

GEMEINDE STRALENDORF

Begründung

Zur

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
„Gewerbegebiet Am Heidenbaumberg“**

Datum: November 2024

Planungsstand: Satzung

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB,
vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4	STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEGRÜNDUNG	5
5	RECHTSGRUNDLAGEN	6
6	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
7	UMWELTBELANGE	6
7.1	Allgemeines	6
7.2	Vorprüfung des Einzelfalls	8
7.4	Schallschutz	8
7.5	Gehölze	8
7.6	Baumbestand und -fällung	9
7.7	Biotope	9
7.8	Lichtimmissionen	9
7.9	Altlasten	10
8	INHALT DER BEBAUUNGSPLANES	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
	Bauweise	12
8.4	Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie	13
8.5	Hinweise auf der Planzeichnung	13
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG	13
10	VER- UND ENTSORGUNG	14
11	FLÄCHENBILANZ	14

Anlagen

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB
- Grünordnerischer Fachbeitrag, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, 29.10.2024
- Gutachten 2410-01, Schallimmissionsprognose, ALN Akustik Labor Nord GmbH, 24.04.2024

1 ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat in ihrer Sitzung am 22.06.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Heidenbaumberg“ beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet“ ist bereits im Rahmen einer 1. Änderung überarbeitet / geändert worden. Die 1. Änderung ist seit 1996 rechtskräftig.

Die 1. Änderung lässt in 2 (südlichen) Teilflächen ein Gewerbegebiet (GE) und in 2 (nördlichen) Teilflächen ein Industriegebiet (GI) zu.

Die bisherige Umsetzung der Planung lässt erkennen, dass „klassische“ Industriebetriebe, die ausschließlich in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO (GI) verortet werden könnten, nicht im Plangebiet etabliert wurden. Eine Ansiedlung industrieller Betriebe / Anlagen ist sogleich aus aktueller Sicht städtebaulich nicht mehr zielführend. Städtebauliche Zielsetzung ist deshalb, die Ausweisung des GI zugunsten der Ausweisung eines bedarfsorientierten Gewerbegebiets (GE) sowie in Teilen auch eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe), zurückzunehmen und darüber hinaus eine Anpassung des Schallschutzes in Form von Emissionskontingenten, die zu einer Reduzierung der Schallentwicklung führen, vorzunehmen. Die Planung wird insofern an die tatsächlich eingetretene gewerbliche Entwicklung im Plangebiet angepasst.

Der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird weiterhin Rechnung getragen werden.

Teilflächen des Gewerbegebiets werden bis dato nicht baulich genutzt. Dennoch sollen sich hier weitere Gewerbebetriebe ansiedeln können. Um flexiblere Standortbedingungen für die Ansiedlung von künftigen Betrieben im nördlichen Gewerbegebiet zu erreichen, soll die bisher ausgewiesene, flächentrennende Straßenverkehrsfläche angemessen reduziert werden.

Die vorhandene und ehemals geplante Randbegrünung des Gewerbegebiets ist zudem an die tatsächlichen Gegebenheiten sowie an eine rein perspektivisch mögliche Entwicklung des Gewerbebestands, die lediglich in Richtung Osten realisierbar erscheint, anzupassen.

Die Gemeinde stellt mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 sogleich eine Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen her.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 um eine Anpassung auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der im Siedlungsbereich der Gemeinde liegt, handelt, soll das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Grundlage hierfür ist u. a. § 13a Abs. 4 BauGB.

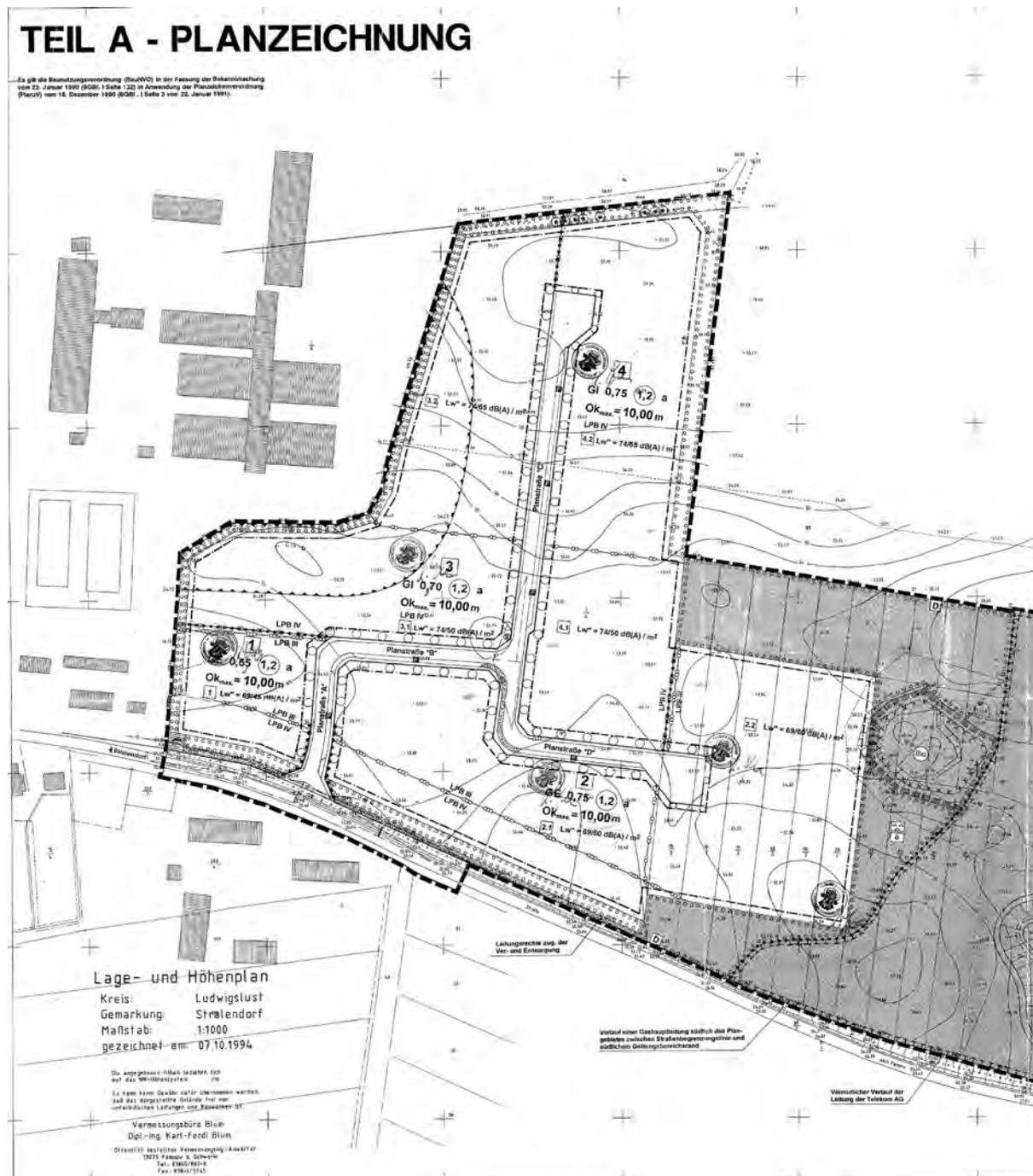
Die zulässige Grundfläche im ausgewiesenen Gewerbegebiet (hier GE / GEe mit einer Flächengröße von rd. 80.953 m²) - liegt unter Berücksichtigung der möglichen Ausnutzung bis zu einer GRZ von 0,8 (so genannte Kappungsgrenze nach gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) - bei rd. 64.762 m². Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB / Anlage 2 BauGB unumgänglich und auch durchgeführt worden (siehe Anlage).

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Plangeltungsbereich liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Stralendorf. Er umfasst das Gewerbegebiet Am Heidenbaumberg ohne die in der Ursprungsplanung bzw. der 1. Änderung festgesetzten Flächen „Schutzgrün, flächenhafte Ausbildung“, „Sukzessionsfläche“ sowie „Biotopfläche“ südöstlich des Gewerbegebiets.

Eine Teilfläche des Flurstücks 565 wird jedoch im südöstlichen Plangebiet aus der ursprünglichen Planung übernommen (hier: darstellende Komplettierung des Plangeltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5). Sie ist weiterhin der freien Sukzession zu überlassen.

Abb.: Plangebiet der 1. Änd. des B-Plans Nr. 5



Eine (Neu-)Überplanung der südöstlichen Grün- bzw. Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich, da für diese Flächen kein planerisches bzw. städtebauliches Erfordernis besteht und diese als öffentliche Grünflächen ohnehin der gemeindlichen „Obhut“ unterliegen. Hier behält die ursprüngliche Planung ihre Rechtswirkung und gilt weiter fort.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 umgreift insofern nur den Teil des Plangebiets, der bebaut ist und für eine bauliche Entwicklung vorgesehen war / ist. Eine Erweiterung des Plangebiets, insbesondere in den Außenbereich, erfolgt ebenfalls nicht.

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 durch Planzeichen 15.13. gemäß der Planzeichenverordnung abgegrenzt.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zugleich die bisherigen Planungsinhalte und Festsetzungen der ursprünglichen Planung.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rd. 10,7 ha.

Die Umgebung des Plangebiets ist wie folgt gekennzeichnet:

- im Westen durch einen ehemaligen, brach liegenden LPG-Standort mit tlw. genutzten Gebäuden (hier: Zwischenlagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Materialien) sowie durch einen in Umsetzung befindlichen SB-Markt-Standort an der Pampower Straße
- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen bzw. einer Kompensationsfläche
- im Süden durch eine Gemengelage (Wohnen und Gewerbe), die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt ist

4 STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEGRÜNDUNG

Städtebauliche Konzeption

Mit der damaligen Ausweisung und in Teilen stattgefundenen Realisierung des ehemals geplanten Industrie- und Gewerbegebietes östlich der Ortslage Stralendorf wollte die Gemeinde Stralendorf ihrer Bedeutung als Amtssitz mehrerer Umlandgemeinden gerecht werden und neben der Funktion als Verwaltungszentrum auch langfristig ein bedeutender gewerblicher Anziehungspunkt werden. Neben dem kleinteiligen örtlichen Handwerk sollten auch größere produktive Unternehmen angesiedelt werden. Mit der Realisierung des Industrie- und Gewerbegebietes sollten vor allen Dingen Arbeitsplätze für die Bewohner der Gemeinde und der umliegende Gemeinden geschaffen werden.

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 ändert sich die Grundkonzeption der gewerblich ausgerichteten Planung für diesen Standort nicht. Die Gemeinde behält weiterhin die Möglichkeit, in dem Baugebiet Gewerbebetriebe anzusiedeln und potenziellen Ansiedlungswilligen die Möglichkeit bieten zu können, dass diese in einer eigens dafür vorgesehenen Gebietskulisse ihren Betrieb / ihr Handwerk umsetzen können. Weitere Arbeitsplätze können generiert werden.

Die nunmehr vorgesehene Zurücknahme des Industriegebiets (GI) zugunsten eines all umfassenden Gewerbegebietes (GE / GEe) führt allerdings dazu, dass die Unterbringung von Gewerbebetrieben i. S. d. § 9 BauNVO nicht mehr zulässig sein wird und von daher künftig nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die nicht erheblich belästigend in Erscheinung treten.

Raumordnerische Belange

Die Gemeinde Stralendorf, nahe der Landeshauptstadt Schwerin, hat sich zu einem attraktiven Verwaltungs-, Bildungs- und Wohnzentrum entwickelt, ist aber dennoch kein Zentralort i. S. d. Raumordnung. Sie weist darüber hinaus aufgrund vorhandener Betriebe in Stralendorf einen nicht unerheblichen gewerblichen Status auf.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ist die Gemeinde Stralendorf dem ländlichen Raum sowie dem Nahbereich des Oberzentrums Schwerin zuzuordnen.

In Gemeinden ohne Zentralortfunktion, wie Stralendorf, soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung vom Grundsatz her auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden (hier: zusätzlicher Bauflächenbedarf der in der Gemeinde bereits ansässigen gewerblichen Betriebe). Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen bei bedeutsamen Ansiedlungsvorhaben möglich. Hieraus resultiert die Annahme, dass Stralendorf aktuell nicht mehr die Voraussetzungen erfüllt, dass sich klassische Industrieunternehmen neu ansiedeln könnten.

Das Gewerbegebiet bietet jedoch gerade im nördlichen Plangebiet noch Platz für evtl. regional bedeutsame Investitionsvorhaben, die mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen verbunden sind und zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs beitragen. Diese Option bleibt der Gemeinde offen.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 liegt ein Lage- und Höhenplan (Lagesystem: ETRS89 (Zone 33) und Höhensystem: DHHN 2016 (NHN) des Vermessungsbüros Apolony aus Rehna vom 31.07.2023 zugrunde.

6 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf stellt für den Planbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 gewinnt - insbesondere in Bezug auf den Schallschutz und auf zu erhaltende Gehölzstrukturen - an nachhaltiger Bedeutung für die Umwelt.

Die Ausweisung eines GE / GEe führt dazu, dass künftig vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Damit gehen positive immissionsrelevante Faktoren gegenüber der bisherigen Planung einher. Die geplante Geräuschkontingentierung für zulässige Betrieben / Anlagen wird auf den Baugebietstyp GE / GEe sowie unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Umgebung des Gewerbegebiets abgestellt.

Die Geräuschsituation durch Verkehrslärm wird auf Grundlage aktueller Daten neu gewürdigt. Daraus resultieren passive Schallschutzmaßnahmen.

Ein Ausgleich für Eingriffe i. S. d. Planungsrechts ist nicht erforderlich. Neben der Kompensation im Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 5 und hier insbesondere im südöstlichen Bereich, sind ehemals 2 externe Kompensationsmaßnahmen bestimmt worden:

- Teile aus dem Flurstück 113/2 der Flur 2 der Gemarkung Stralendorf sind als Extensivgrünland zu entwickeln
- auf dem Flurstück 222/1 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf ist eine 87 m lange, 3-reihige, mindestens 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Der Ausgleich gilt planungsrechtlich als erbracht und unterliegt der Ausgleichsverpflichtung seitens der Gemeinde.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ruft keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem jetzt bereits gültigen und vollziehbaren Rahmen hinaus hervor. Die Änderungsplanung führt nicht zu einer Erweiterung der Baugebietsgröße. Die im Rahmen der rechtskräftigen Planung bilanzierte Fläche des Industrie- und Gewerbegebiets ist mit rd. 88.200 m² angegeben. Hier tritt eine Flächenreduzierung durch die vorliegende Planänderung von gut 7.340 m² ein.

Die Planänderung führt auch nicht zu einer Erhöhung des bisher bereits zulässigen Versiegelungsgrades bzw. der zulässigen GRZ sowie nicht zu einer Änderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Abgesehen davon erfolgt allerdings ein Abgleich in der Form, dass bisher dem Ausgleich zuzuordnende Eingrünungsmaßnahmen an den Gebietsrändern, die im Nordosten künftig wegfallen, adäquat bewertet werden (siehe hierzu den anliegenden grünordnerischen Fachbeitrag).

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 werden die vorhandenen Gehölzstrukturen/-kulissen, insbesondere am nördlichen und westlichen Plangebietsrand sowie im Straßenraum, planungsrechtlich gesichert, u. a. auch vorhandene Biotope an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze.

Ausgenommen von der Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der 2. Änderung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile sowie naturschutzrechtlich geschützte Bäume. Die o. g. Biotope bleiben erhalten. Im nordöstlichen Plangebiet stockt jedoch eine 2-stämmige, geschützte Birke (§ 18 NatSchAG M-V), deren Fällung vorgesehen ist, da sie in der überbaubaren Grundstücksfläche der ursprünglichen Planung als auch der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 liegt. Die Fällung wird mit einem Verhältnis von 3 Laubbäumen ausgeglichen, so dass keine dauerhaften negativen Auswirkungen in Folge der Baumfällung verbleiben.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung und Gewichtung ist im Übrigen zu berücksichtigen, dass das Gewerbegebiet bereits erschlossen ist, sich Betriebe auf Grundlage der bisher rechtskräftigen Planung angesiedelt haben sowie jederzeit ansiedeln könnten und damit weitere wichtige Arbeitsplätze für den ländlichen Raum offeriert werden können. Dabei ist in die Abwägung auch einzustellen, dass das Plangebiet flächenmäßig nicht in den Außenbereich erweitert wird und die Maßstäbe des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert bleiben. Durch die Planung werden umweltbezogene Faktoren sogar verbessert und zwar in Bezug auf

- den Schallschutz,
- den Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen/-kulissen bei gleichzeitiger Reduzierung von bebaubaren Grundstücksflächen,
- die neu hinzutretende Bewertung artenschutzrechtlicher Belange sowie
- der Reduzierung der Art der baulichen Nutzung auf Betriebe / Anlagen, die nicht erheblich belästigend in Erscheinung treten werden.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 grenzt sich zudem von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der vorhandenen Ortslagen einer Bebauung zuführen sollen. Dadurch wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

Ehemals auftretende Geruchsmissionen seitens des ehemaligen Abgrarbetriebs östlich des Plangebietes treten nicht mehr auf, da der Agrarbetrieb eingestellt wurde.

Im Übrigen wird auf den anliegenden grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen, der einzelne Schutzgüter sowie den Artenschutz näher betrachtet.

7.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Da die zulässige Grundfläche im ausgewiesenen Gewerbegebiet (hier GE / GEe) mit einer Flächengröße mit rd. 64.684 m² zwischen der nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 festgelegten Spannweite von 20.000 m² und weniger als 70.000 m² liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB / Anlage 2 BauGB durchgeführt worden. An dieser Stelle wird auf die anliegende Vorprüfung verwiesen.

Im Ergebnis der Vorprüfung ist festzustellen, dass die Planänderung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden kann.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation wurde untersucht. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Daraus resultieren artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, die im Text Teil B verbindlich festgesetzt sind. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger streng geschützter Arten sind die Arbeiten im Zuge der Erschließungs- und Hochbauphase sofort zu unterbrechen, die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und die weiteren Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.4 Schallschutz

Städtebauliche Zielsetzung ist, die Ausweisung des GI zugunsten der Ausweisung eines GE sowie in Teilen auch eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe), zurückzunehmen und darüber hinaus eine daraus resultierende Anpassung des Schallschutzes in Form von Emissionskontingenten, die zu einer Reduzierung der Schallentwicklung führen sollen, vorzunehmen. Hierzu dienen die Festsetzungen im Text Teil B / Textziffern 1.4 und 1.5.

Die Geräuschsituation durch Verkehrslärm wird auf Grundlage aktueller Daten neu gewürdigt (siehe anliegendes Gutachten). Daraus resultieren die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenfreisitze im Text Teil B / Textziffern 7.1 bis 7.4.

Die zulässige betriebliche Wohnnutzung ist hinsichtlich des Schutzes bestehender und zukünftig hinzukommender Gewerbebetriebe relevant. Der Nachweis, dass ein Schutz gewährleistet ist / bleibt, obliegt den Bauwilligen und ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Künftig ist für kurze Zeiträume mit einer Zunahme der Lärmemissionen in der weiteren Bauphase zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

7.5 Gehölze

Die Randbegrünung des Plangebiets wird an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Daraus resultiert, dass im Westen und Norden, die künftig auf privaten Grünflächen vorhandenen, wirkungsvollen Gehölzbeständen/-kulissen (hier: Pappeln als Großbäume, Strauchschichten, Hecken) zu erhalten sind. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen oder mit standortgerechten, heimischen

Laubgehölzen zu ersetzen, sofern das zu ersetzende Gehölz kein standortgerechtes, heimisches Gehölz war. Letztendlich soll die Kulissenwirkung aufrecht erhalten bleiben.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Sträucher in geschlossener Heckenform in Abständen in der Reihen von 1 m und zwischen den Reihen von 1,50 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall artengleich zu ersetzen. Zu pflanzen sind: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Arten: Hasel, Hundsrose, Schlehe, Kornelkirsche, schwarzer Holunder und eingrifflicher Weißdorn. Durch die Pflanzungen wird die degradierte nördliche Randeingrünung im Zusammenspiel mit den Strauchhecken, die als Biotop zu bewerten sind, wieder geschlossen. Im südlichen Plangebiet wird eine vorhandene, straßenbegleitende Hecken- und Biotopstruktur nunmehr bis zur Einmündung der Straße Am Heidenbaumberg in die Pampower Straße abschließend vervollständigt.

Im Straßenraum der Straße Am Heidenbaumberg sieht die ursprüngliche Planung eine Reihe von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken als gestalterisches Element vor. Die tatsächlich gepflanzten Bäume sind nunmehr als zu erhaltend festgesetzt, vielfach im neu vermessenen öffentlichen Straßenraum. Darüber hinaus sind im ersten Teil des Straßenraums (hier: Einmündungsbereich an der Pampower Straße bis zur Gabelung) eine Reihen von Sträuchern in Heckenform gepflanzt worden. Diese Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang (auch einzelner Strauchgehölze) mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Mit den Bäumen zusammen ergibt sich somit ein grüngestalteter Straßenraum, den es insgesamt zu erhalten gilt.

Im Übrigen sind die festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall artengleich zu ersetzen.

7.6 Baumbestand und -fällung

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 8 eine Birke, die dem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Dieser Einzelbaum hat sich eigenständig entwickelt und liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets, ohne Bezug zu weiteren Gehölzstrukturen. Zwecks Umsetzung der Planung kann der Baum nicht erhalten werden. Er ist daher zwingend zu fällen.

Insofern eine Fällung zwingend im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. erforderlich wird, ist darüber hinaus das Gehölz hinsichtlich brütender Vögel durch eine fachkundige Person zu prüfen. Werden besetzte Lebensstätten besonders geschützter Arten, Fledermausquartiere, besetzte Höhlenbrüterquartiere oder sonstige besonders geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten an dem betroffenen Baum sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Kompensation für die Fällung sind drei Baumpflanzungen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorzunehmen.

7.7 Biotope

Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand befinden sich geschützte Biotope (hier: Strauchhecken). Sie bleiben erhalten und sind nachrichtlich in die Änderungsplanung übernommen worden.

7.8 Lichtimmissionen

Licht ist gemäß § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) je nach Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung definiert. Dabei verfolgt die Zielbestimmung des Gesetzes sowohl den Schutz des Menschen als auch den von Tieren und Pflanzen, des Bodens und der Atmosphäre.

Entsprechend unterliegen auch Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Lichanlagen gemäß § 22 BImSchG einer Vermeidungs- und Minimierungspflicht, wenn die Lichanlage gewerblichen Zwecken dient.

Durch die getroffenen Festsetzungen lassen sich unnötige Lichtimmissionen vermeiden und die notwendigen Lichtimmissionen auf ein Mindestmaß beschränken, entsprechend der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“.

Grundsätzlich gilt, dass, neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen, Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Als Außenbeleuchtung sind daher nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

Auf § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird hingewiesen.

7.9 Altlasten

Auf dem Flurstück 578, Flur 2 der Gemarkung Stralendorf befindet sich eine registrierte abgedeckte Deponie unter der laufenden Nummer A255. Es handelt sich nach vorliegenden Informationen um eine Deponie ziviler Herkunft. Die Unbedenklichkeit wurde noch nicht geprüft.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde des Landkreises zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

8 INHALT DER BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, allerdings in Teilen eingeschränkt, festgesetzt.

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 ändert sich die Grundkonzeption der gewerblich ausgerichteten Planung an diesem Standort, wie bereits oben dargelegt, nicht. Die Gemeinde behält weiterhin die Möglichkeit, in dem Baugebiet Gewerbebetriebe anzusiedeln und potenziellen Ansiedlungswilligen die Möglichkeit bieten zu können, dass diese in einer eigens dafür vorgesehenen Gebietskulisse ihren Betrieb / ihr Handwerk umsetzen können. Weitere Arbeitsplätze können generiert werden.

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der bereits eingetretenen städtebaulichen Situation / Entwicklung nicht.

Die nunmehr vorgesehene Zurücknahme des Industriegebiets (GI) zugunsten eines all umfassenden Gewerbegebietes (GE / GEe) führt dazu, dass die Unterbringung von Gewerbebetrieben i. S. d. § 9 BauNVO nicht mehr zulässig sein wird und von daher künftig nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die nicht erheblich belästigend in Erscheinung treten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der festgesetzten Tabelle (Text Teil B / Textziffer 1.5) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00- 22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten. Dieses würde dazu führen, dass alle Betriebe und Anlagen einer schallbezogenen Einschränkung unterliegen würden.

Letztendlich sind folgende abwägungsrelevante Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Eine wirtschaftlich sinnvolle und substantielle Ausnutzung der Festsetzungen muss gegeben sein.
- Der Trennungsgrundsatz hinsichtlich aufeinanderfolgender Baugebieten ist zu berücksichtigen.
- Eine Gliederung nach den Eigenschaften von Betrieben / Anlagen kann erfolgen.
- Im Baugebiet dürfen zulässige Nutzungen nicht für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen werden.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets muss jederzeit gewahrt bleiben.

Bislang haben sich im Plangebiet Betriebe angesiedelt, die in ihren Standort jederzeit in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO etabliert werden können. Es handelt sich insgesamt um Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, einem Postverteilzentrum sowie Fachbetriebe im Bereich -Metallbau- und -Landmaschinen-. Die Zurücknahme des Industriegebiets führt demzufolge nicht zu einer wirtschaftlichen sowie substantiellen „Unwucht“ durch die nunmehr getroffenen Festsetzungen.

Hintergrund der schallbezogenen Anpassung ist u. a. auch, dass die Gemeinde mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 ein allgemeines Wohngebiet auf der westlich gelegenen, brach liegenden LPG/Agrarhof-Fläche entwickeln möchte, da dieser Standort derzeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Siedlungsgefüge der Gemeinde darstellt und zudem ein entsprechender Wohnbedarf in der Gemeinde besteht. Das geplante Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe soll - unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes (hier: eingeschränktes Gewerbegebiet) - künftig möglich sein. Die nachhaltigen Revitalisierung von brach gefallenen Flächenarealen zum einen sowie die Weiterentwicklung bzw. den Fortbestand bereits erschlossener Gebiete im Siedlungsgefüge zum anderen steht im Vordergrund der Betrachtung.

Unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatz erfolgt eine Gliederung nach den Eigenschaften von Betrieben / Anlagen.

Im Sinne dessen, dass zulässige Nutzungen nicht für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen werden dürfen (auch hinsichtlich ihrer schallbezogenen Relevanz), sind in einem Sektor, der nicht auf das vorhandene und geplante Siedlungsgefüge ausstrahlt (300° bis 200° von dem festgelegten Bezugs- bzw. Referenzpunkt X 33256341,00 und Y 5942469,00), Zusatzkontingente zulässig, die hier eine uneingeschränkte Nutzung im Gewerbegebiet ermöglicht. Das nächtliche Zusatzkontingent wird für die jeweilige Teilfläche auf einen Summenwert von LEK = 60 dB(A)/m² normiert. Hieraus ergibt sich für GE 1 ein Zusatzkontingent von 15 dB, für GE 2 von 5 dB und für GE 3 von 10 dB.

Eingeschränkt bleiben hingegeben die Baugebietsteile GEe 1 bis 3, die der vorhandenen und geplanten Siedlungslage nahekomen und die alsdann i. S. einer Trennung wirken.

Unter Wahrung der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, für allgemein zulässig erklärt. Diese Festsetzung ist bereits Gegenstand der rechtsverbindlichen Planung und wird vollumfänglich in die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 übernommen. Für derartige Wohnungen müssen allerdings immer sachliche und betriebsbezogene Gründe sprechen.

Einzelhandelsbetriebe wären nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Damit kämen Einzelhandelsbetriebe in Betracht, die nicht großflächig sind. Als Grenze zur Großflächigkeit gilt eine Verkaufsfläche von 800 qm und mehr. Die Gemeinde sieht jedoch weder den Bedarf, noch das städtebauliche Erfordernis, dass sich im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe etab-

lieren. Dieses ist zum einen der fehlenden Zentralörtlichkeit Stralendorfs sowie auch der Tatsache geschuldet, dass sich südöstlich an das Gewerbegebiet angrenzend bereits ein SB-Markt-Standort in Umsetzung befindet, der eine nahversorgungsstrukturelle Funktion für Stralendorf übernehmen soll. Das Gewerbegebiet soll auch nicht eigenständigen Facheinzelhandelsbetrieben dienen. Auch hier spielt die fehlende Zentralörtlichkeit Stralendorfs eine Rolle. Analog der raumordnerischen Vorgaben soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung vom Grundsatz her auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden (hier: zusätzlicher Bauflächenbedarf der in der Gemeinde bereits ansässigen gewerblichen Betriebe).

Ungeachtet dessen können Verkaufsflächen möglich sein, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem angesiedelten Produktions-, Verarbeitungs-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen. Betriebe können sich dementsprechend erweitert aufstellen und damit ihren gewerblichen Standort festigen.

In den Baugebietsteilen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie in dem dörflichen Umfeld Stralendorfs städtebaulich nicht in Erscheinung treten sollen und i. d. R. eine ernsthafte Standortkonkurrenz für ansiedlungswillige gewerbliche Betrieben entfalten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 übernimmt die maßgebenden Werte aus der ursprünglichen Planung für die jeweiligen Gebietsabschnitte. Eine Änderung ist städtebaulich und standortspezifisch nicht erforderlich.

Im Rahmen der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die Bestimmungen zum unteren Bezugspunkt hingegen qualifiziert. Südlich der festgesetzten Abgrenzung zwecks Festsetzung von Bezugspunkten nach § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt (BP) die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße lotgerecht vor der straßenseitigen Gebäudemitte. Nördlich der festgesetzten Abgrenzung zwecks Festsetzung von Bezugspunkten nach § 18 Abs. 1 BauNVO gelten die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Bezugspunkte BP 1 mit 59,25 m über Normalhöhennull (NHN), BP 2 mit 55,50 m über Normalhöhennull (NHN), BP 3 mit 59,10 m über Normalhöhennull (NHN) und BP 4 mit 54,45 m über Normalhöhennull (NHN). Der untere Bezugspunkt im eingeschränkten betroffenen Baugebietsteil GEe 1 sowie im betroffenen Baugebietsteil GE 1 ist hier aus den festgesetzten NHN-Höhenpunkten je Baugebietsteil durch Interpolieren zu ermitteln. Diese unterschiedliche Herangehensweise ist erforderlich, da in diesem Bereich keine Straße vorhanden ist und das Areal topografisch äußerst bewegt in Erscheinung tritt.

Von den Festsetzungen nach den Textziffern 2.1 und 2.2 sind technische Anlagen und Einrichtungen ausgenommen, die entsprechend der technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudeeindeckung eines Betriebsgebäudes notwendig oder zur Ausübung der betrieblichen Nutzung unabdingbar sind. Gerade bei gewerblichen Bauten sind derartige Anforderungen durchaus üblich. Zudem stellt die klimaschützende Gesetzgebung Betriebe auch vor die Anforderung, bspw. solare Strahlungsenergie über entsprechende Module im Dachbereich nutzen zu können/müssen.

Ausgenommen sind zudem Funkanlagen, die der mobilen Kommunikation dienen. Auf dem Flurstück 574 ist bereits ein entsprechender Mast entstanden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, können zugelassen werden. Bei Gewerbebauten ist dieses durchaus anzunehmen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und orientiert sich an der Planung eines Gewerbestandorts. Es wird sichergestellt, dass eine dem Nutzungszweck dienende Bebauung in einem flexibel handhabbaren Baufenster erreicht werden kann.

Gem. ursprünglicher Planung ist ein geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis maximal 1,00 m zulässig, wenn dies durch vertikale gebäudegliedernde Elemente bedingt ist.

8.4 Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Die Pampower Straße ist als überörtliche Erschließungsstraße teilweise in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche hat hier einen klarstellenden Charakter im Hinblick auf den Anschluss des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz.

Zudem ist die bereits realisierte öffentliche Straßenverkehrsfläche im Plangebiet unter Berücksichtigung der tatsächlichen Flurstücksgrenzen übernommen worden.

Diese Straße sollte gem. der ursprünglichen Planung weiter nach Norden verlaufen und in einer Wendeanlage enden. Flächen werden hier allerdings bis dato nicht baulich genutzt. Dennoch sollen sich hier weitere Gewerbebetriebe ansiedeln können. Um flexiblere Standortbedingungen für die Ansiedlung von künftigen Betrieben im nördlichen Gewerbegebiet zu erreichen, soll die bisher ausgewiesene, flächentrennende Straßenverkehrsfläche angemessen reduziert werden. Insbesondere soll eine Option offen gehalten werden, dass sich flächenintensivere Betriebe ansiedeln können. Bei einer kleinteiligeren Ansiedlung können private Erschließungsvarianten greifen (z. B. Privatstraße oder dinglich gesicherte Geh- und Fahrrechte).

Eine spezielle Ein-/Aufteilung innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt nicht. Diese obliegt dem Straßenbaulastträger. Im vorhandenen Straßenraum sind darüber hinaus bereits Parkplätze verortet.

Sichtdreiecke und Sichtbeziehungen sind gemäß gültiger RAST zu berücksichtigen.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Grundstück.

Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Damit hat die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie einen klarstellenden Charakter.

8.5 Hinweise auf der Planzeichnung

Bei den Hinweisen zum Bebauungsplan handelt es sich um Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können oder dürfen. Sie finden bei nachgelagerten Genehmigungsverfahren und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten - fachrechtlich - als verbindlich.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG

Die örtlichen Bauvorschriften sind unverändert aus der ursprünglichen Planung übernommen worden.

Hinsichtlich von Werbeanlagen sind allerdings auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Beleuchtete Werbeanlagen jeder Art sowie angestrahlte Anlagen der Außenwerbung sind nicht zulässig.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen teilbebauten und damit teilerschlossenen Bereich. Die bestehenden Leitungen und Netze können entsprechend erweitert und ausgebaut werden.

Die weitere Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über vorhandene Leitungsnetze.

Mit Errichtung eines Abwasserpumpwerkes im südöstlichen Teil des Plangebietes wurde die Voraussetzung für den Anschluss des Plangebietes an das zentrale Netz der Abwasserbeseitigung geschaffen.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet auf den versiegelten Grundstücksflächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Sielleitungen abgeleitet und in eine Vorflut eingeleitet bzw. in einem östlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken zurückgehalten und gepuffert.

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 m³/h (gilt bei Gewerbegebieten bis zu einer Zahl von weniger als 3 Vollgeschossen), die jeweils für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Gemeinde erfüllt ihre Pflicht zur Löschwasserversorgung i. S. d. Grundschutzes in einem Radius von 300 m durch eine vollzogene Brunnenabteufung im Bereich Pampower Straße / Am Heidenbaumberg.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Leitungen

Direkt parallel zur Pampower Straße befindet sich eine Gashochdruckleitung.

11 FLÄCHENBILANZ

• Gewerbegebiet (GE / GEe)	rd. 80.856 m ²
• Verkehrsflächen	rd. 12.342 m ²
• Grünflächen priv. ohne geschütztes Biotop	rd. 7.410 m ²
• Geschützte Biotope	rd. 1.036 m ²
• Grünflächen öffentl.	rd. 3.862 m ²
• Sukzessionsfläche im Südosten des Plangebiets	rd. 1.446 m ²
• Ver-/Entsorgungsfläche	rd. 190 m ²
<hr/>	
• Plangeltungsbereich	rd. 107.142 m ²

Die im Rahmen der rechtskräftigen Planung bilanzierte Fläche des Industrie- und Gewerbegebiets ist mit rd. 88.200 m² angegeben. Hier tritt eine Flächenreduzierung durch die vorliegende Planänderung von gut 7.340 m² ein.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf am 19.11.2024 gebilligt.

Gemeinde Stralendorf, 21.11.2024



[Handwritten signature]

.....
(Bürgermeister)