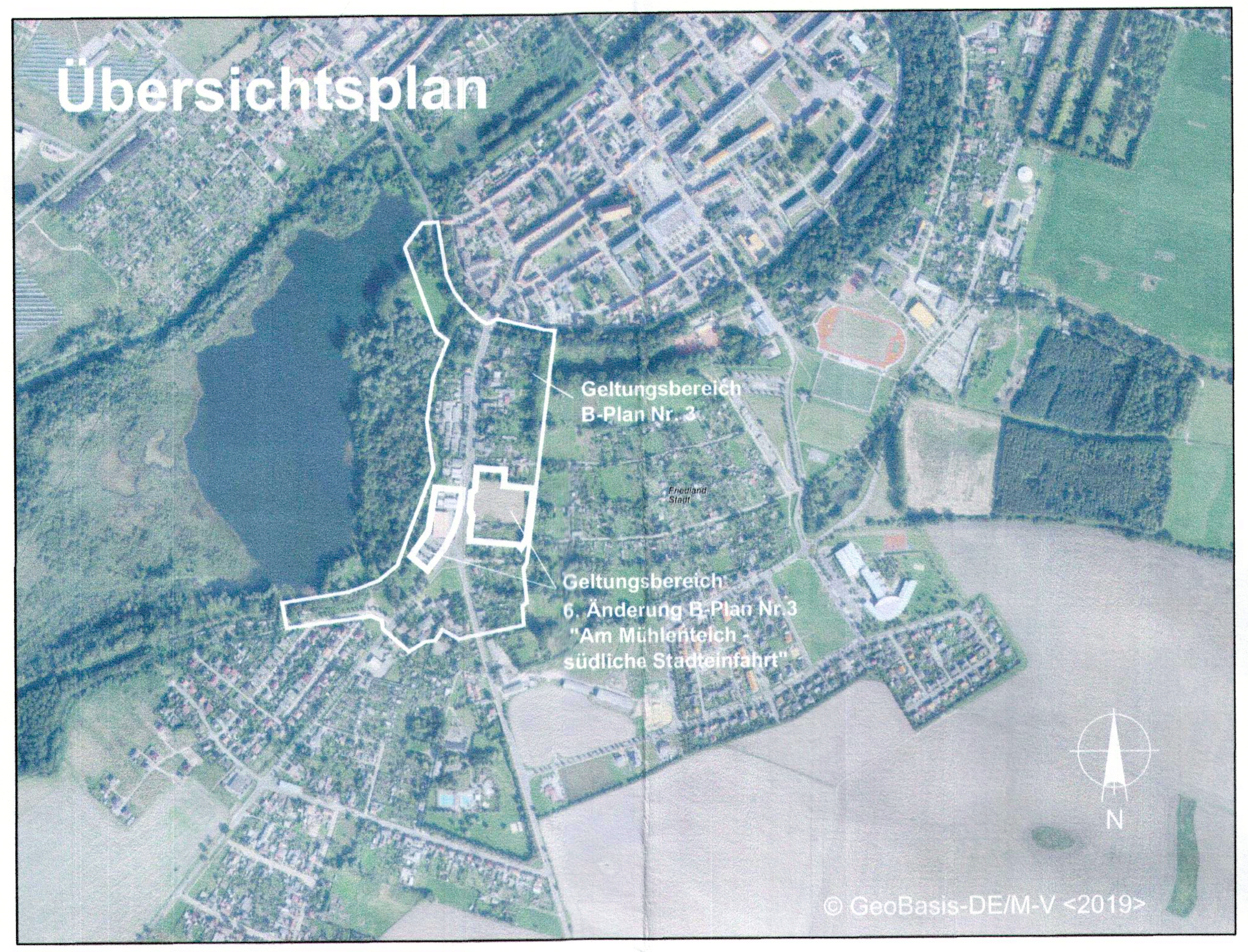
STADT FRIEDLAND

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenteich-südliche Stadteinfahrt"

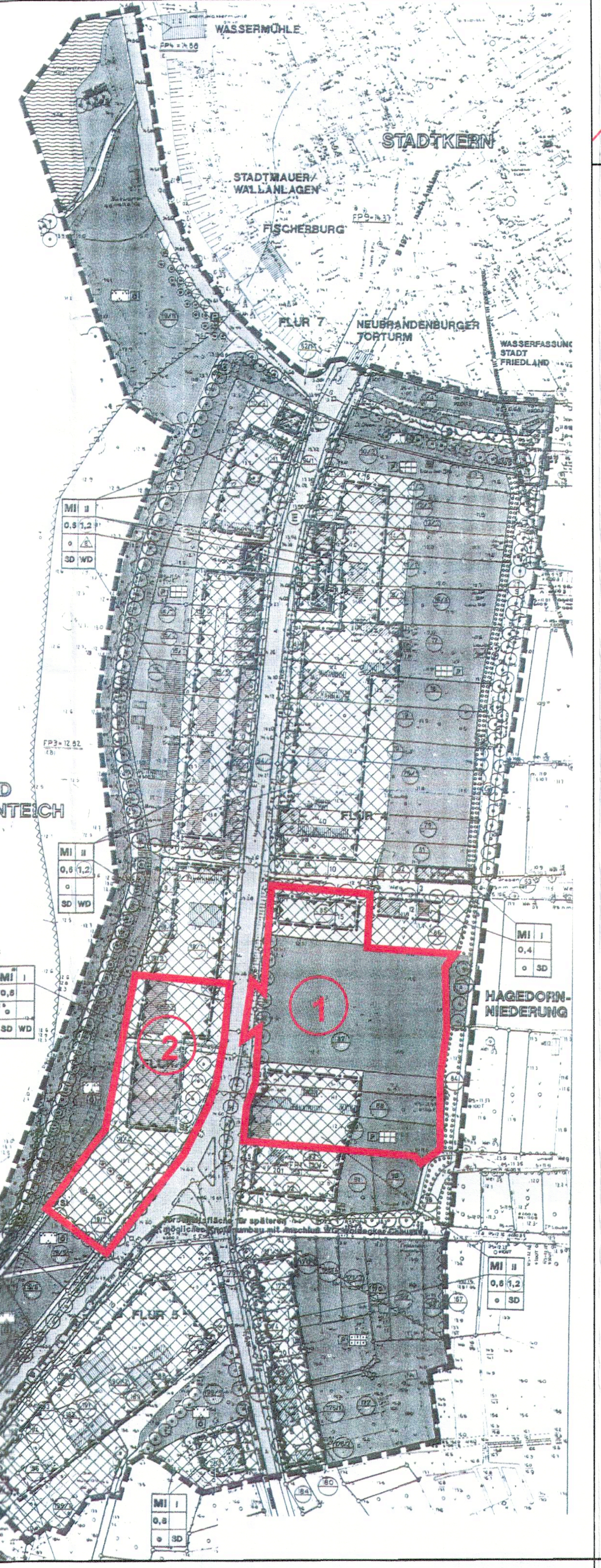
(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

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 25.09.2019 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

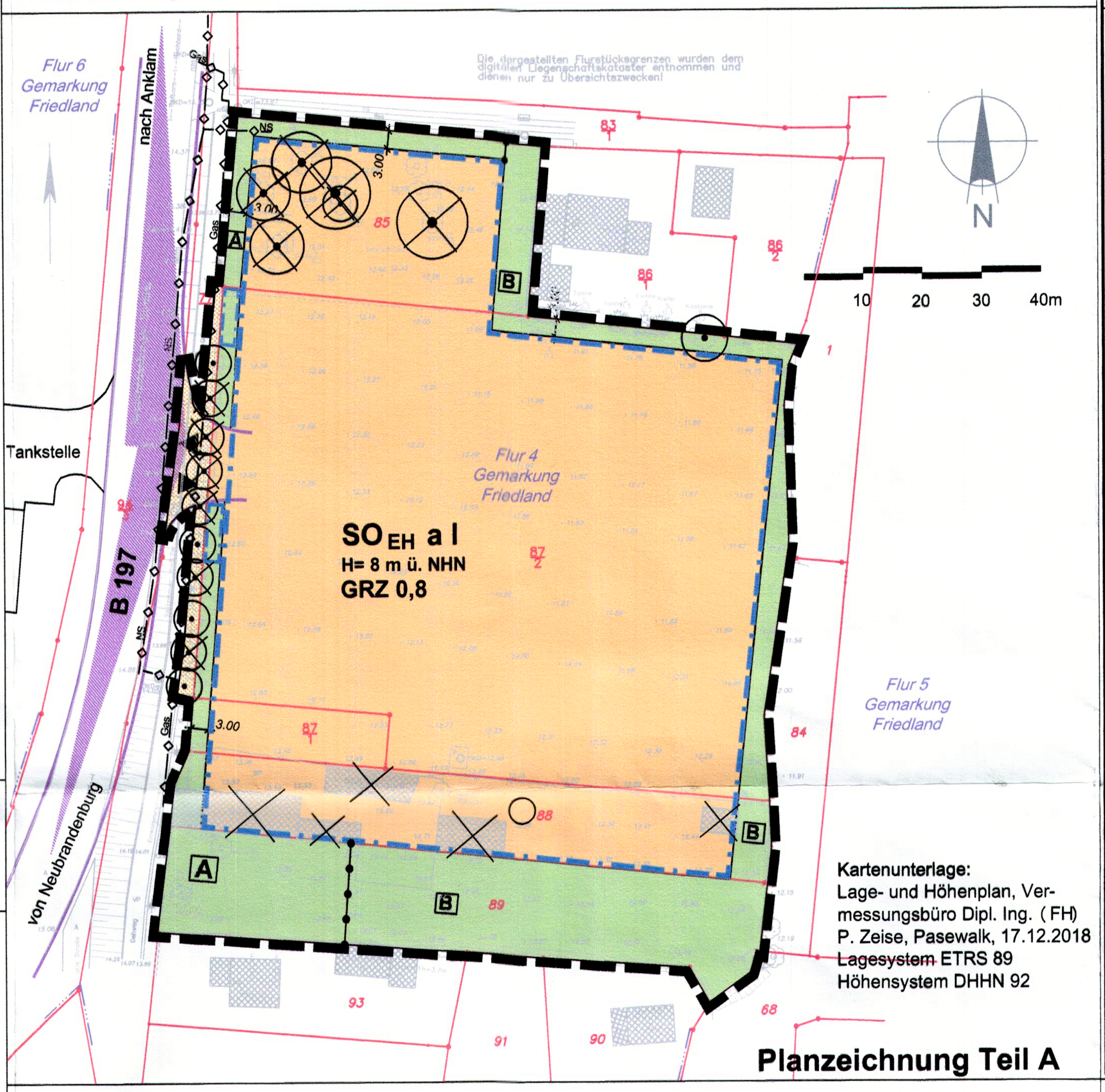


Übersichtsplan der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung

① Geltungsbereich der 6. Änderung
(1- Nr. der Teilflächen)

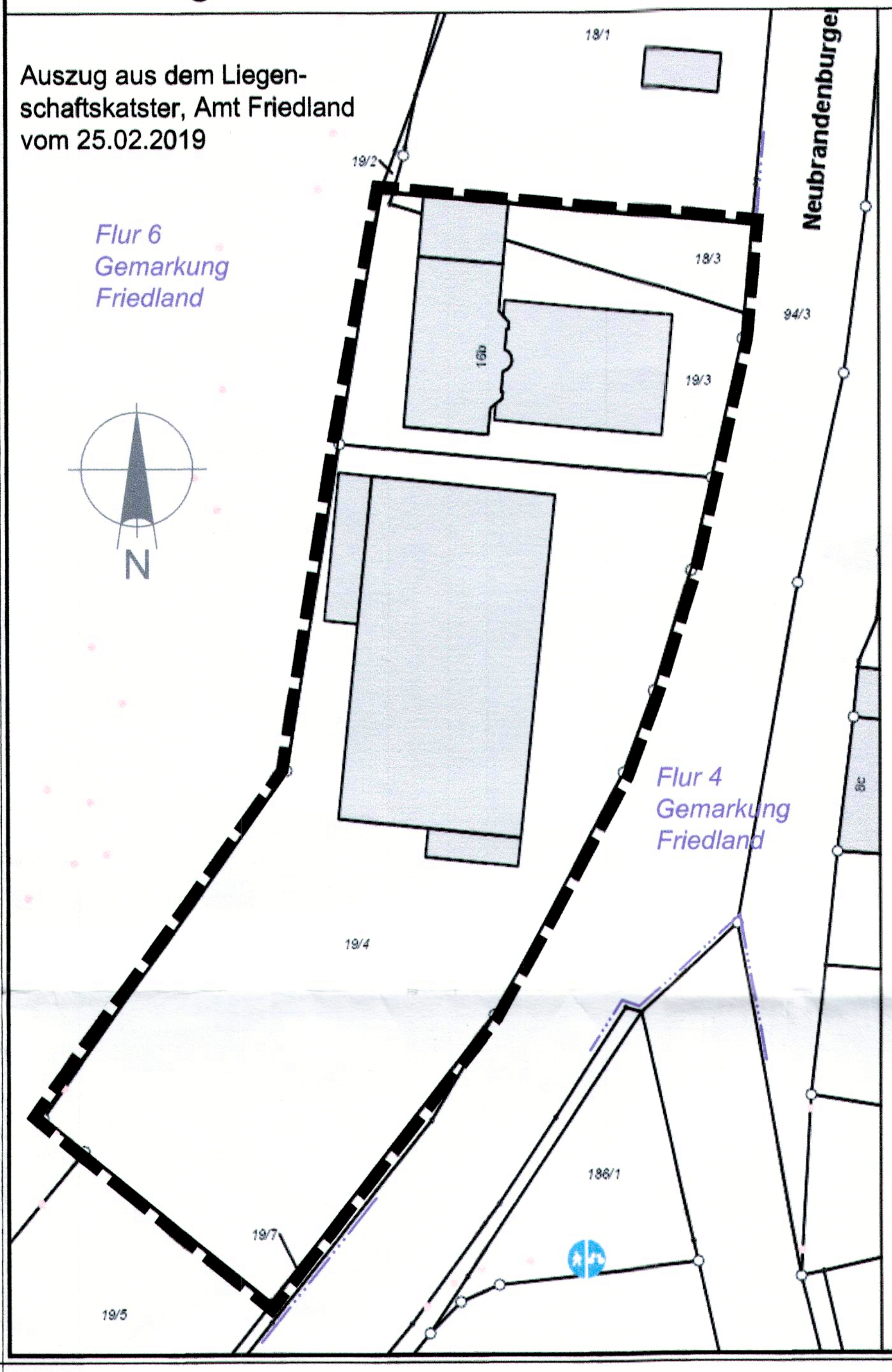


Planauszug Teilfläche 1



Planzeichnung Teil A

Planauszug Teilfläche 2 / Übersichtsplan MI*- Gebiet



Im Geltungsbereich der Teilfläche 2 bleiben die in der Planzeichnung und im Textteil B getroffenen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes mit folgender Änderung verbindlich:

Die Festsetzung im **Text Teil B** des Bebauungsplanes unter Punkt I. Art und Maß der baulichen Nutzung Nr.2 wird in folgender Fassung neu festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird für das Mischgebiet MI festgesetzt, dass folgende Nutzungen nach § 6 Abs.2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:*

Nr.3 - Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Nr.8 - Vergnügungsstätten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise		**§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB**
SO_{EH}	sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"	§ 11 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
H= 8 m	max. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Anschluss an öffentliche Verkehrsfläche (Zu-/Abfahrt)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
A	private Grünflächen (A, B - Teilflächen) A - Zweckbestimmung: Rasen B - Zweckbestimmung: Fläche für Gehölzanpflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	zu fällender gesetzlich geschützter Baum	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

II. Nachrichtliche Übernahme

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	gesetzlich geschützter Baum/ geschützte Baumreihe	§ 18, 19 NatSchAG M-V

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
	Flurstücksgrenzen		Flurgrenze
18/8	Flurstücksnummer		
	Gebäudebestand		Abriss Gebäude
	Gehölze lt. Vermessung		vorh. Obstbaum mit Höhlen und Spalten
3.00	Bemaßung in Meter		
	Planung Fahrbahn Nbg. Straße mit Zufahrt zum SO EH		
	Sichtdreieck		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - gelten für die Teilfläche 1

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" (SO EH) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die verbrauchernahe Versorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zulässig ist:
1. die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters einschließlich eines Bäckers und Fleischers mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 1250 m²
2. die Unterbringung eines Fachmarktes mit einer max. Verkaufsfläche bis 800 m²
3. die Unterbringung von Anlagen für den ruhenden Verkehr (hier: Kundenstellplätze für den durch die unter 1. und 2. aufgeführten zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf).

Die Zulässigkeit des Fachmarktes ist auf folgende Warengruppensystematik mit folgenden max. Verkaufsflächen beschränkt:
1. Drogeriewaren (bis max. 700 m²)
2. Bekleidung (bis max. 700 m²)
3. Hausrat, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (bis max. 350 m²)
4. Möbel, Einrichtungsbedarf (bis max. 800 m²)
5. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Tiernahrung (bis max. 800 m²)

1.2 Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A vorhandenen Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN92 im Gehweg Neubrandenburger Straße vor Mitte Haus.

1.3 Die max. GRZ ist für das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 17 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" SO EH gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauGB Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge > 50 m zulässig.

3.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

3.1 Die im Plan mit A gekennzeichneten privaten Grünflächen sind durch den Grundstückseigentümer als Rasenflächen anzulegen.

3.2 Die Aufstellung der Werbepylone auf den mit A gekennzeichneten privaten Grünflächen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB) / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb der im Plan mit B gekennzeichneten privaten Grünflächen 30 einheimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.

4.2 Die Gehölze sind durch Grundstückseigentümer im auf der Fertigstellung des Marktes folgenden Herbst anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Der Beginn der Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.September des Jahres bis 15.März des Folgejahres zulässig; das Fällen von Gehölzen ist außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 01.März durchzuführen.

4.4 Vor Abbruch der Gebäude ist durch eine fachlich versierte Person zu prüfen, ob Fledermausquartiere betroffen sind. Bei Feststellung der Betroffenheit sind in Abstimmung mit der UNB geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Tötungen vorzusehen.

4.5 Der auf dem Flurstück 88 vorhandene Obstbaum ist vor bzw. während der Rodung durch eine fachlich versierte Person auf relevante Baumhöhlen zu überprüfen. Zu überprüfen ist das Vorhandensein von Fledermäusen und ob Niststätten von Vögeln und Lebensstätten besonders geschützter Käferarten (wie Eremit, Rosenkäfer, Balkenschröter) betroffen sind. Bei Feststellung von einer Betroffenheit sind in Abstimmung mit der UNB geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Tötungen vorzusehen

II. Hinweise

1.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

2.0 Im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" beträgt die Öffnungszeit: Mo bis Sa 06:00 bis 22:00 Uhr. Anlieferungen, Be- und Entladen vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr sind mit einer Ausnahme nicht zulässig (Ausnahme: eine Anfahrt für Bäcker von 5:00 bis 6:00 Uhr mit Kleintransporter gestattet).

3.0 Der Bedarf an Kundenstellplätzen ist ausschließlich auf dem Grundstück abzudecken.

4.0 Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche.
Hier gilt Folgendes:
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann.
Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Niedermoor), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE unverzüglich anzuzeigen. Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.03.2019.
Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB am 20.04.2019 in der Neuen Friedländer Zeitung Nr. 04/2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

3. Die Stadtvertretung hat am 15.05.2019 den Entwurf der 6 . Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.06.2019 bis zum 12.07.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 24.05.2019 in der Neuen Friedländer Zeitung Nr. 05/2019 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. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedland, 26.09.2019 [Unterschrift] Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 25.09.2019 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.09.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Friedland, 26.09.2019 [Unterschrift] Bürgermeister

5. 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, 09.10.2019 [Unterschrift] Amtsleiter Kataster & Vermessung

6. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Friedland, 14.10.2019 [Unterschrift] 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 15.10.19 in der Neuen Friedländer Zeitung Nr. 10/2019 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.
Die Satzung ist mit Ablauf des 25.10.2019 in Kraft getreten.

Friedland, 28.10.2019 [Unterschrift] Bürgermeister

STADT FRIEDLAND - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über die 6. Änderung des B-Planes Nr.3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB)

Plan:	Satzung über die 6. Änderung des B-Planes Nr. 3
Phase:	Satzungsbeschluss vom 25.09.2019

N:\2018B147\DWG\Satzungsbeschluss-1.dwg