,71
- Wasserflächen	0,34	0,34
- Verkehrsflächen	0,82	0,78
Summe	14,81	14,81

5.2 Veränderung des Ausgleichsumfangs

Mit der Erhöhung der Gewerbefläche und der gleichzeitigen Reduzierung der Grünflächen um etwa 1.150 m² im südöstlichen Bereich der Teilfläche 2 ergibt sich eine zusätzlich auszugleichende Fläche. Die Gemeinde Stralendorf geht davon aus, daß diese auf die Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Stralendorf, Flurstück 113/2, Flur 2, der Gemarkung Stralendorf, aufgeschlagen werden soll. Bei einer Biotopwerterhöhung dieser außerhalb des Plangebietes liegenden Fläche ergibt sich bei einem Biotopwertfaktor von 0,5 ein zusätzlicher Flächenbedarf von 2.300 m² an Ausgleichsfläche. Bewertungsmaßstab wird wie in der Begründung und Darstellung zum Bebauungsplan angesetzt. Damit erhöht sich Gesamtausgleichsfläche von 6.710 m² auf 9.010 m².

Zusätzlich zu dieser vereinbarten Ausgleichsmenge ist die Maßnahme beachtlich, die der Gemeinde als Auflage zum Bebauungsplan Nr. 5 erteilt worden ist. Als Ersatzmaßnahme für den durch die Abnahme der Hecke

verursachten Eingriff in der Pampower Straße ist auf dem Flurstück 222/1 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf eine 87 m lange, 3-reihige, mindestens 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend der in den Antragsunterlagen genannten Arten zu verwenden.

6. **Beschluß über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf, die nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf gültig ist, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.04.1997/25.02.1998.

Stralendorf, den

30.02.98

(Siegel)



John
Bürgermeister
der Gemeinde Stralendorf