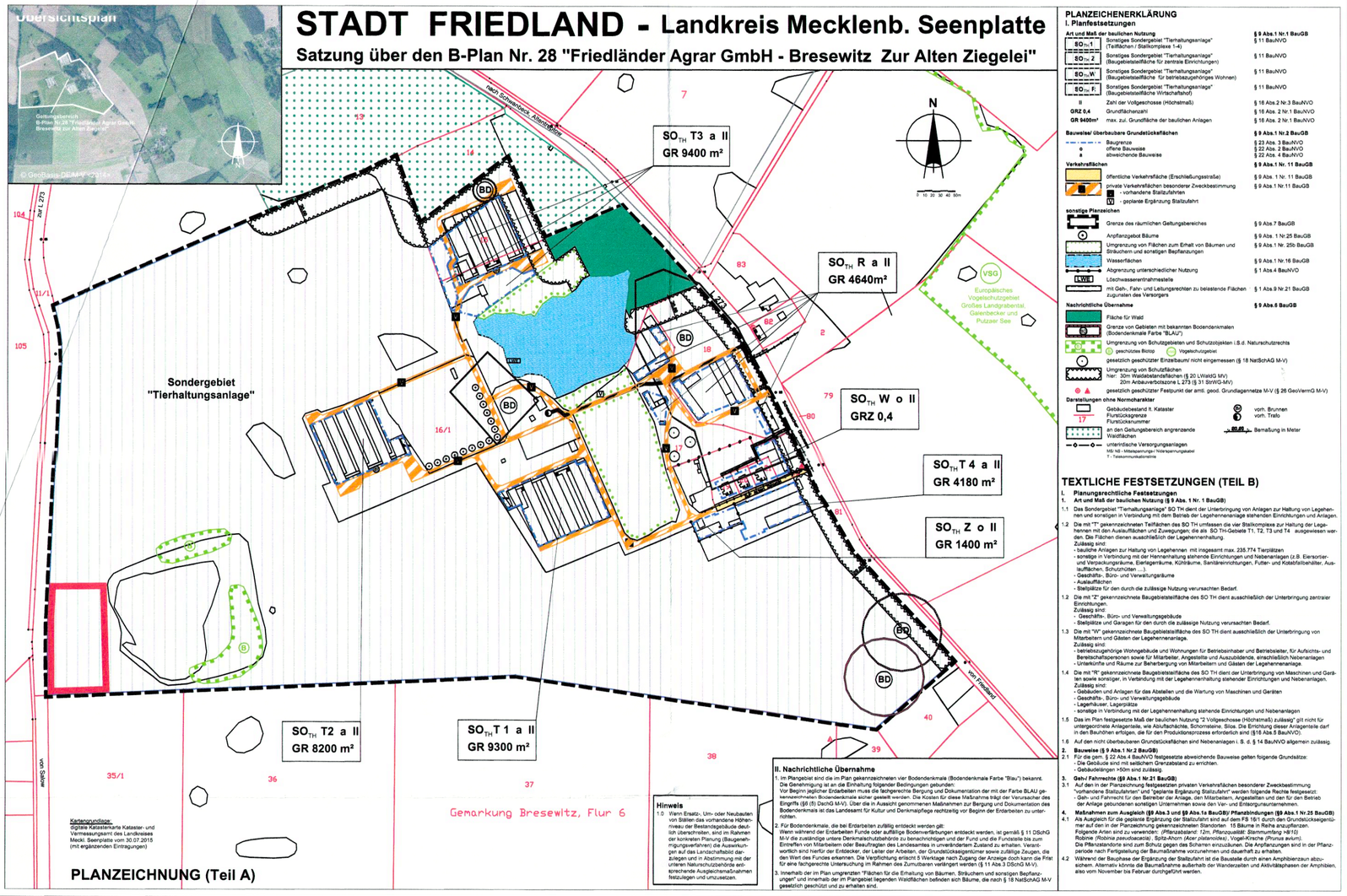
Stadt Friedland - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Friedländer Agrar GmbH - Bresewitz Zur Alten Ziegelei

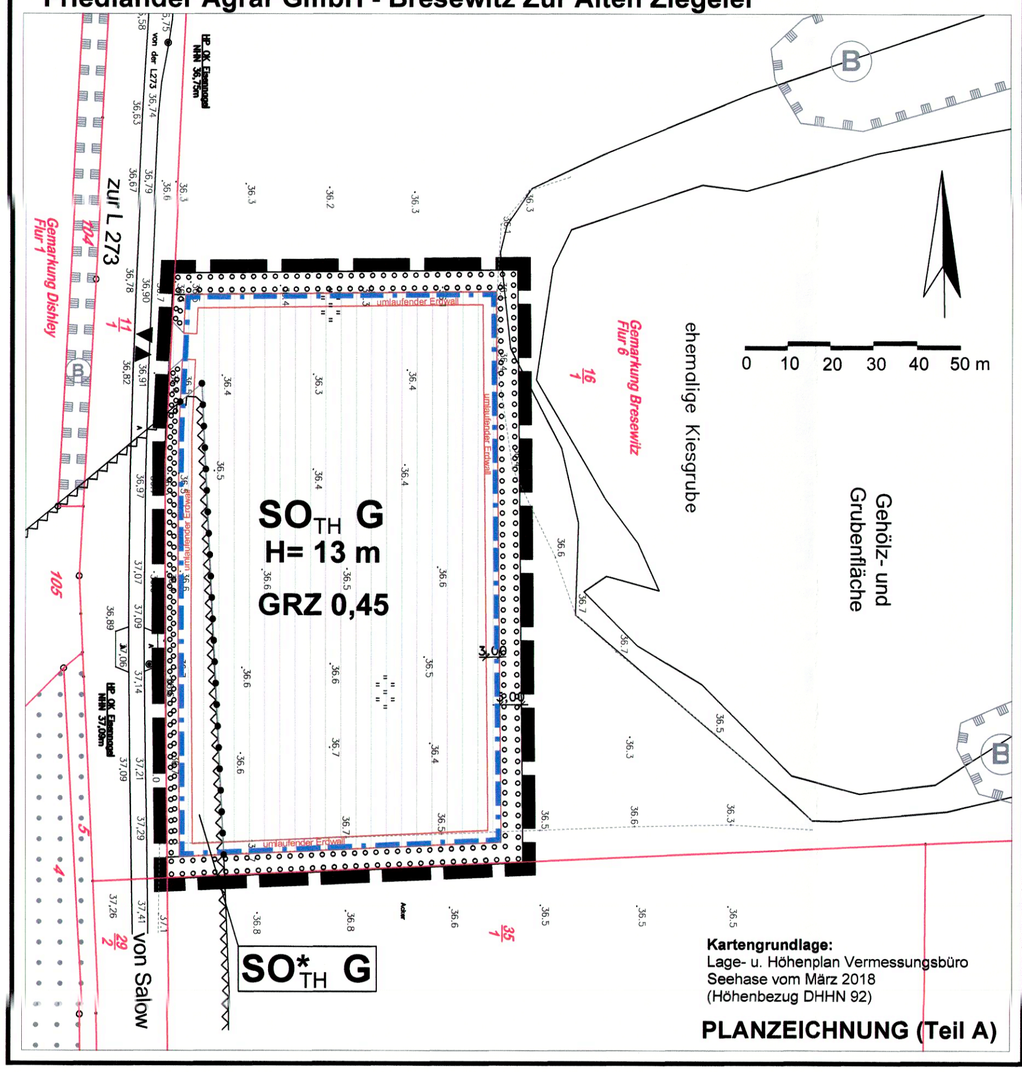
Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017(BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 19.09.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Friedländer Agrar GmbH - Bresewitz Zur Alten Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN - Auszug bestandskräftiger B-Plan Nr.28 (Planzeichnung Teil A u. B) mit Kennzeichnung Geltungsbereich 1. Änderung

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.28



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Friedländer Agrar GmbH - Bresewitz Zur Alten Ziegelei"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- SO_{TH} G — Sonstiges Sondergebiet "Tierhaltungsanlage" (§ 11 BauNVO)
  G - Baugebietsteilfläche Gärrestlager
  (SO* - Teilfläche des SO TH G)
- H= 13 m — max. Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 16 Abs.2 Nr.4, § 18 Abs.1 BauNVO)
- GRZ 0,45 — max. zul. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- ▼▲ Ein-/ Ausfahrt (Anbindung an die öffentl. Verkehrsfläche)

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

- angrenzende gesetzlich geschützten Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)
- an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen
- 30 m Waldabstandsflächen (§ 20 LWaldG M-V)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- 16/1 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- umlaufender Erdwall — geplanter Erdwall
- 5.00 — Bemaßung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.03.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: März 2018) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 28.05.2018 bis 29.06.2018. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad erfolgte per Email am 03.05.2018.
4. Die Stadtvertretung hat am 20.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen konnten außerdem während der Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage des Amtes Friedland, www.amt.friedland-mecklenburg.de unter Bürgerinfo Stadt Friedland, Bauleitplanung, eingesehen werden.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Friedland, den 31.08.2018 Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat am 19.09.2018 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.09.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

   Friedland, den 27.09.2018 Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, den 01.10.2018 Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
7. Die Satzung über den Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Friedland, den 09.10.2018 Bürgermeister
8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

   Die Satzung ist mit Ablauf des 19.10.2018 in Kraft getreten.

   Friedland, den 23.10.2018 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die mit "G" gekennzeichnete Baugebietsteilfläche des Sondergebietes "Tierhaltungsanlage" (SO TH) dient der Unterbringung von Anlagen zur Lagerung des aus Biogasanlagen stammenden Gärrestes.

Zulässig sind:
- bauliche Anlagen zur Lagerung des Gärrestes
- sonstige in Verbindung mit Gärrestlagerung stehende Nebenanlagen, wie z. B. Entnahmestation, Fahrzeugwaage
- eine Wallanlage als Auslaufschutz im Havariefall mit einer Höhe von 0,70 m
- eine Einzäunung zur Sicherung der Anlage mit einer max. Höhe von 2,00 m.

Innerhalb der als SO* gekennzeichneten Teilfläche des SO TH G (Waldabstandsfläche) sind Anlagen zur Lagerung des Gärrestes nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Höhe der OK Fahrbahn im Abschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße (L 273) bestimmt.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 u. § 9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

2.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind durch den Grundstückseigentümer jeweils Hecken aus einheimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecken am nördlichen, östlichen und südlichen Rand sind zweireihig anzulegen; am westlichen Plangebietsrand ist eine einreihige Hecke anzupflanzen.

Abstand der Gehölze von der Plangebietsgrenze 1,0 m / Abstand in der Reihe 1,50 m
Folgende Sträucher (Pflanzqualität Sträucher >/= 80 cm) sind zu verwenden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus spinose	Schlehe
Rosa corymbifera	Heckenrose	Viburnum opulus	Ge. Schneeball

Die Gehölzanpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.September bis 15.März des Folgejahres zu erfolgen.

II. Hinweise

1.0 Der Ausgleich für den Eingriff ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
Auf den städtischen Flurstücken 23, 24 und 20/2 in der Flur 6/ Gemarkung Friedland ist die Baumreihe entlang des Wanderweges am Mühlenteich in Friedland in den Lücken durch das Anpflanzen von 31 Birken (Betulapubescens oder betula pendula) zu ergänzen.
Die Gehölze (Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm) sind in einem Abstand von 6 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen.
Das Pflanzgebot ist in der auf die Inbetriebnahme der Gärrestbehälter folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch die Stadt Friedland gemäß § 135a Abs.2 BauGB in Anwendung der § 135 b BauGB auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB (städebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Friedland und dem Vorhabenträger).

Die außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Friedland, Flur 6 auf den Flurstücken 23, 24 und 20/2 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

STADT FRIEDLAND - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 "Friedländer Agrar GmbH - Bresewitz Zur Alten Ziegelei"

Plan:	Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28
Phase:	Satzungsbeschluss vom 19.09.2018
Bearbeitung:	A&S GmbH Nbg.

N:\2018B026\dwg\Satzung.dwg