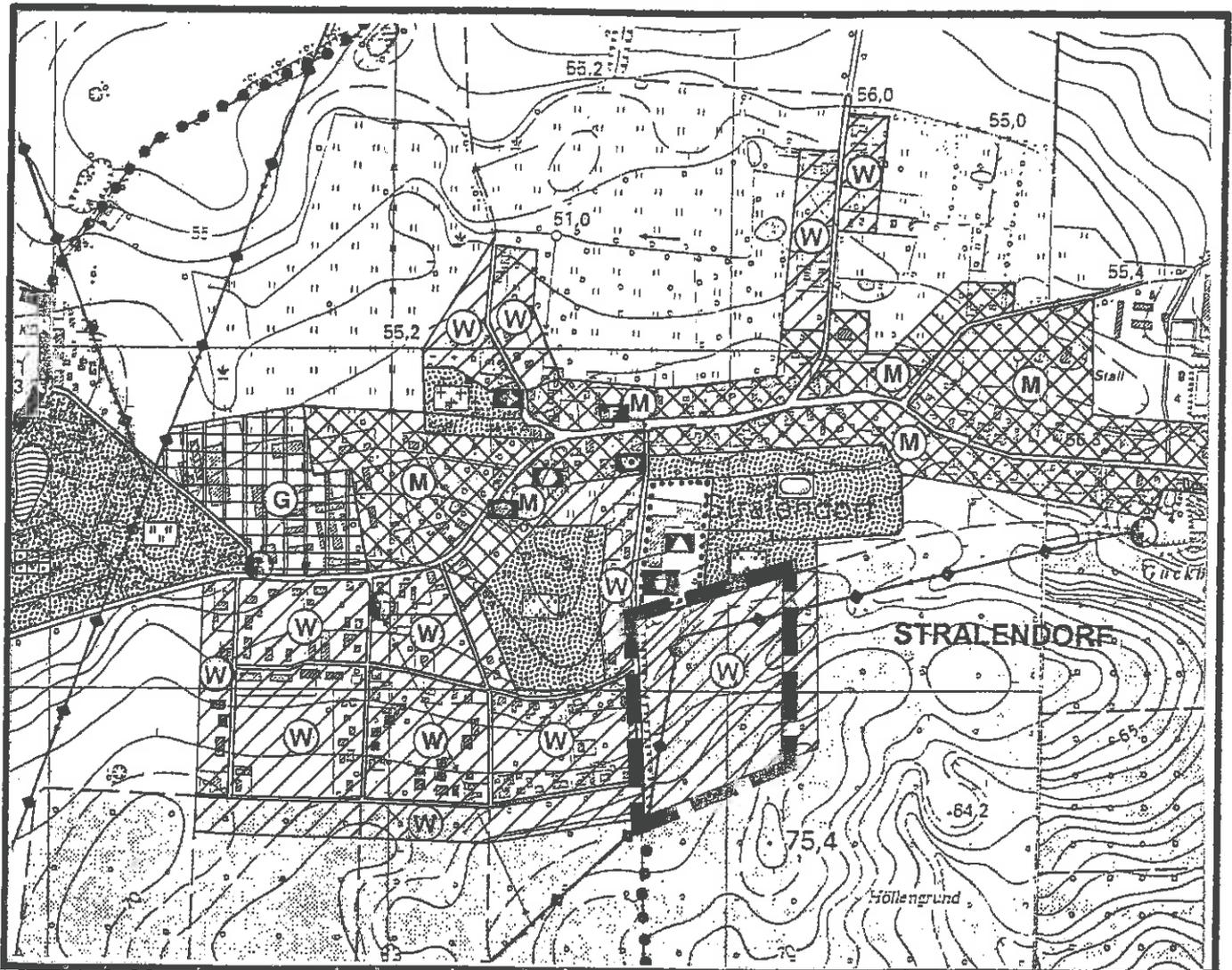


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 GEBIET „AM WODENWEG“

1.ÄNDERUNG

Gebiet wird begrenzt: - im Norden durch den Wodenweg
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche/Obstplantage
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen durch die Schulstraße



SATZUNG

Planungsstand: 16. April 1997
8. Oktober 1997
3. Dezember 1997

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Stralendorf über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Am Wodenweg“

1. Änderung / als vereinfachte Änderung

Das Plangebiet wird eingegrenzt:

- im Norden durch den Wodenweg,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche/Obstplantage,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Westen durch die Schulstraße.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“ / 1. Änderung wird aufgestellt aufgrund der bereits vorliegenden rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“.

Die von der Gemeindevertretung Stralendorf am 16.04.1997 beschlossene Satzung wurde durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust mit Schreiben vom 28.05.1997 genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid wurde durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust mit Schreiben vom 01.08.1997 bestätigt. Der Ordnung halber hat die Gemeinde den Beschluß zur Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise, die bereits im Planentwurf berücksichtigt waren, mit Beschluß vom 25.08.1997 bestätigt. Durch Veröffentlichung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Aufgrund von Ansiedlungsbegehren hat sich die Anforderung ergeben, die Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen neu zu überdenken. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben zwar den natürlichen Standortbedingungen durch eine Ausnahmeregelung Rechnung getragen. Jedoch läßt sich unter Bezug auf das in Mecklenburg-Vorpommern zulässige Anzeigeverfahren dieser Ausnahmegenehmigung nur über einen Baugenehmigungsverfahren verwirklichen. Die Gemeinde möchte die Ansiedlungsbegehren unterstützen. Deshalb nimmt sie die Änderung der Festsetzung zur Höhenlage derart vor, daß weitestgehend auf Baugenehmigungsverfahren, auch Prüfverfahren durch die Gemeinde, verzichtet werden kann. Das Anzeigeverfahren soll unterstützt werden.

Da sich der Geltungsbereich für den Bebauungsplan nicht ändert, und die Änderungen eine Anpassung der Planung an die 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. Die Änderung wird nur durch die Festsetzung zur Höhenlage vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur Betroffenenbeteiligung und die Information der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung werden als ausreichend für die Durchführung des Verfahrens erachtet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Wodenweg“ fällt mit dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 zusammen. Auf die Kennzeichnung eines gesonderten Geltungsbereiches wird verzichtet. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf den Text (Teil B).

3. Planinhalt

Die inhaltlichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf werden durch die 1. Änderung, als vereinfachte Änderung, nicht berührt. In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nur auf die beabsichtigte bzw. vorgenommene Änderung eingegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2. Die Darlegungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 gelten als Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 bzw. als Änderung des Betreffs Höhenlage.

Die Festsetzung zur Höhenlage unter I.4 des Bebauungsplanes lautete:

„Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.“

Die nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung veränderte Festsetzung lautet:

„Die konstruktive Sockelhöhe für Gebäude, die innerhalb des Plangebietes errichtet werden, darf eine Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist als konstruktive Sockelhöhe zu betrachten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante des Fertigfußbodens und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - konstruktive Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.“

Weitere Änderungen ergeben sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

4. Auswirkungen des Planes

Durch Veränderung der Festsetzung zur Höhenlage wird das Anzeigeverfahren für Bauherren unterstützt. Es hatte sich sonst gezeigt, daß Bauherren Ausnahmegenehmigungen zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage beantragen. Dies wird mit der Änderung nicht mehr erforderlich. Auch städtebauliche wird diese Änderung durch die Gemeinde befürwortet. Weitere Auswirkungen sind durch die veränderte Festsetzung zur Höhenlage nicht gegeben.

5. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf, die nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stralendorf gültig ist, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.10.1997. Nach Beteiligung des TÖB-Verfahrens und Berücksichtigung der Anregung aus der Stellungnahme des Bauordnungsamtes wurde die Festsetzung zur Höhenlage verändert. Da sich keine Einschränkungen daraus ergeben und die Forderung des Bauordnungsamtes beachtet wurde, hat die Gemeinde auf nochmalige öffentliche Auslegung bzw. TÖB-Beteiligung verzichtet. Der abschließende Satzungsbeschuß wurde am 03.12.1997 gefaßt. Die Begründung wurde am 03.12.1997 gebilligt.

Stralendorf, den 09.12.92

John
Bürgermeister
der Gemeinde Stralendorf

