

# STADT FRIEDLAND

## Bebauungsplan Nr. 19 „*Verwaltergang*“ gemäß § 13a BauGB

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch ( BauGB )  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 ( BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 ( BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung ( BauNVO )  
in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ( BGBl. I S. 132 ) zuletzt geändert durch  
das Gesetz vom 22.04.1993 ( BGBl. I S. 466 )
3. Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 ( BGBl.1991 I S. 58 )

### 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

## 1.0 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit 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 Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit Beschluss der Stadtvertretung am 25.01.2006 wurde das Verfahren für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes eröffnet. Der geänderte und ergänzte Flächennutzungsplan ist am 11.03.2010 in kraft getreten.

Im Bereich des Verwaltergangs beabsichtigen einige Eigentümer ihre vorhandenen, zum größten Teil zum Zweck der Erholung genutzten baulichen Anlagen, zu sanieren und auszubauen bzw. den Neubau eines Eigenheimes.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich dem Außenbereich als Grünfläche – Dauerkleingarten- zugeordnet. Die Stadt hat auf Grund der Bauanfragen ihre im Flächennutzungsplan dargestellten Absichten 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 im Flächennutzungsplan zur Gartennutzung ausgewiesenen Grundstücke eine entsprechende Satzung aufzustellen, um diese Grundstücke im Sinne des Bundeskleingartenrechts nutzen zu können. Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird dieser Beschluss umgesetzt.

Da es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt, sind zur Festsetzung der städtebaulichen Zielstellung nur bestimmte Festsetzungen notwendig.

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 Gartengebiet genutzt werden. Es handelt sich um Privateigentum, Entwicklungsmöglichkeiten sollen gestattet werden. Im Bereich zur Schwanbecker Straße wird die Wohnnutzung und somit die Erweiterung der Wohnbebauung zugelassen.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG – Richtlinien zum Umweltschutz am 03.August 2001 ist auch das Baugesetzbuch 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 zu überwiegenden Anteile bebautes Gebiet. Mit der festgesetzten überwiegenden Gartennutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten.

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Umweltprüfung mit dem Umweltbericht kann entfallen.

## 2.0 GELTUNGBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand, am Verwaltergang, der parallel zur Schwanbecker Straße ( L 273 ) verläuft.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 11/4; 11/6; 11/7; 12; 13; 14/1; 14/2; 15/1; 16/1; 17 – 28 in der Flur 12 , sowie Die Flurstücke 34 – 36 in der Flur 13 der Gemarkung Friedland.

Das Gebiet wird überwiegend kleingärtnerisch genutzt, ist verkehrsmäßig erschlossen und dient in erster Linie als Ersatz für den fehlenden Hausgarten u. a. im Geschosswohnungsbau. Es erfüllt im stadtökologischen Gefüge wichtige Funktionen und vervollständigt das städtische Grünachsensystem und leistet somit einen erheblichen Beitrag zur Erholung.

Das Gebiet wird begrenzt :

- im Westen durch die Bebauung in der Schwanbecker Straße
- im Süden durch die L 273 nach Altentreptow
- im Osten durch Garten- und Grünlandflächen
- im Norden durch die Wohnbebauung des Verwaltergangs

## 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 Südwest nach Nordost.

Das Plangebiet liegt am Rand des breiten Urstromtals der Datze am nordöstlichen Stadtrand westlich der Datze.

Der Verwaltergang ist verkehrlich von der L 273 ( Schwanbecker Straße ) zu erreichen. Der Verwaltergang als Solcher ist im überplanten Bereich ein unbefestigter Weg, er verläuft parallel zur Schwanbecker Straße.

Für eventuell ergänzende Maßnahmen des Ausbaues der Verkehrsflächen durch die Stadt werden die anliegenden Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigten auf Grund der rechtskräftigen Satzung zur Zahlung von Beiträgen herangezogen. Unabhängig hiervon sind die Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon und Kabelanschluss vom Eigentümer selbst zu tragen.

Der Verwaltergang ist an der zentralen Wasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung kann über die Schwanbecker Straße erfolgen.

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden vorrangig von der Erholungsnutzung geprägt.

Entlang der Schwanbecker Straße hat die Wohnnutzung Vorrang.

Die Grundstücke sind mit Gartenhäusern bebaut und mit diversen Gehölzen bepflanzt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen verbindlich festgeschrieben werden. Erweiterungen und Entwicklungen in den Landschaftsraum sind nicht gewollt.

## 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 von der Schwanbecker Straße über der Verwaltergang erfolgen. Für das Flurstück der Straße erfolgt somit die verbindliche Festsetzung als „Verkehrsflächen“ ( § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind aus Sicht der Stadt am Standort notwendig. Das Plangebiet liegt am Stadtrand und wird in der Art der zulässigen Nutzung unterteilt in Kleingartennutzung und Wohnnutzung. Im Bereich entlang der Schwanbecker Straße wird mit dieser Festsetzung die Schließung der Wohnnutzung erlaubt.

Der als Kleingarten ausgewiesene Bereich ist weitestgehend bebaut. Eine lockere unregelmäßig angeordnete Bebauung im Kleingartenbereich ist städtebaulich vertretbar. Die Einordnung ergänzender Bebauungen kann dem Eigentümer überlassen bleiben.

Die Wohnbauflächen werden von der Baugrenze umgeben, so dass das Bauen nicht übermäßig eingeschränkt wird.

Die Stadt ist außerdem der Auffassung, dass hinsichtlich der Gestaltung die Spielräume weitestgehend offen bleiben können.

Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften werden nicht getroffen.

I. Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Einzelnen wie folgt geregelt.

### 1. Kleingartenbereich

- Die Flurstücke 17 -34 bilden das Kleingartengebiet.
- Die Grundstücke sind im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nutzbar. Die Garten-  
nutzung behält den Vorrang. Die Grundstücke dienen darüber hinaus der Erholung
- Zu den baulichen Anlagen gehören neben den Gartenhäusern auch Gewächshäuser,  
Geräteschuppen, Pergolen, befestigte Wege und überdachte Freisitze.  
Gartenhäuser sind bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig.
- Neu angelegte Wege und Sitzflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton bestehen, um  
die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.
- Zwischen den Grundstücken sollten an Stelle eines Zaunes eine Hecke gepflanzt werden.

## 2. Wohnbauflächen

- Die Flurstücke 11/4; 11/6; 11/ 7; 12; 13; 14/1; 14/2; 15/1 und 16/1 werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Nach § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise weitere Nutzungen zulässig. Auf den genannten Flurstücken soll zukünftig nur die Wohnnutzung zulässig sein.  
Die nach § 4 Abs.3 Nr. 1 -5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.  
Festgesetzt wird eine eingeschossige Bebauung und eine zulässige GFZ von 0,3.  
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die Baugrenze festgesetzt.

## II. Verkehrserschließung / Ver – und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an einem öffentlichen Weg und wird über diesen erschlossen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über den Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland.

Strom- und Gasversorgung über die E.ON edis, als ortsansässiges Versorgungsunternehmen.

Für eventuell ergänzende Maßnahmen des Ausbaus der Verkehrsflächen durch die Stadt werden die anliegenden Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigten auf Grund gültigen Satzung zur Zahlung von Beiträgen herangezogen.

Unabhängig hiervon sind die Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon und Kabelanschluss vom Eigentümer selbst zu tragen.

## **5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / AUSGLEICH UND ERSATZ**

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

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

Mit der vorliegenden Überplanung der Grundstücke und somit der Zuordnung zum Innenbereich sind jedoch kaum weitere als bereits bestehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Wohnbaugrundstückfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laub- oder Nadelbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünflächen in der Stadt Friedland ( Baumschutzsatzung ) in der gültigen Fassung verbindlich.

## 6.0 HINWEISE

### 1. Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtige Orte bekannt.

### 2. Bodendenkmal

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V notwendig. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die in der Stellungnahme aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Friedland 20.05.2016

Block  
Bürgermeister

