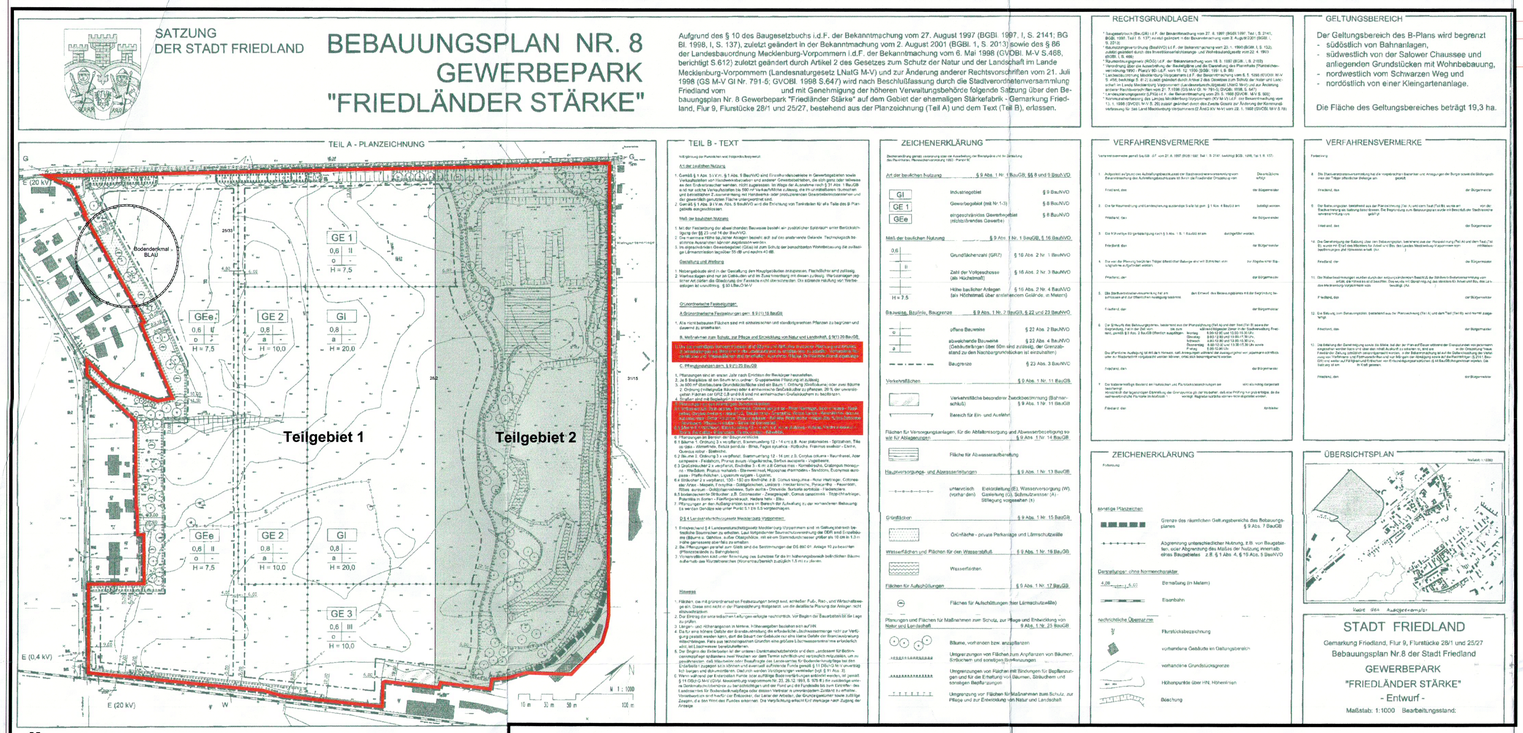
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 Gewerbepark "Friedländer Stärke" - Stadt Friedland

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18.04. 2006 (GVOBl. M-V 2006, S.102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 07.12.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Gewerbepark "Friedländer Stärke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Übersichtsplan

B-Plan Nr. 8 Gewerbepark "Friedländer Stärke"

(am 06.08.2003 in Kraft getretene Satzung)

Kennzeichnung Geltungsbereich 1.Änderung

Streichung der Festsetzungen im Text (Teil B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Gewerbepark (GE- und GI-Gebiete / Teilgebiet 1) bleiben die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung mit Ausnahme der im Übersichtsplan gekennzeichneten Streichungen verbindlich.

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für das Sondergebiet PV-Freiflächenanlage im neu überplanten Teilgebiet 2 der Satzung über die 1. Änderung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

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

1.1 Das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage"dient der Errichtung eines Solarkraftwerks. Zulässig sind:
- bauliche Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (Photovoltaikanlagen)
- die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für sonstige elektronische Betriebseinrichtungen , wie Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen und
- Einzäunungen zur Sicherung der Anlagen.

1.2 Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der versiegelten Fläche die übertrauffte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten SO "PV-Freiflächenanlagen" liegt.

2.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.1 Das SO "PV-Freiflächenanlage" ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsaat oder Selbstbegrünung wiederherzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3 x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen bzw. zu beweiden. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

2.2 Die Zufahrten zu den Wechselrichterstationen sind als Schotterrasen auszubilden.

2.3 Die Einfriedungen innerhalb des Sondergebietes sind mit einem durchgehendenFreihalteabstand von mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger zu errichten.

2.4 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.

2.5 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten und nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind Hecken einheimischer Sträucher anzulegen.
- Abstand der Strauchmitte von der Grundstücksgrenze 2,00m
- Abstand in Reihe 1,00m
- Pflanzqualität: leichte Sträucher
- Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

Die Hecke am Schwarzen Weg ist 3-reihig auszubilden (Reihenabstand 1,50 m) und darf für eine zufahrt in einer Breite von 5 m unterbrochen werden. In diesen Abschnitt sind 6 Winterlinden Tilia cordata 'Greenspire' als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm einzufügen.
In die Hecke am Schwarzen Weg sind in süd- bzw. südwestlicher Randlage 2 Lesesteinhaufen als Habitate für die Zauneidechse zu integrieren.

2.6 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellung, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.7 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15.Juli durchzuführen.

2.8 Die Entwicklung von Vegetationsflächen gemäß Festsetzung 2.1 und die Anlage von Hecken gemäß Festsetzung 2.5 werden dem Sondergebiet "PV - Freiflächenanlage" als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO)

1.0 Einfriedungen
Es ist nur eine transparente Einzäunung mit einer maximalen Höhe bis zu 2,30m zulässig.

III.Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO)

1.0 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Einfriedungen nicht so wie in den örtlichen Bauvorschriften Punkt 1.0 vorgegeben ausführt.
Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

HINWEISE

1.0 Infolge der Überplanung der Teilfläche 2 entfallen die geplanten Ausgleichsflächen für die GE- / GI-Gebiete (Teilgebiet 1). Der Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen.
Die Stadt Friedland wird in Verbindung mit dem Wasser- und Bodenverband "Landgraben" den Ausgleich an anderer Stelle durchführen und anteilige Kosten im Umfang des Flächenäquivalents von 29.850 m² in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB auf die Bauflächen der Teilfläche 1 verteilen.
Die Auswahl der Ausgleichsmaßnahme erfolgt vor der baulichen Nutzung der GE- und GI-Flächen. Näheres wird in Vereinbarungen zwischen der Stadt Friedland und den Vorhabenträgern geregelt.
Die finanzielle Beteiligung an dem Renaturierungsprojekt dient dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

2.0 Der im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten PV-Freiflächenanlage auf der Teilfläche 2 ermittelte Kompensationsbedarf kann im Plangebiet der 1. Änderung nicht abgedeckt werden.
Mit der 1. Änderung wird die Durchführung des Ausgleichs außerhalb des Geltungsbereiches bestimmt.
Die Stadt Friedland und der Wasser- und Bodenverband "Landgraben" planen die Renaturierung der Friedländer Datze. Der Vorhabenträger, die SUNFARMING GmbH Erkner, wird sich mit einem Betrag von 34.204,00 € an der Finanzierung des Renaturierungsprojektes als Kompensationsmaßnahme für die Teilfläche 2 beteiligen. Die Summe wird auf das Verwahrkonto Ausgleich der Stadt Friedland überwiesen. Näheres wird in in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Friedland und dem Vorhabenträger geregelt. Die finanzielle Beteiligung an dem Renaturierungsprojekt dient dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

3.0 Für den Verlust des Gewässers als Laichhabitat und Lebensraum für Teichfrosch und Kammmolch ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ersatzhabitat zu schaffen. Angrenzend an das vorhandene Soll auf dem Flurstück 11, Flur 59, Gemarkung Friedland östlich von Güntherfelde ist bis zum 15.03.2012 ein Kleingewässer auf der Grundlage einer mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abgestimmten Ausführungsplanung anzulegen.
Aus dem Gewässer auf der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage sind vor dem Zuschütten alle Amphibien zu bergen und umzusetzen. Je nach Witterung sind die geborgenen Tiere in entsprechenden Transportbehältern zum Ersatzhabitat zu bringen und frei zulassen oder über Winter zu hältern und zur entsprechender Wanderungszeit in der Nähe des Ersatzhabitats auszusetzen.
Für die Ausführungsphase ist eine ökologische Baubetreuung zu beauftragen.

4.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet (Teilgebiet 1) Bodendenkmale bekannt.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11DSchG M-V.
In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.0 Im Randbereich des Plangebiets befinden sich Leitungen und Anlagen der EON edis AG; im Teilgebiet 1 verläuft eine stillgelegte 20 kV-Leitung. Baumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Anlagen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Planauszug Teilgebiet 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
SO PV-Freiflächenanlage	Sonstiges Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage"	§ 9/1/1 BauGB / § 11 BauNVO
GI	Industriegebiet	§ 9/1/1 BauGB / § 9 BauNVO
GE	Gewerbegebiet (mit Nr.)	§ 9/1/1 BauGB / § 8 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl GRZ	§ 9/1/1 BauGB / § 16/2/1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	§ 9/1/1 BauGB / § 16/2/3 BauNVO
H= 4,0	maximale Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt - im GE, GI über anstehendem Gelände und - im SO PV-Freiflächenanlage über festgelegte Geländehöhe nach Geländeveränderung	§ 9/1/1 BauGB / § 16/2/4 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9/1/2 BauGB / § 22/2 BauNVO
a	abweichende Bauweise (Gebäudelängen > 50m zulässig, der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten)	§ 9/1/2 BauGB / § 22/4 BauNVO
	Baugrenze	§ 9/1/2 BauGB / § 23/3 BauNVO
▼▲	Ein-/Ausfahrt	§ 9/1/11 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken einheimischer Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	Erhaltungsgebot Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
	geplante Fällung nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäudebestand lt. Kataster	
28/3	Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer	

Nutzungsschablone

GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	-

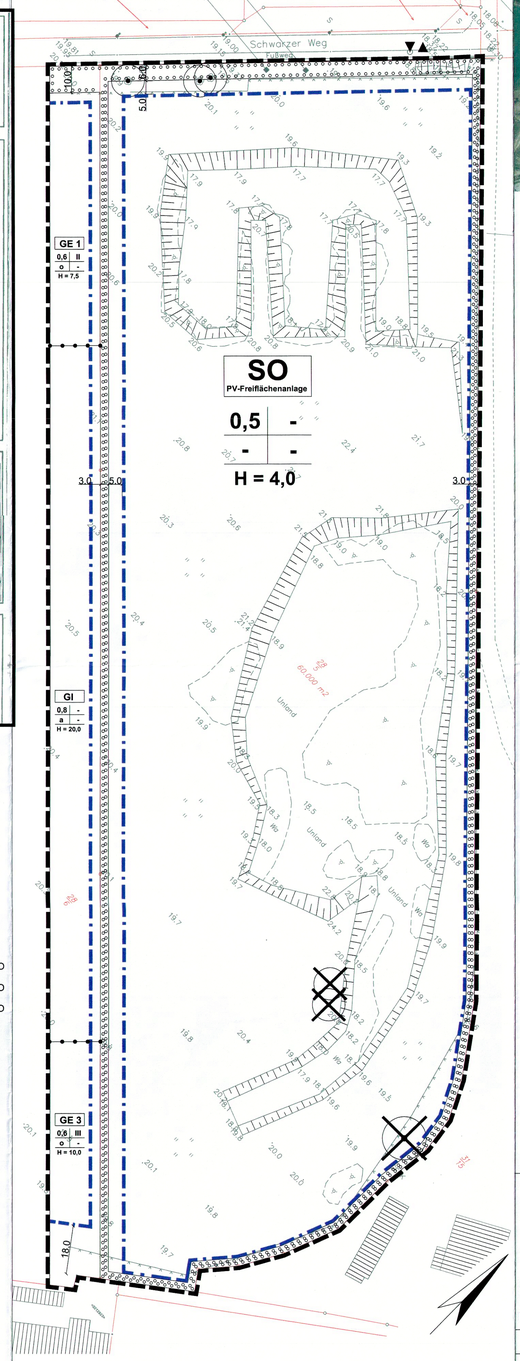
max. Höhe der baulichen Anlagen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hoffmann & Partner, Oktober 2011

0 10 20 30 40 50m

Planauszug Teilgebiet 2



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.04.2011 und 07.09.2011. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich am 28.09.2011 nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt gemacht worden.

Friedland, 08.12.11 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Friedland, 08.12.11 Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 07.09.2011den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2011 bis zum 08.11.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 28.09.2011 mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedland, 08.12.11 Bürgermeister

4. 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Leiter Kataster & Vermessung

5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2011 geprüft.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.12.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 07.12.2011 gebilligt.

Friedland, 08.12.11 Bürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Friedland, 08.12.11 Bürgermeister

7. 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 21.12.2011 im Amtsblatt "Neue Friedländer Zeitung" 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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S.366, 378) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 21.12.2011 in Kraft getreten.

Friedland, 22.12.2011 Bürgermeister

Projekt: **STADT FRIEDLAND**
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Gewerbepark "Friedländer Stärke"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung (13a BauGB)
Gemarkung Friedland, Flur 9, Flurstück 25/33 und 28/2

Auftraggeber: Stadt Friedland, Riemannstraße 42, 17098 Friedland

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan**

2011B090\dwg\Satzung.dwg — Dipl.-Ing. R. Nietiedt, Dipl.-Ing. U. Schürmann

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

Phase: Satzung
Datum: 07.12.2011
Maßstab: M 1:1000