

# STADT FRIEDLAND

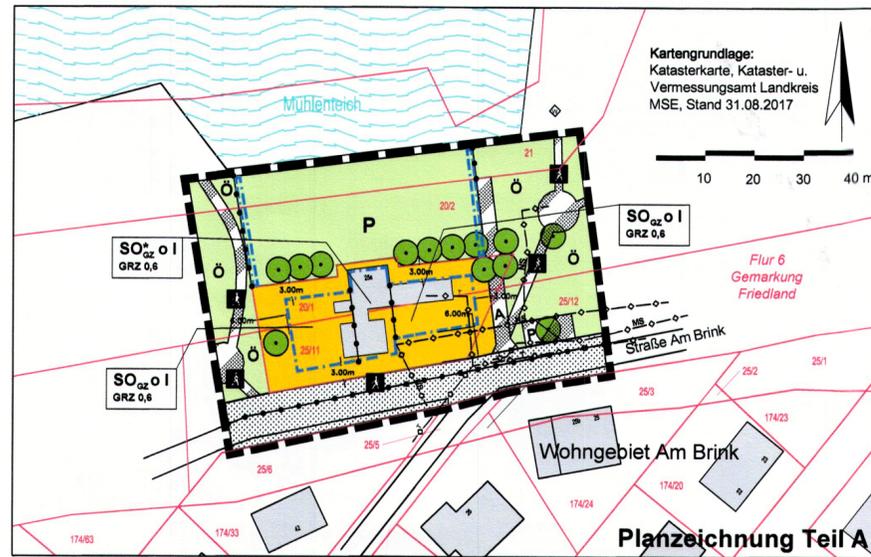
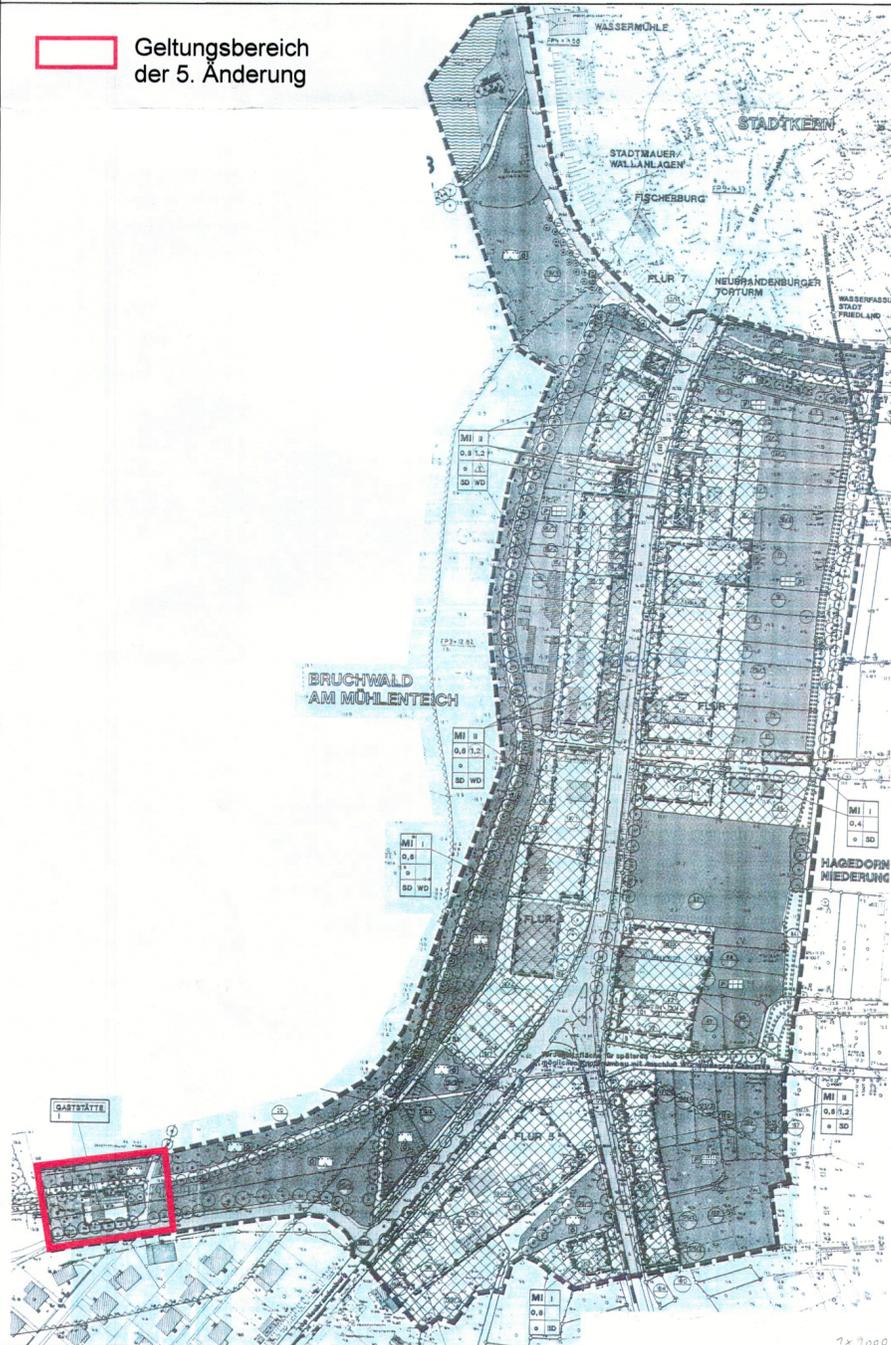
## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt" (Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB in der Neufassung vom 03. November 2017 bekannt gemacht am 10. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 27.03.2019 folgende Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

### Übersichtsplan der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung

 Geltungsbereich der 5. Änderung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planfestsetzungen

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>SO_gz</b>	sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: GZ - Ambulantes Gesundheitszentrum (SO* - Teilgebiet des SO_gz)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
<b>GRZ 0,6</b>	max. zulässige Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen</b>		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	
	offene Bauweise	

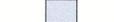
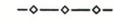
#### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche (Straße Am Brink) Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung A - Anliegerweg, P - Parkplatz  Fußweg	
	Grünflächen O - Öffentliche Grünfläche (Park) P - private Grünfläche (Therapiebereich)	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	geplante Abbruch gesetzlich geschützter Baum	

#### II. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der 50 m Gewässerschutzzone		§ 29 NatSchAG M-V
	gesetzlich geschützter Baum/ Baumreihe	§ 18, 19 NatSchAG M-V

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenzen		angrenzender Mühlenteich
	Flurstücksnummer		Bemaßung in Meter
	Gebäudebestand lt. Kataster		Hauptversorgungsleitungen unterirdische Leitung (T- Telekom, NS, MS - Nieder-/ Mittelspannungskabel)

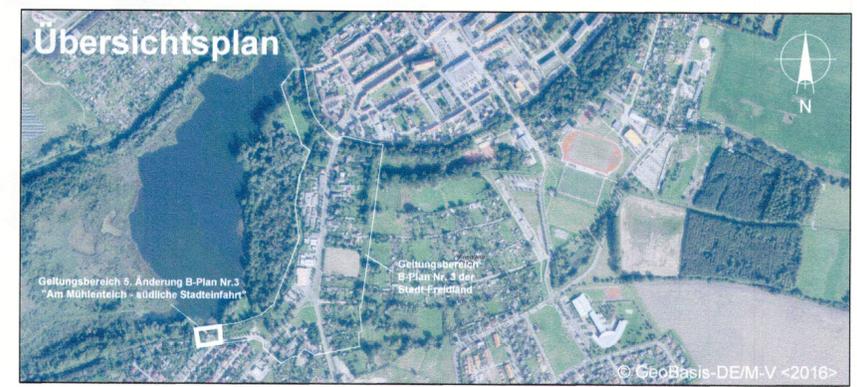
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Das Sondergebiet "Ambulantes Gesundheitszentrum" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft. Zulässig sind:
    - Anlagen und Einrichtungen zur Prävention, Diagnostik, Therapie, Altersmedizin, Palliativmedizin
    - Anlagen und Einrichtungen für Aus- und Weiterbildung im Bereich der Gesundheitswirtschaft
    - eine Wohneinheit für den Betreiber der Anlage bzw. für diensthabende Mitarbeiter
  - Im SO\* Gebiet sind abweichend von den Festsetzungen zur Höhe 2 Vollgeschosse zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
  - Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO werden auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Therapiebereich" auf den am östlichen und westlichen Rand ausgewiesenen Baufeldern nur bauliche Anlagen zur Einfriedung zugelassen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die Baufeldfreimachung und die Fällung von Gehölzen haben außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres zu erfolgen.
  - Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind vor Beginn der Maßnahme durch ein qualifiziertes Fachbüro auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in Gebäuden lebender Fledermäuse und gebäudebrütender Vögel zu untersuchen.

#### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Zulässig sind nur Flachdächer.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße Am Brink) sind bis in eine Höhe von 1,20m zulässig. Massive, blickdichte Wände und Einfriedungen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer
  - die Dächer nicht wie in Punkt 1 vorgegeben ausbildet
  - die Einfriedungen nicht so wie in Punkt 2. vorgegeben, ausführt
  - die Werbeanlagen nicht so wie im Punkt 3. vorgegeben anbringt und gestaltet.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.12.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 05.12.2018 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 20.03.2019 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 25.04.2019 in der Neuen Friedländer Zeitung Nr. 04.1.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die öffentliche Auslegung wurde außerdem im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.

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, 21.03.2019

  
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am 27.03.2019 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.03.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Friedland, 28.03.2019

  
Bürgermeister

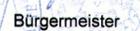
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 30.09.2019

  
Amtsleiter Kataster & Vermessung

- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Friedland, 11.04.2019

  
Bürgermeister

- 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 20.04.2019 in der Neuen Friedländer Zeitung Nr. 04.1.2019 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. Außerdem ist darauf hingewiesen worden, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wurde.

Die Satzung ist mit Ablauf des 20.04.2019 in Kraft getreten.

Friedland, 23.04.2019

  
Bürgermeister

### Hinweise

- Als Kompensation für die Fällung eines nach § 19 NatSchAG geschützten Baumes ist ein heimischer Baum innerhalb einer Allee außerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Der Standort ist durch die Stadt Friedland vorzugeben.
- Bei Erforderlichkeit des Abbruchs weiterer gesetzlich geschützter Bäume sind die entsprechenden Anträge auf Naturschutzgenehmigung durch den Vorhabenträger zu stellen.
- Unter der vorhandenen Bebauung verläuft ein verrohrter Abschnitt des Schmiedebrinkgrabens. 2017 wurde der Schmiedebrinkgraben umverteilt; der Abschnitt unter dem Gebäude wurde verpresst (Verdämmung der Verrohrung) und ist damit gegenstandslos.

### STADT FRIEDLAND - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr.3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt" (Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB)

Plan: Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr.3

Phase: Satzungsbeschluss vom 27.03.2019