

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 a
„Wohnen am Galgenberg“ in Friedland
(als Teilfläche des B-Planes Nr. 6, Anklamer Straße)

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1.0 VORBEMERKUNGEN / PLANUNGSANLASS UND PLANGEBIETE

Die Stadtvertretung Friedland hat für das bebaute Gebiet an der Anklamer Straße / Galgenberg 1994 die Aufstellung eines B-Planes beschlossen (B-Plan Nr. 6, Anklamer Straße).

Das 7,4 ha große Plangebiet ist von Mischstrukturen gekennzeichnet. Es bestand die Notwendigkeit, für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Ein weiteres Planungsziel war die Verbesserung der verkehrstechnischen Lösung, einschließlich Anbindung an die B 197.

Entwürfe des Bebauungsplanes haben 1996 ausgelegen; die Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt. Im Ergebnis ist der Plan überarbeitet worden; seit 1997 ruhte das Verfahren.

Am westlichen Plangebietsrand (Teilgebiet am Galgenberg parallel zur Dateniederung) hat sich in den vergangenen Jahren die Wohnnutzung weiter verfestigt.

Es sind zwischenzeitlich alle Baulücken bebaut worden. Am nördlichen Ortsrand sind Abbrüche und Neubebauungen beabsichtigt. Im Sommer 2003 hat die Stadt das B-Planverfahren wieder aufgenommen. Der 1996 /97 überarbeitete Entwurf des B-Planes Nr. 6 wurde am 4.6.03 erneut zur Auslegung und TÖB Beteiligung bestimmt.

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung ist festgestellt worden, dass die Planunterlagen nicht mehr den Anforderungen über die Ausarbeitung von Bauleitplänen entsprechen. Da das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet des rechtskräftigen B-Planes „Anklamer Chaussee“ angrenzt, könnten erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Nutzungsformen hervorgerufen werden. Durch die IHK und den Landkreis / Bereich Immissionsschutz, wurden Bedenken geäußert, dass die vorgesehene Anordnung des WA dem berechtigten Anspruch der Nutzer bzw. der

potenziellen Nutzer der Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Anklamer Straße auf Sicherheit des Betriebsstandortes entgegen steht.

Durch die IHK wurde weiterhin die geplante verkehrliche Erschließung in Frage gestellt; die vorgeschlagene Lage der Straße steht nicht mit den betrieblichen Erfordernissen der heute im Gebiet ansässigen Unternehmen im Einklang.

Der Bebauungsplan bedarf der grundlegenden planerischen Überarbeitung.

Vorrangig besteht jedoch Klärungsbedarf im Bereich des zur Dateniederung hin orientierten Teilgebietes am Galgenberg. Dies ist aus Sicht der Stadt auch kurzfristig möglich. Zur verkehrlichen Erschließung einschließlich Anbindung des Gebietes an die B 197 sind noch tiefgreifendere Untersuchungen und Abstimmungen notwendig. Eine abschließende Klärung zur verkehrlichen Erschließung ist in Kürze nicht zu erwarten.

Die Stadtvertretung Friedland hat darauf hin beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 a „Wohnen am Galgenberg“ für eine Teilfläche des B-Planes Nr. 6 Anklamer Straße aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/29, 1/28, 1/25, 1/24, 1/27, 1/18, 1/17, 1/8, 1/7, 1/21, 1/14, 1/22, 1/26, 1/20 und 1/19 der Flur 16 Gemarkung Friedland.

Die Flurstücke 1/14, 1/20 und 1/21, 1/7, 1/8, 1/17, 1/18 sind mit Eigenheimen bebaut. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Galgenberg, die folgende Flurstücke umfasst: 1/22, 1/26 und Teilflächen 1/19.

Die Flurstücke 1/29 und 1/25 sowie die Flurstücke 1/24 und 1/28 ergeben heute je ein neues Grundstück, für die neue Bauungen vorgesehen sind. Die Flächen sind lt. Grundbuch Gebäudeflächen (Bauplätze); die alten Bauungen (Wohnhaus und Nebenanlagen) sind zum größten Teil bereits abgebrochen worden.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung sind für das Teilgebiet am Galgenberg heute nur Festsetzungen eines WA-Gebietes möglich.

Im südlichen Teil wird das WA-Gebiet von den restlichen Plangebietsflächen des B-Planes Nr. 6 begrenzt. Die Stadt beabsichtigt zu einem späteren Zeitpunkt das B-Planverfahren für dieses Teilgebiet (Nr. 6 b) zu Ende zu führen, da es bezüglich der Straßenführung noch detailliertere Abstimmungen bedarf. Festsetzungen von eingeschränkten Gewerbegebieten erfolgen (siehe auch letzter Entwurf vom 28.07.1997).

Im nördlichen Teil grenzt das WA-Gebiet nunmehr unmittelbar an das Gewerbegebiet Anklamer Chaussee.

Aus der Notwendigkeit heraus, einheimischen Existenzgründern und auswärtigen Investoren entsprechende Bauflächen für Ansiedlungen auf neuen Flächen anbieten zu können, hat die Stadt Ende 1991 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Anklamer Chaussee“ gefasst. Der Bebauungsplan ist seit 1996 rechtskräftig und heute in Teilbereichen bebaut.

Auf den unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Flächen haben sich bisher nur zwei Gewerbebetriebe angesiedelt (Maschinenausleih- / -reparaturservice Buß mit einem Wohn- / Bürogebäude und einem Produktionsgebäude, FS 77/2 und ein Baubetrieb mit Bürogebäude und Halle, FS 74/1). Grundstück und Anlagen des Baubetriebes werden zurzeit zum Verkauf angeboten (Insolvenz).

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist ein ca. 20 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung festgesetzt. Die Flurstücke sind entsprechend ausgegrenzt worden und an der Grundstücksgrenze zum Teil bepflanzt.

Gemäß B-Planfestsetzung werden Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen sowie ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebspersonen.

Um Nutzungskonflikte auszuschließen, erfolgten Festsetzungen, dass für Anlagen des Gewerbes der Abstandserlass Nordrhein-Westfalens zu berücksichtigen ist. Der Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zum Abstandserlass Nordrhein-Westfalen wurde festgesetzt und Immissionsbelastungen über 55 dB (Tag und Nacht) sind auf Zulässigkeit vor Einordnung zu prüfen.

Für Immissionen sind im Gewerbegebiet somit gewissermaßen Grenzwerte von 55 dB vorgegeben. Am Tag wären im benachbarten WA-Gebiet die schallschutztechnischen Orientierungswerte somit einhaltbar; in der Nacht werden jedoch Werte von 40 dB gefordert. Für die beiden noch geplanten Wohnbebauungen könnten zwar passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden; eine Einflussnahme auf die vorhandene Bebauung ist jedoch nicht mehr gegeben. Die Stadt sieht sich nunmehr veranlasst, die gewerbliche Nutzung in den Randbereichen des Gewerbegebietes so einzuschränken, dass die Verträglichkeit beider Nutzungen in Nachbarschaft zueinander zukünftig gewährleistet werden kann.

Mit Ausnahme der FS 77/2 und 74/1 sind die Flächen im Gewerbegebiet unbebaut und eine Einflussnahme auf die Entwicklung ist gegeben.

Die Stadtvertretung hat für die Randbereiche zum WA-Gebiet eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es werden Ausweisungen als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgen, in dem nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind. Das Gebiet bleibt seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach ein Gewerbegebiet. Der Gebietscharakter wird durch einen zulässigen Störungsgrad, der einem Mischgebiet entspricht, neu bestimmt. Ein allgemeines Wohnen wird jedoch nicht zugelassen.

Die vorhandenen Gewerbenutzungen auf den FS 77/2 und 74/1 sind den „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ zuzuordnen.

Das 1. Änderungsverfahren zum B-Plan Gewerbegebiet Anklamer Chaussee wird parallel zum B-Planverfahren 6 a durchgeführt.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Weitere gesetzliche Grundlagen sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 657).

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ am 3. August 2001 ist 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.

Gemäß Anlage 1 zum Gesetz besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht, eine Vorprüfung ist nicht notwendig. Das Plangebiet liegt am Ortsrand eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist überwiegend bereits bebaut.

Die umweltschützenden Belange, der Ausgleich und Ersatz werden im B-Planverfahren berücksichtigt.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Friedland verfügt seit dem 16.05.2000 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan sind für die betroffenen Flächen Wohnbauflächen dargestellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / PLANFESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 a und der 1. Änderung des B-Planes Anklamer Chaussee (siehe Bemerkungen unter Punkt 2.0) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Nutzung von Wohnen und Gewerbe in Nachbarschaft zueinander.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 a werden für das am Galgenberg im Baubestand als Eigenheimgebiet vorhandene Plangebiet (auf Grund der bereits vorhandenen Lage in Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben gewissermaßen vorbelastet) verbindliche Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgenommen.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen auch ausnahmsweise Nutzungen nach Nr. 3 (Tankstellen) nicht zulässig sein, da die Flächen am Ortsrand zur freien Landschaft hierfür nicht geeignet sind und im übrigen Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten zur Anordnung von Tankstellen gegeben sind.

Auf Grund der Lage am Ortsrand soll das Gebiet locker bebaut bleiben; es erfolgen Festsetzungen zur offenen Bauweise und einer GRZ = 0,3. Zugelassen werden nur eingeschossige Gebäude, die Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe) wird mit 4,0 m über Oberkante Erschließungsstraße als Höchstmaß festgesetzt.

Die im bisher durchgeführten Verfahren zum B-Plan Nr. 6 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 a somit übernommen.

Bei den Festsetzungen zur Traufhöhe wird jedoch aus Gründen der Rechtseindeutigkeit als Bezugspunkt die OK Erschließungsstraße gewählt. Gelände und Erschließungsstraße liegen in annähernd gleicher Höhe, so dass als Traufhöhe die 4,00 m übernommen werden.

Mit Entwurf des B-Planes Nr. 6 vom 28.07.1997 erfolgten grünordnerische Festsetzungen und Pflanzbindungen; auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes.

Als Anlage zur Begründung des B-Planes Nr. 6 a wird der Grünordnungsplan den vorliegenden Unterlagen angefügt. Für das Teilgebiet 6 a erfolgte die Übernahme der Festsetzungen soweit sie für den Bereich des WA-Gebietes zutreffen und sinnvoll sind. Bestandteil des Grünordnungsplanes ist eine Kompensationsermittlung mit dem Ergebnis, dass insgesamt der Ausgleich bzw. ein Wertpunkteüberschuss erreicht wird. Zum Teil wurden die Textlichen Festsetzungen im Wortlaut geändert und den neuen rechtlichen Grundlagen angepasst.

Für das WA-Gebiet erfolgen Festlegungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen. Es werden Pflanzbindungen auch auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

Durch die Gehölzpflanzungen wird das Wohngebiet in die Landschaft eingebunden; die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Gebiet durchgeführt werden. Gesonderte Berechnungen erfolgen nicht mehr.

Für die straßenseitige Erschließung war im B-Planentwurf des B-Planes Nr. 6 vom 28.07.1997 eine 4,50 m breite Straße mit straßenbegleitendem Gehweg und einem Park- bzw. Pflanzstreifen vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf im Gebiet ist auf den Grundstücken mit abzudecken; Parkflächen im öffentlichen Bereich sind in diesem Teil des Wohngebietes nicht zwingend notwendig.

Mit vorliegender Planung wird für die Erschließung der Wohngrundstücke am Übergang zur Dateniederung nur eine 4,75 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen. Einseitig bleibt ein Pflanzstreifen geführt (Straßenbäume und bodendeckende Sträucher). Am Ende der Straße ist ein Wendeplatz auszubauen.

Die stadttechnische Erschließung kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Gebiet abgesichert werden.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten.

4.0 ERGÄNZENDE ANMERKUNGEN / HINWEISE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Das Gebiet ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet worden; in den Textteil des Planes sind die Hinweise aus der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege aufgenommen worden.
2. Durch die Wasserwirtschaftsbehörde des Landkreises sind folgende Hinweise gegeben worden:

Mit dem B-Plan sollte geregelt werden, dass unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt wird und darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort erlaubnisfrei versickert wird. Die Ermächtigungsgrundlage für die satzungsmäßige Regelung der Niederschlagswasserversickerung durch die Gemeinde befindet sich in § 32 Abs. 4 LWaG.

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.

Das Vorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation der Gemeinde / Stadt anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und dem Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung im Einvernehmen mit der Gemeinde / Stadt vorzunehmen.

In der Stadt ist die Niederschlagsentwässerung per Satzung geregelt.

Im Plangebiet sind keine Entwässerungsleitungen vorhanden. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten.

10.03.04

Block

