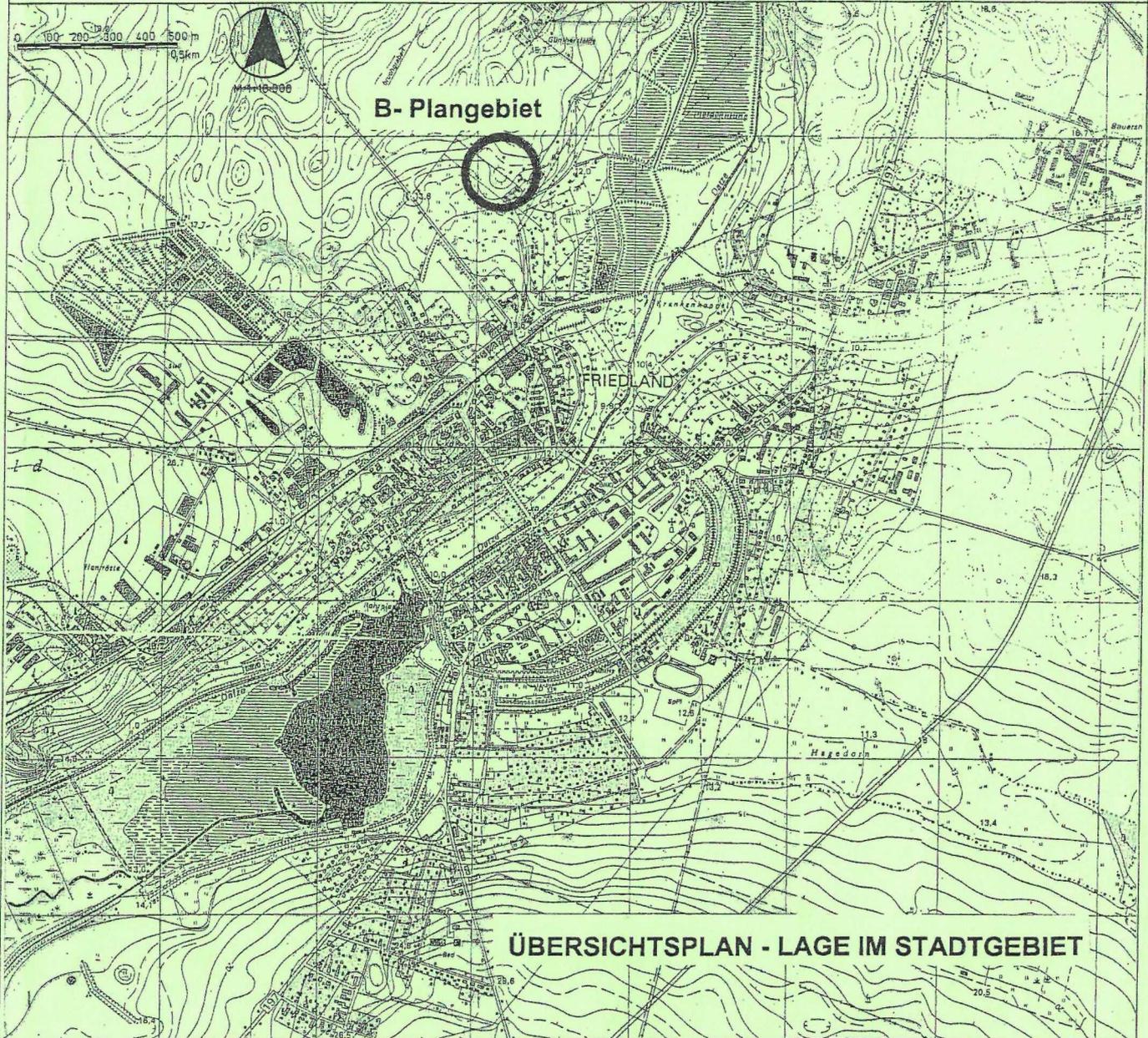


Projekt:

SATZUNG DER STADT FRIEDLAND über den einfachen B-plan Nr.14 "Wochenendhausgebiet An der Kleinbahn"

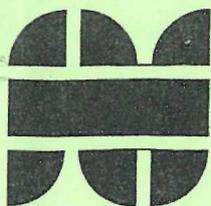
Auftraggeber: Stadt Friedland
Carl - Leuschner - Str. 1
17098 FRIEDLAND



- BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG -

2001 B 114 / dwg / fried

Dipl.-Ing. R.Nietiedt



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure

August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase:
**Beschlossene
Satzung**

Datum: 27.03.02/
23.10.02

SATZUNG DER STADT FRIEDLAND

ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"WOCHENENDHAUSGEBIET AN DER KLEINBAHN"

- Begründung zur Satzung (§ 9 Abs. 8 BauGB) -

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Planungsanlass

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.0 Ausgangsbedingungen

4.0 Planfestsetzungen

5.0 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz

6.0 Hinweise und Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Friedland durch:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
PF. 400 129, 17022 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020, Fax.: 0395/5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Nietiedt

Planungsstand:
Beschlossene Satzung vom 27.03.02 mit
Ergänzungsbeschluss vom 23.10.2002

1.0 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, so bald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (Vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan). Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Friedland hat das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan im Jahr 2000 abgeschlossen; der Flächennutzungsplan ist am 16.05.2000 in Kraft getreten.

Am 04.07.2001 hat die Stadt Friedland eine 1. Änderung beschlossen. Geändert wurden Darstellungen über die Sondergebiete "Windenergieanlagen" und innerhalb von gewerblichen Bauflächen.

Am Stadtrand Friedland / Bereich An der Kleinbahn beabsichtigen nunmehr Bürger ihre vorhandenen, zum Zwecke der Erholung genutzten, baulichen Anlagen zu sanieren und zu erweitern. Im Flächennutzungsplan erfolgten Zuordnungen zum Außenbereich. Die Stadt hat auf Grund der Bauanfragen ihre, im Flächennutzungsplan dargestellten, Planungsabsichten geprüft. Auf Grund des anstehenden Bedarfs sieht die Stadt sich veranlasst, zu handeln. Gemäß Baugesetzbuch besteht zur Herstellung von Baurecht Planungsbedarf.

Die Stadtvertretung Friedland hat zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschlossen, für die betroffenen Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wurde parallel zum B-Planverfahren geändert.

Da es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt, sind zur Festsetzung der städtebaulichen Zielstellungen nur bestimmte Festlegungen notwendig. Die Stadtvertretung hat den Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gefasst.

Ziel und Zweck der Planung ist die verbindliche Festschreibung der Art der baulichen Nutzung mit einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Gebiet soll auch zukünftig als Wochenendhausgebiet genutzt werden können. Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Flächen werden gestattet. Die vorhandene Wohnnutzung soll zulässig bleiben.

Mit Inkrafttreten des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" am 3. August 2001 ist auch das BauGB geändert worden. Die Gemeinden haben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu entscheiden.

Die Stadt Friedland hat die Auswirkungen des Bebauungsplanes am Standort geprüft. Es handelt sich um ein bereits zu überwiegenden Anteilen bebautes Gebiet. Mit den Festsetzungen als Wochenendhausgebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten.

2.0 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Friedland im Gebiet An der Kleinbahn. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 21/2, 21/3, 43, 44, 45/1, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 und 58 der Flur 59/Gemarkung Friedland.

Das bebaute Gebiet An der Kleinbahn wird von Wohnnutzungen geprägt. Östlich wird es von ausgedehnten Kleingartenflächen begrenzt. Auf nördlich des Grabens gelegenen Teilflächen sind Erholungsnutzungen entstanden. Für diese Teilflächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden und somit verbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Flächen erfolgen.

Die Flächen liegen in ca. 250 m Abstand zur westlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße (L 273 nach Altentreptow). Das Plangebiet wird im Norden von der Straße nach Günthersfelde berührt und östlich und westlich durch den freien Landschaftsraum begrenzt. Südlich schließt sich das bebaute Gebiet An der Kleinbahn an.

3.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN

Die in klassischer Weise eiszeitlich geformte Landschaft des heutigen Mecklenburgs spiegelt sich insbesondere in der Umgebung Friedlands wider. Die Stadt liegt auf einer Tonscholle unmittelbar an den Urstromtälern des Großen Landgrabens und der Datze. Die Datze durchfließt das Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten.

Das Plangebiet liegt am Rand des breiten Urstromtales der Datze im Norden der Stadt. Die angrenzende Landschaft wird durch von Gräben durchzogene Wiesen und Bruchwälder, gesäumt von hügeligen Äckern und Waldstücken, charakterisiert.

1892 entwickelte sich in Friedland eines der größten Kleinbahnnetze Europas. Es diente vor allem dem Transport landwirtschaftlicher Produkte zu den Verarbeitungsbetrieben in der Stadt. Mit der industriellen Entwicklung wuchs die Stadt. Östlich der L 273 und nördlich der ehemaligen Kleinbahntrasse entstanden neue Wohn- und Nebengebäude. Bedingt durch die besondere landschaftliche Lage am Rand der Datzeniederung wurden Kleingartenflächen und auch Flächen für die Wochenenderholung erschlossen.

Das Gebiet An der Kleinbahn ist verkehrlich von der L 273 aus zu erreichen. Am Kreuzungspunkt L 273 / ehemalige Kleinbahn führt nördlich der Kleinbahntrasse ein unbefestigter Weg ins Gebiet.

Über diesen Weg werden die vorhandenen Bebauungen und Erholungsnutzungen verkehrlich erschlossen. Der Weg führt nördlich des Grabens weiter bis zur Straße nach Günthersfelde. In den vergangenen Jahren wurde die Ver- und Entsorgung des Gebietes weiter verbessert. Das Gebiet ist heute an die zentralen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungssysteme der Stadt angebunden.

Der Straßenraum ist mit neuen Leuchten ausgestattet worden. Unbefriedigend ist noch der Zustand der Straßenoberfläche. Verbesserungen sind notwendig und beabsichtigt.

Nördlich der Kleingärten und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Jahndenkmal. 1814 wurde hier vor der Stadt an der Straße nach Schwanbeck, von dem Turnvater Jahn Deutschlands zweiter Turnplatz eingeweiht. Wanderwege führen heute von hier aus in die weiten Urstromtäler und Umgebung Friedlands.

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden vorrangig von der Erholungsnutzung geprägt; von untergeordneter Bedeutung ist auf einem Grundstück eine Wohnnutzung vorhanden.

Die am Weg nach Günthersfelde östlich gelegenen Flurstücke bis einschließlich Flurstück 43, werden überwiegend zum Zwecke der Erholung genutzt; ergänzende Bebauungen (Lückenbebauungen) sind möglich. Der Bereich ist nach seiner besonderen Zweckbestimmung einem Wochenendhausgebiet zuzuordnen. Die Flächen werden überwie-

gend bereits auch so genutzt. Sie sind bebaut und mit Gehölzen bepflanzt. Das Flurstück 21/2 (Weg) ist dem FS 52 zur Nutzung mit übergeben worden.

Westlich des Weges ist nur das Flurstück 53 in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogen worden. Auf dem Flurstück 53 ist die Bebauung vom ursprünglichen Bestand her mit Wohnfunktionen belegt. Die angrenzenden Flurstücke bis zur Straße nach Günthersfelde werden landwirtschaftlich genutzt. Bauungen sind hier nicht beabsichtigt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Für das westlich des Weges gelegene Wohngrundstück Nr. 53 und die östlich gelegenen zum Zwecke der Erholung genutzten Flurstücke sowie für die hier von untergeordneter Bedeutung dazwischen liegenden Flächen sollen Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich fest geschrieben werden. Erweiterungen und Entwicklungen in den freien Landschaftsraum hinein sind nicht beabsichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst also das einzelne Flurstück 53 westlich des Weges und die zusammen hängenden Flächen ab Flurstück 21/2 bis einschließlich Flurstück 43.

4.0 PLANFESTSETZUNGEN

Planungsabsicht der Stadt ist, für die im Geltungsbereich der Planung liegenden Flächen verbindliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu treffen.

Die Erschließung soll auch zukünftig über den vorhandenen Weg erfolgen. Für das Flurstück 58 (Weg) erfolgen somit verbindliche Festsetzungen von "Verkehrsflächen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind aus Sicht der Stadt am Standort nicht zwingend notwendig. Das Plangebiet liegt am Stadtrand und Übergang zur freien Landschaft. Das Gebiet ist überwiegend bereits bebaut. Eine lockere unregelmäßig angeordnete Bebauung ist städtebaulich vertretbar. Die Einordnung ergänzender Bauungen kann dem Flurstückseigentümer überlassen bleiben.

Die Stadt ist außerdem der Auffassung, dass hinsichtlich der Gestaltung weitest gehend die Spielräume offen bleiben können. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften werden nicht getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzungen werden im Einzelnen wie folgt geregelt:

1. Für die östlich des Weges gelegenen Flächen erfolgen Festsetzungen als "Sondergebiet" in der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauNVO). Zulässig sind nur Wochenendhäuser.

Die Zweckbestimmung eines Wochenendhauses liegt im "zeitweiligen Aufenthalt" (zum Beispiel an den Wochenenden oder in den Ferien); sie sind also nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig.

Auf Grund der Lage am Übergang zur freien Landschaft werden im Wochenendhausgebiet nur eingeschossige Bebauungen zugelassen. Zur Vermeidung von zu großen und für das dauernde Wohnen einladende Gebäudegrößen wird die Grundfläche der Wochenendhäuser auf 40 m² beschränkt. An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind die Grundstücke zu bepflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung und den harmonischen Übergang zur freien Landschaft mit zu gewährleisten (siehe auch Punkt 5.0).

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen. Aus Sicht der Stadt sind keine weiteren Einschränkungen notwendig.

Gemäß § 12 und § 14 BauGB sind somit Stellplätze und Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Wochenendhausnutzung allgemein zulässig. Hausgruppen sollen am Standort nicht zulässig sein; somit gilt § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Im Sondergebiet sind also nur Einzelhäuser zulässig.

2. Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung werden für das westlich des Weges liegende Flurstück 53 Festsetzungen eines "Reinen Wohngebietes" getroffen. Nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind im "Reinen Wohngebiet" auch ausnahmsweise weitere Nutzungen zulässig. Auf dem Flurstück 53 soll jedoch auch zukünftig nur die Wohnnutzung zulässig sein. Der Bebauungsplan trifft somit Festsetzungen, dass am Standort auch ausnahmsweise Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zugelassen werden. Festgeschrieben wird die eingeschossige Bebauung und eine Grundfläche von max. 250 m².

Das Grundstück soll in den vorhandenen überbauten Strukturen weiter Bestand haben. Dem Grundstückseigentümer sind damit nur noch geringfügige Überbauungen gestattet (z.B. kleinerer Anbau oder kleineres Nebengebäude).

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / AUSGLEICH UND ERSATZ

Grünordnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung wurden die Randflächen um das Wochenendhausgebiet zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet.

Auf dem Flurstück 53 erfolgten weitere Flächenkennzeichnungen.

Das Gebiet wird somit durch einen Bewuchs geprägt, der gestalterischen Ansprüchen genügt, sich aber auch ins Stadtbild und den angrenzenden landschaftlichen Freiraum einfügt.

Die Flächen sind durch den Grundstückseigentümer vorwiegend mit einheimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen (Liste empfohlener Gehölze – siehe Textliche Festsetzungen); die Anwuchspflege ist zu sichern.

Zur Pflanzqualität erfolgen keine verbindlichen Festsetzungen, da derartige Festsetzungen städtebaulich nicht motiviert sind. Empfohlen wird jedoch eine Qualität Deutscher Baumschulen (3 x verpflanzt).

Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut. Ergänzende Bebauungen sind mit weiteren Flächenversiegelungen verbunden, so dass dann von einem Eingriff gemäß § 14 LNatSchG M-V auszugehen ist.

Zum Ausgleich von Eingriffen dienen die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote. Bei einer mindestens 1-reihigen angeordneten Bepflanzung (1 m breit) werden insgesamt ca. 520 m² mit vorwiegend einheimischen Gehölzen angelegt. Die Bepflanzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.

Im SO-WOCH-Gebiet sind die einzelnen Grundstücke durchschnittlich 20 m breit. Grundstücksbezogen werden durch 1 m breite Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze zum Weg und zur freien Landschaft insgesamt ca. 40 m² Flächen bepflanzt. Die Grundfläche der Wochenendhäuser ist auf maximal 40 m² Fläche beschränkt worden. Ein flächenmäßiger Ausgleich im Verhältnis 1:1 wäre gegeben.

6.0 HINWEISE UND ANMERKUNGEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Umweltamt Landkreis Mecklenburg-Strelitz

- Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1 a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch bei Nutzung der Anlage.

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. So weit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

- Abfallwirtschaft / Altlasten

Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Kreises MST keine Altlasten und / oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 22 AbfAIG M-V.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des § 23 AbfAIG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

- Naturschutz

Zum Erhalt von Bäumen im Geltungsbereich des B-Planes wird auf die Gültigkeit der fortgeltenden Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 verwiesen. Danach unterliegen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm in 1,3 m Höhe vom Erdboden dieser Verordnung.

Gemäß § 76 LNatSchG tritt die Baumschutzverordnung am 30. Juli 2003 außer Kraft.

Bauamt Landkreis Mecklenburg-Strelitz / Untere Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V

Im beplanten Bereich befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Da jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Friedland, 27.03.2002 und 23.10.2002


Block
Bürgermeister