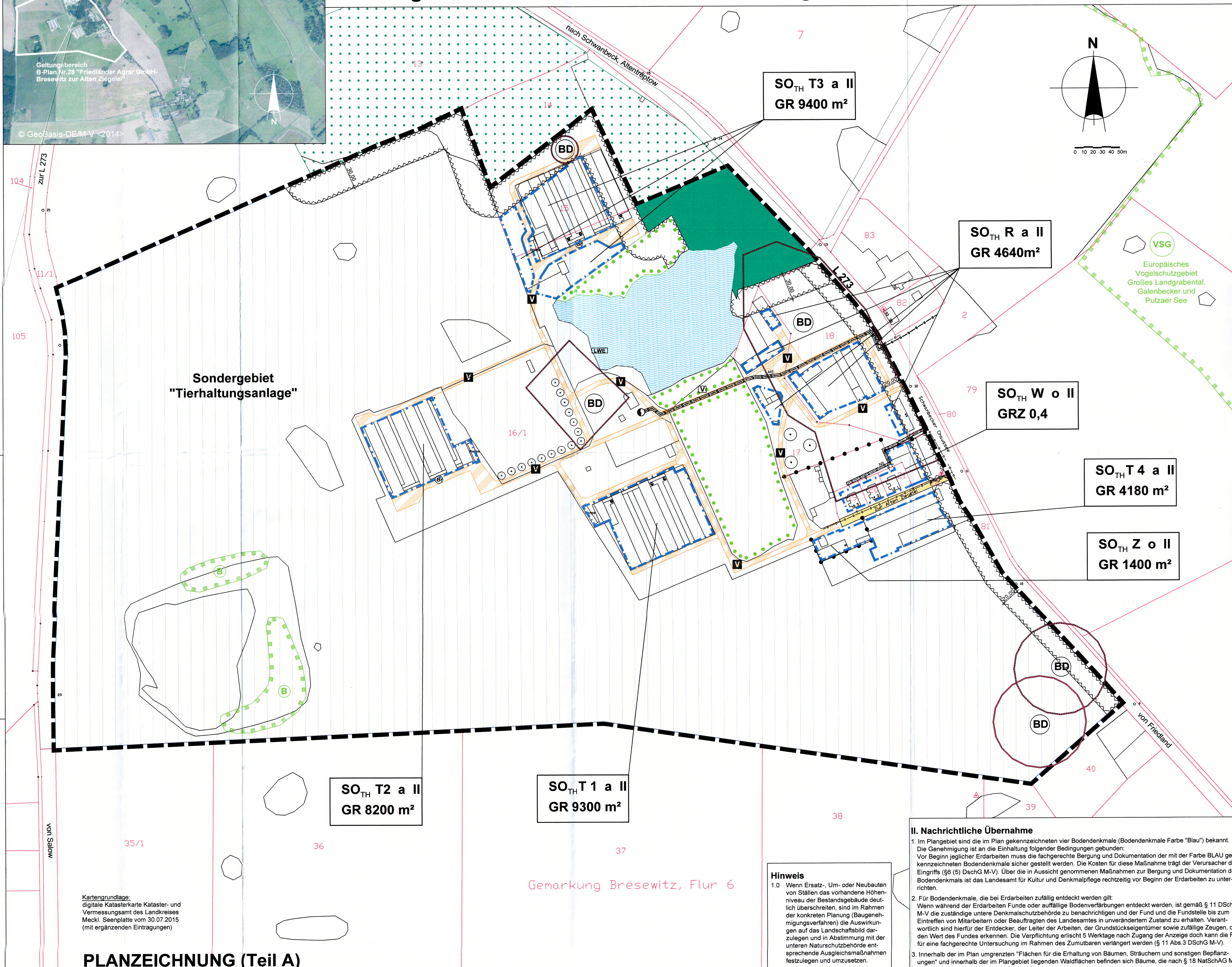




STADT FRIEDLAND - Landkreis Mecklenb. Seenplatte

Satzung über den B-Plan Nr. 28 "Friedländer Agrar GmbH - Bresewitz Zur Alten Ziegelei"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung		
SO _{TH} 1	Sonstiges Sondergebiet "Tierhaltungsanlage" (Teilflächen / Stalkomplexe 1-4)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
SO _{TH} Z	Sonstiges Sondergebiet "Tierhaltungsanlage" (Baugebietsteilfläche für zentrale Einrichtungen)	§ 11 BauNVO
SO _{TH} W	Sonstiges Sondergebiet "Tierhaltungsanlage" (Baugebietsteilfläche für betriebszugehöriges Wohnen)	§ 11 BauNVO
SO _{TH} R	Sonstiges Sondergebiet "Tierhaltungsanlage" (Baugebietsteilfläche Wirtschaftshof)	§ 11 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
GR 9400m²	max. zul. Grundfläche der baulichen Anlagen	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

---	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.3 BauNVO § 22 Abs.2 BauNVO § 22 Abs.4 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
a	abgewinkelte Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	- vorhandene Stalzfahrten	
V	- geplante Ergänzung Stalzfahrt	

Verkehrsflächen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
①	Anpflanzgebot Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Wassersflächen	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 BauNVO
LOWE	Löschwasserentnahmestelle	§ 1 Abs.9 Nr.21 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgers	§ 9 Abs.6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	Fläche für Wald	
BD	Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmale Farbe "BLAU")	
B	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts	
B	geschütztes Biotop	§ 18 NatSchAG M-V
B	gesetzlich geschützter Einzelbaum/ nicht eingemessen (§ 18 NatSchAG M-V)	
	Umgrenzung von Schutzflächen	
	hier: 30m Waldabstandsflächen (§ 20 LWaldG M-V)	
	20m Anbauverbotszone L 273 (§ 31 StrVG-MV)	
	gesetzlich geschützter Festpunkt der amt. geod. Grundlagennetze M-V (§ 26 GeoVermG M-V)	
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Gebäudebestand lt. Kataster	
17	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen	
	unterirdische Versorgungsanlagen	
MS/ NS	Mittelspannungs-/ Niederspannungskabel	
T	Telekommunikationslinie	
Br	vorh. Brunnen	
Br	vorh. Trafo	
20,00	Bemaßung in Meter	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Sondergebiet "Tierhaltungsanlage" SO_{TH} dient der Unterbringung von Anlagen zur Haltung von Legehennen und sonstigen in Verbindung mit dem Betrieb der Legehennenanlage stehenden Einrichtungen und Anlagen.
 - Die mit "T" gekennzeichneten Teilflächen des SO_{TH} umfassen die vier Stalkomplexe zur Haltung der Legehennen mit den Auslaufflächen und Zuewägungen, die als SO_{TH}-Gebiete T1, T2, T3 und T4 ausgewiesen werden. Die Flächen dienen ausschließlich der Legehennenhaltung.
 - bauliche Anlagen zur Haltung von Legehennen mit insgesamt max. 235.774 Tierplätzen
 - sonstige in Verbindung mit der Hennenhaltung stehende Einrichtungen und Nebenanlagen (z.B. Eiersortier- und Verpackungsräume, Eierlagerräume, Kühlräume, Sanitäreinrichtungen, Futter- und Kotabfallbehälter, Auslaufflächen, Schutzhütten ...)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume
 - Auslaufflächen
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- Die mit "Z" gekennzeichnete Baugebietsteilfläche des SO_{TH} dient ausschließlich der Unterbringung zentraler Einrichtungen.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- Die mit "W" gekennzeichnete Baugebietsteilfläche des SO_{TH} dient ausschließlich der Unterbringung von Mitarbeitern und Gästen der Legehennenanlage.
 - betriebszugehörige Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Mitarbeiter, Angestellte und Auszubildende, einschließlich Nebenanlagen
 - Unterkünfte und Räume zur Beherbergung von Mitarbeitern und Gästen der Legehennenanlage.
- Die mit "R" gekennzeichnete Baugebietsteilfläche des SO_{TH} dient der Unterbringung von Maschinen und Geräten sowie sonstiger, in Verbindung mit der Legehennenhaltung stehender Einrichtungen und Nebenanlagen.
 - Gebäuden und Anlagen für das Abstellen und die Wartung von Maschinen und Geräten
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - sonstige in Verbindung mit der Legehennenhaltung stehende Einrichtungen und Nebenanlagen
- Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung "2 Vollgeschosse (Höchstmaß) zulässig" gilt nicht für untergeordnete Anlagenteile, wie Abluftschächte, Schornsteine, Silos. Die Errichtung dieser Anlagenteile darf in den Bauhöhen erfolgen, die für den Produktionsprozess erforderlich sind (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Für die gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise gelten folgende Grundsätze:
 - Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
 - Gebäudelängen > 50m sind zulässig.
- Geh-/ Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "vorhandene Stalzfahrten" und "geplante Ergänzung Stalzfahrt" werden folgende Rechte festgesetzt:
 - Geh- und Fahrrecht für den Betreiber der Anlage, den Mitarbeitern, Angestellten und den für den Betrieb der Anlage gebundenen sonstigen Unternehmen sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen.
 - Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB)/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
 - Als Ausgleich für die geplante Ergänzung der Stalzfahrt sind auf dem FS 16/1 durch den Grundstückseigentümer auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten 15 Bäume in Reihe anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: (Pflanzabstand: 12m, Pflanzqualität: Stammumfang > 8/10) Robinie (*Robinia pseudacacia*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Die Pflanzstandorte sind zum Schutz gegen das Scharen einzuzaunten. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
 - Während der Bauphase der Ergänzung der Stalzfahrt ist die Baustelle durch einen Amphibienzaun abzusichern. Alternativ könnte die Baumaßnahme außerhalb der Wanderzeiten und Aktivitätsphasen der Amphibien, also vom November bis Februar durchgeführt werden.

II. Nachrichtliche Übernahme

- Im Plangebiet sind die im Plan gekennzeichneten vier Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe "Blau") bekannt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:
 - Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 8 (5) DschG M-V), über die in der 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 entdeckt werden gilt:
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DschG M-V).
- Innerhalb der im Plan umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und innerhalb der im Plangebiet liegenden Waldflächen befinden sich Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind und zu erhalten sind.

Hinweis
1.0 Wenn Ersatz-, Um- oder Neubauten von Ställen das vorhandene Höhen-niveau der Bestandsgebäude deutlich überschreiten, sind im Rahmen der konkreten Planung (Baugenehmigungsverfahren) die Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar-zulegen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ent-sprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 07.12.2016 folgende Satzung über den Baugebungsplan Nr. 28 "Friedländer Agrar GmbH - Bresewitz Zur Alten Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.03.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
- Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Dezember 2015) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 04.01.2016 bis 05.02.2016. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2015.
- Die Stadtvertretung hat am 29.06.2016 den Entwurf des Baugebungsplanes Nr. 28 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 27.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Entwurf des Baugebungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2016 bis einschließlich 06.09.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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.
- Die Stadtvertretung hat am 07.12.2016 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Baugebungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.12.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
- 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.

Projekt:
STADT FRIEDLAND
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Baugebungsplan Nr.28
"Friedländer Agrar GmbH - Bresewitz zur Alten Ziegelei"

Auftraggeber: Friedländer Agrar GmbH, Zur Alten Ziegelei 8 in 17098 Friedland
durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 mit der Stadt Friedland
vertreten durch das Amt Friedland, Riemannstr. 42, 17098 Friedland

Plan: Plan zur Satzung über den Baugebungsplan Nr.28

N:\2015B079B-Plan Nr.28 Bresewitz\dwg\Satzungsbeschluss.dwgDipl.-Ing. R. Nietedt

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplanner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 07.12.2016
Maßstab: 1:2000