SATZUNG ÜBER DIE

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3
„AM MÜHLENTEICH – SÜDLICHE STADTEINFAHRT“

STADT FRIEDLAND

BEGRÜNDUNG

Bürgermeister

STADT FRIEDLAND
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

Bearbeiter: Frau Häberer
Amt für Bau und Ordnung
An der Marienkirche 1
17098 Friedland

Oktober 2013

1.0 ALLGEMEINES

1.1.Planungsanlass

Am 18.03.1993 hat die Stadtvertretung Friedland den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenteich – südliche Stadteinfahrt“ gefasst. Wesentliches Planungsziel war die weitere gestalterische Entgleisung der städtebaulichen und architektonischen Entwicklung der Stadt, hier am Ortseingang aus Richtung Neubrandenburg und Woldegk kommend, zu verhindern.
Die Satzung ist am 22.07.1998 in Kraft getreten.
Die Stadtvertretung hat zwischenzeitlich Beschlüsse zur Änderung des B-Planes gefasst.

- 1. Änderung zugunsten der Ansiedlung eines LIDL – Verbrauchermarktes. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wurde abgelehnt, das Änderungsverfahren somit nicht durchgeführt.
- Die 2. Änderung betrifft den Bereich der Hagedornniederung (Wiese Sattelberg). Das Grundstück soll als baulich nutzbar ausgewiesen werden. Das Änderungsverfahren wird durchgeführt, sobald es einen potentiellen Investor gibt.

Anlass der 3. Änderung ist die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt zur Sicherung der Planungsabsicht eine Veränderungssperre erlassen.

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (hier Errichtung und Anbringen von Werbeanlagen) dürfen nicht durchgeführt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat keine Regelung zu den Werbeanlagen zum Inhalt. Das soll mit der 3. Änderung nachgeholt werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Friedland beabsichtigt ein Regelwerk zur Steuerung von Werbeanlagen zu entwickeln, aus dem sich ein eindeutiger und dauerhafter Zulässigkeitsrahmen ergibt.
Zweck der Planung ist die Aufnahme von Regelungen zur Größe, Gestaltung und Anbringungsort von Werbeanlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit dem übergeordneten Ziel, eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Gestaltungsqualität sicher zu stellen und gleichzeitig den Interessen der Gewerbetreibenden auf die Präsentation ihrer Produkte soweit wie möglich zu entsprechen.
Für die südliche Stadteinfahrt besteht ein großes Schutzbedürfnis, so dass restriktive Vorschriften gerechtfertigt sind.
Fremdwerbung soll vermieden werden. Die südliche Stadteinfahrt soll nicht als Werbeträger für Produkte, die nicht im Zusammenhang mit den vorhandenen Angeboten stehen, degradiert werden.

Fremdwerbung birgt die Gefahr, dass mit der grundstücksbezogenen Werbung in Summe, das verträgliche Maß an Werbeanlagen überschritten wird. Festsetzungen zu den Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift erfolgen auf Grund der sensiblen südlichen Stadteinfahrt mit Blick auf das Neubrandenburger Tor als historisches Baudenkmal.
Der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen begründet sich darauf, dass das zusammenhängende Erscheinungsbild dieses Bereichs der Neubrandenburger Straße durch zusätzliche Anlagen für Fremdwerbung empfindlich gestört wird und sich negativ auf die Stadteinfahrt auswirkt.
Zudem kann es durch auffällige farbliche Gestaltung zu Nutzungskonflikten mit dem Wohnen kommen. Die bereits eingeschränkte Wohnqualität auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 197 würde sich weiter verschlechtern. Darüber hinaus besteht die Gefahr der Ablenkung der Verkehrsteilnehmer.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich / Ausgangsbedingungen

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenteich – südliche Stadteinfahrt“ und grenzt unmittelbar südlich an den Stadtkern / Neubrandenburger Tor an. Es wird begrenzt im Westen vom Schmiedebrinkgraben und den Buchenwäldern des Mühlenteichs. Südlich des Plangebietes liegt die Wohnsiedlung Am Brink.
Die Stadt Friedland wird im Westen vom Tal der Datze berührt. Von diesem Tal zweigt im Süden vor den Toren der alten Stadt ein Seitental, der Hagedorn, ab. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser vertorften Niederungszone des Hagedorns. Es wird in der Nord – Süd - Achse von der B 197 geschnitten, die beidseitig unterschiedlich bebaut ist.

Der B – Plan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er hat darüber hinaus die Aufgabe, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.
Verkehrlich ist das Plangebiet ausreichend erschlossen. Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der zum Teil noch vorhandenen lockeren Stadtrandbebauung und die Sicherung des naturnahen Charakters zwischen Mühlenteich und Hagedornniederung. Weitere städtebauliche und gestalterische Fehlentwicklungen am südlichen Ortseingang sollen verhindert werden.
Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde ausgeschlossen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe wurden im Bestand geschützt.

1.4. Planungsgrundlage / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl M-V 2006, S.102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl M-V S. 323)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Zum Verfahren

Die Stadtvertretung Friedland hat am 06.06.2012 das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Mühlenteich – südliche Stadteinfahrt“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntgemacht worden.
Das Verfahren wird nach § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt, d. h.

- auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden
- die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange kann auf den Kreis der berührten und betroffenen Stellen beschränkt werden.
- auf die Umweltprüfung und die Planüberwachung kann verzichtet werden.

Mit der beabsichtigten B-Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es werden lediglich die örtlichen Bauvorschriften ergänzt, so dass für das Änderungsverfahren die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 BauGB erfüllt sind. Es handelt sich nicht um Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt es keine Anhaltspunkte.
Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

Die ebenfalls am 06.06.2012 beschlossene Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist durch Veröffentlichung in der Neuen Friedländer Zeitung am 12. Juli 2012 in Kraft getreten.

Die 3. Änderung betrifft ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften, die um die Festsetzungen zu den Werbeanlagen ergänzt werden. Der Erlass der

örtlichen Bauvorschriften erfolgt auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V Abs.1; Nr. 1 und 2.
Die restlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

2.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der 3. B-Planänderung sollen Festsetzungen zu den Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift erlassen werden.
Der rechtskräftige Bebauungsplan weist den Geltungsbereich auf Grund der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet aus. Zu den Werbeanlagen erfolgte keine Regelung, sodass sich die Zulässigkeit nach dem Baugesetzbuch und der Landesbauordnung regelt. Die Stadt beabsichtigt die Zulässigkeit von Werbeanlagen in diesem sensiblen Einfahrtbereich zu regeln.

2.2 Regelungen zu den Werbeanlagen

- Im Geltungsbereich des B-Planes, als Mischgebiet ausgewiesen, sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

- Werbeanlagen dürfen nicht im öffentlichen Raum aufgestellt werden, sondern nur im 1 m Bereich zur Einfriedung bzw. Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Sie dürfen nicht höher als 2 m über den Boden hinausragen und nicht größer als 0,5 m² sein.

- Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungselemente und Schmuckdetails der Fassade, wie Gesimse, Ornamente, Inschriften, Erker, Loggien oder Balkone nicht durch Überlagerung zerstören oder überdecken.

- Schaukästen und Warenautomaten sind nur in Gebäudenischen gestattet und dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Sie dürfen an Gebäudefassaden angebracht werden, wenn sie nicht größer als 0,25 m² sind. Schaukästen, freistehend dürfen nur bis zu 1 m² groß und 15 cm tief sein.

- Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter der laufenden Nummer der Denkmalliste folgende Baudenkmale:

MST_304 Neubrandenburger Straße 2, Villa
MST_305 Neubrandenburger Straße 20, Villa

Der Weiteren befinden sich im Plangebiet Bodendenkmale.

Die Bau – und Bodendenkmale sind im Ursprungsplan bereits nachrichtlich übernommen und kenntlich gemacht worden.

Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.