Begründung zur Satzung

der Gemeinde Stralendorf über den Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Änderung für das Gebiet „Am Lindenweg"

1. Rechtslage

Die von der Gemeindevertretung Stralendorf am 22.05.1996 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Lindenweg" wurde durch den Landkreis Ludwigslust am 21.08.1996 gemäß § 246a Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V. mit der Landesverordnung zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB vom 16.07.1993 (GS Mecklenburg-Vorpommern, GL Nr. 213-1-4) mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Die Gemeindevertretung hat am 10.09.1996 den Beschluß über die Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise gefaßt. Nach Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust ist der Bebauungsplan rechtskräftig zu machen.

Aufgrund des zukünftig rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Gemeinde setzt die Rechtskraft desselben jetzt voraus, wird durch die Gemeinde ein Änderungsverfahren durchgeführt. Dabei macht es sich die Gemeinde zunutze, daß es sich um ein Vorhaben handelt, daß den Anforderungen an das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) handelt. Gemäß BauGB-MaßnahmenG § 2 - Verfahren der Bauleitplanung - Abs. 7 sind danach Änderungen oder Ergänzungen, die über das Maß einer vereinfachten Änderung hinausgehen, ebenso nach § 13 Abs. 1 BauGB zu behandeln, obwohl Grundzüge der Planung berührt werden.

2. Gründe für die 1. Änderung

Die Gemeinde Stralendorf führt die 1. Änderung durch, da sich im Zuge der Vermessung des Plangeltungsbereiches gegen dem örtlich aufgenommenen Bestand, der ursprünglich vernachlässigt worden war, ergeben haben. So befinden sich die Grünbestände innerhalb des WA 1-Gebiete nach der Vermessung in abweichender Lage gemäß der örtlicher Aufnahme. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Stralendorf soll eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Gleichzeitig sollen den zukünftigen Bauherren größere Möglichkeiten zur Ausnutzung ihres Grundstücks eingeräumt werden. Die Grundflächenzahl bzw. die Ausnutzungskennziffern bleiben erhalten. Jedoch der innerhalb von Baugrenzen gelegene Teil des Grundstücks wird erhöht. Der Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Änderung wird durch parzellengetreue Darstellung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen auf die Neuvermessung Rücksicht nehmen.

3. Planinhalt

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Stralendorf wird der Verlauf der Erschließungsstraße, Planstraße „D" verändert. Nach einer amtlichen Einmessung der Gehölzbestände ist eine Präzisierung zur Lage der Gehölzbestände vorgenommen worden. Der neue Verlauf der Planstraße „D" wirkt sich nach dem überarbeiteten Konzept wesentlich günstiger auf die Erschließung des Gebietes aus. Die vorhandenen Gehölze und Großgrünbestände können auch bei diesem Konzept erhalten bleiben. Am Ende der Planstraße wird eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden der Fahrzeuge durch Vor- und Zurückstoßen erlaubt. Um den Abtransport anfallenden Mülls zu gewährleisten, wird an der Planstraße „A" weiterhin ein Sammelplatz für Müllbehälter vorgesehen.

Der Anteil der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 - 1. Änderung erhöht. Bereiche nördlich der Planstraße, die ursprünglich innerhalb von Baufläche ausgewiesen waren, werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen und festgesetzt.

Hinsichtlich der Baufelder wird eine Änderung des Konzeptes vorgenommen. Die Baugrenzen waren ursprünglich relativ eng gefaßt. Im Zuge der Realisierung bzw. Veräußerung von Grundstücken aus dem Plangebiet hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Baugrenzen weiter zu fassen, um somit die zukünftigen Bauherren nicht so sehr einzuschränken. Die Gehölze werden weitgehend erhalten. Die ursprünglich im südlichen Planbereich vorhandenen und als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände südlich der Wendeanlage an der Planstraße „B" sind nicht mehr vorhanden.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen soll mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 bis auf die Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 verzichtet werden. Für die WA-Gebiete und das MI 4-Gebiet wird die Festsetzung der Firstrichtung nicht mehr als erforderlich erachtet.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen werden kaum Überarbeitungen bzw. Veränderungen vorgenommen. Lediglich hinsichtlich der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen wird die Festsetzung derart getroffen, daß Garagen und überdachte Stellplätze mindestens einen Abstand von 3,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen. Von der ursrpünglichen Absicht, diese in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zu errichten, wird Abstand genommen; ebenso müssen Garagen und überdachte Stellplätze hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben.

Die wesentlichen inhaltlichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Stralendorf, die durch die Gemeindevertretung mit Beschlüssen vom 22.05.1996 und 10.09.1996 bestätigt wurde, werden aufrechterhalten.

Deshalb wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nur auf beabsichtigte Änderungen eingegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Änderung gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.

Veränderungen beziehen danach in der Planzeichnung auf die insbesondere umfangreicher ausgewiesenen Flächen innerhalb der Baugrenzen. Somit soll den zukünftigen Bauherren mehr Möglichkeit zur Realisierung ihrer Planungsabsichten eingeräumt werden.

Die Grundstücksparzellierung wird in Abstimmung mit der amtlichen Vermessung für die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen vorgenommen.

4. Auswirkungen des Planes

Auswirkungen von den Änderungen des Planes auf die Umgebung bzw. angrenzende Grundstücke sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Veränderungen zum Grünkonzept wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust geführt.

5. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf, die nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Stralendorf gültig ist, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.09.1996.

Stralendorf, den 20. 09. 96

H. John
Bürgermeister
der Gemeinde Stralendorf