

Begründung

zur

1. Änderungssatzung über den

Bebauungsplan Nr. 02.92

„Gewerbegebiet Ueckermünder Straße“

der Stadt Eggesin

1. Gründe zur Aufstellung der 1. Änderungssatzung

- Angleichung der Satzung an die bereits hergestellten Erschließungsanlagen, die gegenüber der alten Satzung minimiert wurden, um eine Senkung der Kostenbelastung der Stadt zu erreichen
- dies unter Berücksichtigung der Tatsache, daß in einem Gewerbegebiet mit sehr wenig Fußgänger- u. Radfahrerverkehr zu rechnen ist und eine einseitige Ausweisung von Nebenanlagen als ausreichend angesehen wird
- Änderung des Anbindungspunktes der Haupteerschließungsstraße an die Landesstraße, da nach der ursprünglichen Satzung die Anbindung teilweise auf Privatland lag und der erforderliche Grunderwerb aber gescheitert ist
- Reduzierung der Herstellungs- u. Folgekosten für alle Anpflanzungen aufgrund der angespannten finanziellen Haushaltsslage der Stadt Eggesin
- Ermöglichung einer intensiveren Bebaubarkeit der Gewerbeflächen, um so einen stärkeren Anreiz für die Ansiedlung bzw. Umsiedlung von Unternehmen zu schaffen
- die von einzelnen Unternehmen konkret vorgebrachten Änderungsanträge

- 1. Änderungssatzung umfaßt somit viele zeichnerische und textliche Detailänderungen
- daher aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und -sicherheit Ersatz der alten Satzung vollinhaltlich durch einen neuen B-Plan
- alter B-Plan wird dadurch automatisch aufgehoben und bedarf daher keiner gesonderten Aufhebung durch ein paralleles Aufhebungsverfahren

2. Geltungsbereich; örtliche Verhältnisse

- Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 11,8 ha und erstreckt sich auf das Flurstück 26/4 der Flur 2 und die Flurstücke 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 9/4, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11 und 12 der Flur 3 der Gemarkung Eggesin
- wird begrenzt im Osten durch die Ueckermünder Straße als Landesstraße, im Norden durch die vorhandene Auffahrt zur Kläranlage, im Süden durch den vorhandenen Weg neben der ehemaligen LPG „Neues Leben“ Eggesin i.L., endet im Westen in Höhe der Kläranlage
- deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02.92
- Erschließungsanlagen bis auf Anpflanzungen bereits hergestellt
- Bepflanzung bis zu einem verlässlichen Planungsstand dieses Verfahrens ausgesetzt
- hinter dem Plangebiet (Westen) liegen landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Flächen; im Süden grenzt das Gelände der ehem. LPG an, welches z. Zt. nur teilweise landwirtschaftlich genutzt wird; im Norden grenzt eine Kläranlage und im weiteren Verlauf Wohnbebauung an; im Osten Begrenzung durch die vorbeiführende Landesstraße

3. Übergeordnete Planungen; städtebauliche Grundlagen

- Entwurf Flächennutzungsplan: Ausweisung als geplantes Gewerbegebiet
- rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02.92 „Gewerbegebiet Ueckermünder Straße“
- Aufstellungsbeschluß der Stadtvertretung am 29.08.95 zur Überarbeitung der Satzung
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Stadtvertretung am 21.05.1996
- Abwägung und Satzungsbeschluß der Stadtvertretung am 19.08.1997

4. Änderungen durch 1. Änderungssatzung

- Änderung der Anordnung und der Anzahl der öffentlichen Stellplätze entsprechend den in

- der Örtlichkeit vorhandenen 26 Stück
- Verschwenken der Anbindung an die Ueckermünder Straße (Landesstraße) um ca. 20 m in Richtung Eggesin mit der daraus resultierenden Verschiebung der angrenzenden Baugrenzen
 - Änderung der Anordnung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen und Reduzierung auf eine einseitige Anpflanzung von insgesamt 35 Stück
 - Reduzierung der Breite des unbepflanzten straßenbegleitenden Grünstreifens auf 1,00 m
 - Verschiebung des Radweges von Eggesin nach Hoppenwalde in Richtung Landesstraße in Anpassung an die Entwurfsplanung des Straßenbaulastträgers
 - Wegfall des Grünstreifens an der nördlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze mit daraus resultierender Verschiebung der Baugrenzen um 9,00 m bzw. 12,50 m bzw. 15,00 m nach außen
 - Reduzierung aller anzupflanzenden Bäume um eine Größenordnung auf den Mindeststammumfang 14 -16 mm
 - Rasenansaat auf den freien Flächen der straßenbegleitenden Grünstreifen
 - Bepflanzung des Grünstreifens an der Landesstraße hinter dem Radweg von der Landesstraße weg mit einer Baumreihe von ca. 30 Bäumen durch das Land Mecklenburg-Vorpommern als Ausgleich und Ersatz für die Versiegelung durch den Radweg und den künftigen Ausbau der Pasewalker Straße (ebenfalls Landesstraße)
 - Bepflanzung der hinter der Baumreihe in Richtung Plangebiet liegenden Fläche des Grünstreifens durch die Stadt mit anspruchslosen und pflegearmen Bodendeckern
 - Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung
 - Zulässigkeit auch der wasserundurchlässigen Befestigung der Zufahrten, Stell- und Lagerplätzen
 - konsequenter Ausschluß von Einzelhandel ohne Verbindung mit einem im Plangebiet ansässigen Unternehmen
 - Umwandlung der kleinen privaten Grünfläche an der südlichen Plangebietsgrenze in eine öffentliche Grünfläche, um hier die Möglichkeit für eine weitere straßenmäßige Anbindung offen zu halten
- der weitere grünordnerische Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des hinter dem Plangebiet liegenden Flurstückes 4/4, Flur 3, Gemarkung Eggesin:
- Fläche steht im Eigentum der Stadt Eggesin
 - erforderliche finanzielle Mittel für die Anpflanzung sind in den Haushalt 1997 eingestellt bzw. werden gemäß den haushaltsrechtlichen Bestimmungen nach 1998 übertragen
 - Bepflanzung mit freiwachsenden Sträuchern und Bäumen einheimischer anspruchsloser Arten: Bäume - z. B. Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
Sträucher - z. B. Holunder, Haselnuß, Gemeiner Flieder, Schlehe, Brombeere, Himbeere, Hundsrose, Heckenkirsche
- der Qualität: Bäume - Heister
Sträucher - mind. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm
- die Realisierung der Anpflanzung ist durch selbstbindenden Beschluß der Stadtvertretung vom 19.08.1997 gewährleistet

Eggesin, 14.10.1999

Cantow
Bürgermeister