

STADT FRIEDLAND
Bebauungsplan Nr. 2
„FRIEDLAND – SÜDLICHE STADTERWEITERUNG
AN DER WOLDEGKER CHAUSSEE – GYMNASIUM“

Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2
gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I, S. 2141), 1998 I S. 137

vom 19.04.2000

Auftraggeber: Stadt Friedland
C.-Leuschner-Straße 1
17098 Friedland

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Postfach 400 129
17022 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020
Fax: 0395/5810215

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt



Neubrandenburg, April 2000

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Satzung über den B-Plan Nr. 2 „Friedland – südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee – Gymnasium“ ist am 26.05.1994 genehmigt und am 05. Juli 1994 bekannt gemacht worden.

Mit der Standortwahl für den Neubau des Gymnasiums hat die Stadt Friedland 1991 / 92 entschieden, am Standort des Gymnasiums auch Wohnungsbau und in Randlagen auch Gewerbeflächen zu erschließen und eine wesentliche stadtkernahe südliche Stadterweiterung, Abrundung vorzunehmen.

Die Entscheidungen waren u.a. von dem Gedanken getragen, die Investitionen für die Verkehrserschließung und die stadttechnische Ver- und Entsorgung koordinieren zu können und damit Einsparungseffekte zu erzielen. Die Hangflächen im Süden mit ungestörten Blick auf den Stadtkern eignen sich hervorragend für die Entwicklung von Wohnbauflächen. Günstige Anbindungen und Wegebeziehungen sind gegeben; zusätzliche Verkehrsverbindungen von West nach Ost sind möglich, die zur Entlastung des Stadtkerns führen. Kleine Gewerbeflächen entlang der Woldegker Chaussee wurden aus Schallschutzgründen zwischen die Verkehrsstrasse und den Wohnungsbau geschoben. Planungsziel war die Entwicklung von gemischten Stadtstrukturen, um unnötig lange Wege Wohnen – Arbeiten zu unterbinden. Mit der Entwicklung des B-Plangebietes verbunden ist die Erhaltung der Fußläufigkeit der Stadt, weitere Ausuferungen entlang der Straßen werden unterbunden. Die Stadt wird in der Kreisform aufgefüllt.

Im Gymnasium wurde der Schulbetrieb im Herbst 1996 aufgenommen. Die Haupttrassen der Verkehrserschließung und die Haupttrassen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung sind im gesamten B-Plangebiet des B-Planes Nr. 2 realisiert. Die Wohngebiete, die für eine ein- bzw. ein- bis zweigeschossige Bebauung vorgesehen waren, sind im Wesentlichen bebaut; im GE/E 1 wurde ein Autohaus im GE / E 7 eine Bürohaus gebaut. Strauch- und Baumpflanzungen sind erfolgt, das Regenrückhaltebecken und Grünanlagen, der südliche Windschutzstreifen und der Lärm und Windschutzerdwall wurden gebaut. Somit sind auf dem ursprünglichen Ackerland parallel zur Versiegelung auch die Kompensation durch umfangreiche Pflanzungen erfolgt.

Bis auf die zwei genannten GE-Teilflächen E 1 und E 7 sind die Gewerbegebiete und die für den sozialen Wohnungsbau in maximal dreigeschossiger Bauweise vorgesehenen Flächen unbebaut geblieben. Für diese Nutzungen ist gegenwärtig kein Bedarf erkennbar. Der Stadt stehen anderweitig Gewerbeflächen zur Verfügung. Für eine mehrgeschossige Bebauung sind im Stadtkern noch ausreichend Flächen vorhanden.

Die Stadtvertretung hatte bereits 1996 bzw. 1997 Beschlüsse zur Änderung von Teilbereichen gefasst. Im Verfahren kam es zu Verzögerungen; neue Flächen waren mit zu berücksichtigen. Die Beschlüsse sind wieder aufgehoben worden. Für das WA 15-gebiet ist im vereinfachten Verfahren eine 1. Änderung vorgenommen worden, die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die Stadtvertretung hat den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 1998 neu gefasst und dies u.a. darin begründet:

Gewerbeflächen werden an der Woldegker Chaussee nicht notwendig; zum Beispiel reichen Mischgebiete aus, um die Standortgunst zu nutzen. Im Wohnungsbau ist nach wie vor von einer starken Nachfrage nach Eigenheimstandorten auszugehen. Die Standortangebote im Wohngebiet an der Woldegker Chaussee sind im Wesentlichen erschöpft. Die Flächen westlich des Gymnasiums, die für den sozialen Wohnungsbau in maximal dreigeschossiger Bauweise vorgesehen waren, sind unbebaut geblieben. Ein Bedarf in der Größenordnung steht nicht mehr an. Die Stadt kann es sich nicht leisten, die erschlossenen Flächen brach liegen zu lassen. Umnutzungen und Änderungen sollen vorgenommen werden, um den tatsächlich anstehenden Bedürfnissen nach Wohnbauland für den Eigenheimbau gerecht werden zu können.

Dabei sollen über den Geltungsbereich des in Kraft getretenen B-Planes hinaus geringfügig Restflächen die im städtischen Besitz sind und im Osten am Übergang zur freien Landschaft bzw. im Nordwesten am Übergang zur Hagedornniederung liegen, für eine Wohnbebauung mit vorbereitet werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine beidseitige Bebauung an den Verkehrsstrassen angestrebt; die Flächen sind verfügbar und für eine Bebauung geeignet. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewährleistet. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist unwesentlich.

Am 16.12.1998 hat die Stadtvertretung den Entwurf der 2. Änderung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Plan hat öffentlich ausgelegen. Die TÖB und Nachbargemeinden sind beteiligt worden. In Auswertung der zum Entwurf der 2. Änderung des B-Planes eingegangenen Stellungnahmen wurden Lärmuntersuchungen notwendig und veranlasst.

Das Landeshygieneinstitut M-V, Außenstelle Schwerin hat im Juni 1999 eine „Lärmimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm (LIO 281, Metallbauwerkstatt, Getreidelagerhalle)“ fertig gestellt.

Im Ergebnis der Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen und des Lärmgutachtens hat die Stadtvertretung Friedland beschlossen, den Geltungsbereich der 2. Änderung wie folgt zu ändern:

1. Die Flächen in Nachbarschaft der vorhandenen bzw. im Entstehen begriffenen Geräuschquellen (L 281, Getreidelagerhalle und Metallbaubetrieb einschließlich Anlieferungswege) werden von der weiteren Bearbeitung vorerst wieder ausgegrenzt. Der Konflikt ist gegenwärtig nicht lösbar; von einer Überplanung der vorhandenen Gewerbeflächen wird gegenwärtig noch abgesehen. Für diese Bereiche bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes verbindlich, d.h. die eingeschränkte gewerbliche Nutzung (GE/E 2 bis 6). Eine Überplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
2. Aus den Geltungsbereich ebenfalls ausgegrenzt werden die östlich der Flurstücksgrenze Gymnasium gelegenen Flächen. Für den Schulbetrieb ist eine Erschließungsstraße an der östlichen Flurstücksgrenze nicht notwendig und eine Wohnentwicklung in direkter Nachbarschaft zum Schulgelände (Pausenhof / Freiraum wird für sportliche Zwecke genutzt !) führt unvermeidbar zu Konflikten.
3. Außerdem wird die Teilfläche 5 (siehe Entwurf der 2. Änderung vom 16.12.1998) aus den Geltungsbereich der 2. Änderung herausgenommen. Eine Änderung wird dann erfolgen wenn der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt werden kann.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung verbleiben somit folgende Bereiche bzw. Teilflächen (siehe dazu Nummerierung im Entwurf vom 16.12.1998):

- der Bereich nördlich der Hagedornstraße / Straße C 2 (Teilstück von Teilfläche 1)
- der Bereich zwischen Hagedornstraße, Dr.-K.-Beyer-Straße, Fr.-Krüger-Straße und R.-Wegener-Straße (Teilfläche 3)
- der Bereich östlich der Fr.-Krüger-Straße / Straße L (Teilstück von Teilfläche 4).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde geändert; der überarbeitete Entwurf hat erneut öffentlich ausgelegen.

Die Stadt hatte beschlossen, in den Geltungsbereich der 2. Änderung weitere Bereiche einzubeziehen:

- Da nach Prüfung der Verfahrensunterlagen festgestellt wurde, dass das Verfahren zur 1. Änderung bisher noch nicht abgeschlossen wurde, sollte das Verfahren der 1. Änderung in das laufende Verfahren der 2. Änderung integriert werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde um das WA-Gebiet Nr. 15 des rechtskräftigen B-Planes erweitert.
- Die Stadt hatte sich zwischenzeitlich dazu bekannt, die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes im WR-Gebiet Nr. 5 zu ändern. Auf Grund der verstärkten Nachfragen sollten anstelle der Hausgruppen / Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig sein.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde um das WR-Gebiet Nr. 5 des rechtskräftigen B-Planes erweitert.
- Auf Grund einer Nachfrage sollten die Darstellungen im WA-Gebiet Nr. 5 geändert werden. Das Baufeld wurde an die nördlichen Grundstücksgrenzen verschoben und eine Bebauung bis zu 2 Geschossen wurde gestattet.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde um das WA-Gebiet Nr. 5 des rechtskräftigen B-Planes erweitert.

Der überarbeitete Entwurf vom November 1999 (2. Entwurf) hat in der Zeit vom 02.02.2000 bis 07.03.2000 öffentlich ausgelegen; die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind erneut beteiligt worden.

Am 19.04.2000 hat die Stadtvertretung Friedland den Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf gefasst und die Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 beschlossen.

2.0 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst folgende Teilflächen (siehe auch Übersichtsplan):

Teilfläche A:

die mit der 2. Änderung beabsichtigte Erweiterung im Bereich nördlich der Hagedornstraße (Straßenabschnitt C 2)

Teilfläche B:

die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 11, 12, 13 und 14 des rechtskräftigen B-Planes (Bereich zwischen Hagedornstraße, Dr.-K.-Beyer-Straße, Fr.-Krüger-Straße und R.-Wegener-Straße)

Teilfläche C:

das Allgemeine Wohngebiet Nr. 15 des rechtskräftigen B-Planes

Teilfläche D:

das Reine Wohngebiet Nr. 5 des rechtskräftigen B-Planes

Teilfläche E:

die mit der 2. Änderung beabsichtigte Erweiterung im Bereich östlich der Fr.-Krüger-Straße (Straßenabschnitt L)

Teilfläche F:

das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 des rechtskräftigen B-Planes.

Die **Teilflächen A und E** werden in den Geltungsbereich des B-Planes neu aufgenommen und den Wohngebieten zugeordnet (WA- bzw. WR-Gebiet, eingeschossig).

Für die Allgemeinen Wohngebiete in der **Teilfläche B** werden das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen geändert; die Festsetzungen einer dreigeschossigen Wohnbebauung werden aufgehoben. Vorgesehen ist die Bebauung mit Eigenheimen.

Bei der **Teilfläche C** handelt es sich um das WA 15 des rechtskräftigen B-Planes, für das über ein gesondertes Verfahren bereits Änderungen vorgenommen worden sind. Die Planung ist noch nicht zu Ende geführt gewesen, so dass diese 1. Änderung mit in das nun laufende Verfahren der 2. Änderung integriert und somit ordnungsgemäß zum Abschluss gebracht wird. Die Festsetzungen der 1. Änderung werden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Entsprechend dem anstehenden Bedarf werden im Bereich der **Teilfläche D** die Festsetzungen so geändert, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und im Bereich der **Teilfläche F** max. eine 2-geschossige Bebauung an den nördlichen Grundstücksgrenzen zulässig wird.

Als Kartengrundlage für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 wird die Vermessung des Vermessungsbüros Seehase vom 11.03.1998 verwendet. Die vorhandenen Bebauungen und Flurstücke im Geltungsbereich des B-Planes und angrenzende Teilflächen sind hier neu vermessen worden.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung / Liegenschaften wurde auf den FS 2/2, 3/2 und 4/17 der Baukörper – Gymnasium – ergänzt.

Im B-Plangebiet sind Straßen und Parkplätze nach dem rechtskräftigen B-Plan realisiert worden. Straßenverlauf und Anordnung der Parkplätze werden angepasst in die Kartengrundlage vom März 1998 übertragen. Zum Teil sind straßenbegleitende Gehwege und Pflanzungen noch nicht ausgeführt worden. Diese Bereiche werden in den Geltungsbereich der 2. Änderung mit einbezogen. Auf den brachliegenden Flächen sind die Anliegerstraßen noch nicht gebaut worden.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen somit folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Gemarkung Friedland Flur 40:

Teilfläche A

Teilflächen des Flurstückes 2/79

Teilfläche B

Flurstücke 2/31, 2/32, 2/34, 2/35, 2/36 und Teilflächen des Flurstückes 2/79 (Flächen zwischen den genannten Flurstücken und die Restflächen zwischen den Fahrbahnbegrenzungen der Friederike-Krüger-Straße, Rektor-Wegener-Straße, Dr.-Karl-Beyer-Straße und Hagedornstraße bis zu den Flurstücksgrenzen).

Teilfläche C

Flurstücke 4/90, 5/32, 5/30, 4/105, 4/95, 4/106, 4/89, 4/101, 4/102, 4/104, 4/103, 4/88, 4/96, 4/97, 4/92, 4/94, 3/14, 2/58, 3/13, 4/93, 3/1112, 4/8291, 4/8, 3/7, 2/48

Teilfläche D

Flurstücke 4/111, 4/112, 4/113 und 4/114

Teilfläche E

Teilflächen Flurstück 4/12 und Teilflächen des Flurstückes 4/11 (Friederike-Krüger-Straße)
zwischen der Fahrbahnbegrenzung und der Flurstücksgrenze 4/12.

Teilfläche F

Flurstück 2/22

3.0 ZUR ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadtvertretung hat am 16.09.1998 den Flächennutzungsplan beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Am 24.03.1999 ist der F-Plan unter Herausnahme von Teilflächen, mit einer Maßgabe sowie mit Auflagen und Hinweisen genehmigt worden. Der F-Plan ist daraufhin noch mal geändert worden; am 17.11.1999 hat die Stadtvertretung den Beitrittsbeschluss gefasst. Die von der Genehmigung herausgenommenen Flächen wurden am 03.04.2000 genehmigt und die Maßgabe und Auflagen bestätigt. Der Flächennutzungsplan wird im Mai in Kraft treten.

Im Flächennutzungsplan werden die Planflächen an der Woldegker Chaussee insgesamt den Wohnbauflächen zugeordnet.

Es ist Absicht der Stadt, die Flächen ausschließlich als „Wohngebiete“ zu entwickeln und den rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 in Teilbereichen zu ändern. Auf Grund der zurzeit noch nicht lösbaren Konflikte werden mit der 2. Änderung jedoch noch keine GE/E-Gebiete überplant, sondern nur innerhalb der Wohngebiete Änderungen vorgenommen und in den Randbereichen angrenzende Flächen mit einbezogen. Die Überplanung der GE/E-Flächen wird die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen.

Mit der 2. Änderung sollen derzeitig mögliche Teilbereiche für eine Eigenheimbebauung (Einzel- und Doppelhausbebauung) vorbereitet werden.

Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die parzellenscharfe Ausgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes insgesamt und der Änderungsbereiche vorgenommen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung teilweise neu bestimmt und festgesetzt.

Das lt. Flächennutzungsplan für das Wohngebiet an der Woldegker Chaussee insgesamt in Ansatz gebrachte WE-Volumen bleibt unberührt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden dazu folgende Aussagen getroffen:

„Es wird davon ausgegangen, dass durch die Umnutzung und Änderung von Teilflächen das ursprünglich für das Wohngebiet in Ansatz gebrachte WE-Volumen von insgesamt ca. 270 WE (120 WE Eigenheime / 150 WE Geschosswohnungsbau) nicht korrigiert werden muss. Es wird angenommen, dass die WE-Reduzierung durch Herausnahme des dreigeschossigen Wohnungsbaus in annähernd gleichem Verhältnis zum Gewinn durch die Umwidmung der Gewerbeflächen und Einbeziehung von Randflächen stehen wird.“

Die 2. Änderung des B-Planes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

4.0 ANMERKUNGEN ZU DEN BEDINGUNGEN AM STANDORT

Stadttechnische Erschließung / Verkehr

Das B-Plangebiet ist verkehrlich und stadttechnisch erschlossen. Das Gymnasium ist entstanden und die für den Eigenheimbau vorgesehenen Flächen wurden bebaut. Im Gewerbegebiet sind zwei Grundstücke bebaut worden (Autohaus und Bürohaus). Unbebaut geblieben sind Teilbereiche, die für Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen waren und das Quartier westlich des Gymnasiums (Reservierung für mehrgeschossigen Wohnungsbau). Heute ist für den mehrgeschossigen Wohnungsbau in der am Standort vorgehaltenen Größe kein Bedarf mehr erkennbar. Ergänzende Bebauungen sind z.B. im Innenstadtbereich möglich. Für Gewerbeansiedlungen stehen in der Stadt ausreichend Flächen auch in anderen Stadtbereichen zur Verfügung.

An der Woldegker Chaussee besteht nach wie vor Bedarf an Einzelhausgrundstücken. Mit der 2. Änderung sollen weitere Flächen für diese Nutzung festgelegt werden.

Im B-Plangebiet sind die Straßen mit Ausnahme der geplanten Straßen A, H 3 und J gebaut worden. Gehwege, Parkflächen und Pflanzungen sind zum Teil noch nicht ausgeführt worden.

Der Ausbau wird in Abhängigkeit von der Bebauung der Flächen erfolgen. Mit der 2. Änderung werden z.T. Korrekturen und Ergänzungen vorgesehen, die bei der weiteren Erschließung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt geht davon aus, dass in den Eigenheimgebieten die Stellplatzbedarfsabdeckung auf den Grundstücken erfolgt. Im öffentlichen Verkehrsraum sind bereits ausreichend Parkplätze vorhanden, so dass auf die Anordnung der noch nicht ausgeführten Parkplätze an den Straßen A, K und auch an der Straße H 3 verzichtet werden kann.

Im B-Plangebiet sind Trassen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung verlegt worden. Diese Leitungen sind im Bestand zu berücksichtigen und Umverlegungen zu vermeiden. Im B-Plan werden Leitungsrechte festgesetzt. Die Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Sollten ggf. bei Baumaßnahmen Trassen berührt werden; sind rechtzeitig die notwendigen Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu führen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und

die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Lärm

In Nachbarschaft zum B-Plangebiet sind potenzielle Geräuschquellen vorhanden bzw. im Entstehen begriffen. Die Landstraße I. Ordnung Nr. 281 (Woldegker Chaussee) tangiert das B-Plangebiet im Westen. Sie wird zukünftig als Autobahnzubringer Bedeutung haben. Am nordwestlichen Plangebietsrand (Nahtstelle geplante / vorhandene Bebauung an der Woldegker Chaussee) wird das Werkstattgebäude als Materialbaubetrieb ausgebaut. Die Getreidelagerhalle wird noch genutzt.

Im Ergebnis der Immissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm (vom Juni 1999) ist festgestellt worden:

1. Der Verkehrslärm auf der LIO 281 hält sich in Grenzen, eine Umwidmung der GE/E-Gebiete in Mischgebiete wäre möglich. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können Tag und auch in der Nacht im MI-Gebiet eingehalten werden.
2. Der geplante Metallbaubetrieb spielt ebenfalls keine Rolle bei der Gesamtimmission wegen der ausschließlichen Tagesnutzung.
Eine Entwicklung von Misch- bzw. WA-Gebieten in Nachbarschaft zum Unternehmen wäre denkbar.
3. Einen kaum lösbaren Konflikt stellt gegenwärtig jedoch die Situation Getreidelagerhalle dar. Der Einwirkungsbereich der Halle ist zu weitläufig. Als Schwerpunkt bei der Schallabstrahlung des Gebäudes sind eindeutig die auf beiden Längsseiten in Dachnähe angeordneten je 13 Lüftungsöffnungen zu nennen. In angrenzenden Misch- und WA-Gebieten käme es zu gravierenden Überschreitungen, die schallschutztechnischen Orientierungswerte könnten nicht eingehalten werden.

Im Ergebnis der Immissionsprognose hat sich die Stadt vorerst dazu bekannt, die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes im westlichen Teil des B-Plangebietes (Bereich in Nachbarschaft zu den Geräuschquellen) nicht zu verändern. Eine Überplanung der Flächen einschließlich der angrenzenden vorhandenen bebauten Bereiche wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Mit der 2. Änderung sollen vorerst nur auf weiteren Flächen, die in ausreichendem Abstand zu den Geräuschquellen liegen, die Festsetzungen des B-Planes dahingehend geändert werden, dass diese Wohngebiete für den Eigenheimbau (Einzel- und Doppelhausbebauung / eingeschossig) nutzbar sind.

5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG

5.1 Städtebauliche Einordnung / Planfestsetzungen

Die Änderungen werden im Folgenden, bezogen auf die jeweiligen Teilflächen, erläutert. In der Planzeichnung sind die Teilflächen ausgegrenzt und die Änderungen dargestellt. Für die Flächen, die von der 2. Änderung nicht betroffen sind, erfolgen keine Darstellungen; die Vermessung wird auch nicht ergänzt. In diesen Bereichen gelten die Planfestsetzungen des am 5. Juli 1994 bekannt gemachten B-Planes weiter.

Der rechtskräftige B-Plan wird als Übersichtsplan in die Planzeichnung zur 2. Änderung aufgenommen; der Geltungsbereich der 2. Änderung wird somit kenntlich gemacht.

Die in vorliegender Satzung getroffenen Planfestsetzungen gelten für die gekennzeichneten Änderungsbereiche.

Im folgenden die textlichen Ausführungen zu den einzelnen Teilflächen:

Teilfläche A - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nördlich der Straße C 2 werden zusätzlich Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Es handelt sich dabei um Restflächen des Flurstückes 2/79 bis zur Flurgrenze in einer Größe von etwa 0,8 ha.

Vorgesehen ist eine straßenbegleitende Eigenheimbebauung (WA-Gebiet, eingeschossig, Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig). Straßenbegleitend wird somit der Ausbau eines Gehweges auch nördlich der Fahrbahn notwendig, er wird in einer Breite von 2,5 m (Fortführung aus Straße C 1) vorgesehen.

Die Bebauung in diesem Bereich muss so erfolgen, dass die Blickbeziehungen auf die Kirche nicht gestört werden. Die Verkehrsstrassen im Baugebiet sind in Richtung Kirche alle so angeordnet worden, dass deren Achsen immer auf die Kirche gerichtet sind; der freie Blick auf die Silhouette der Kirche ist ein wesentliches Gestaltungsziel für das B-Plangebiet. Es vermittelt bereits die Nähe des Wohngebietes zum Stadtzentrum sehr beeindruckend.

Die Bauflächen nördlich der Straße C 2 werden also unterbrochen; in Verlängerung der vorhandenen Achsen werden „Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt, in denen nur eine gärtnerische Nutzung gestattet wird. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht gestattet; es werden nur Pflanzungen bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m zugelassen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird mit der 2. Änderung neu als WA 11 festgesetzt.

Da im bereits ausgebauten Straßenraum die Verlegung der Schmutz- und Regenwassersammler nicht mehr möglich ist, werden auf den privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 2,0 m Flächen für Geh- und Leitungsrechte festgesetzt; Begünstigte sind die Stadt Friedland und der Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland.

Der Eigentümer hat den jeweiligen Rechtsträgern den Zugang zu gestatten.

Festsetzungen von Fahrrechten sind nicht notwendig; da dies vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus gegeben ist.

Teilfläche B - Allgemeines Wohngebiet (WA)

In der Nutzungsart bleiben die für den sozialen Wohnungsbau in maximal dreigeschossiger Bauweise vorgesehenen Flächen westlich des Gymnasiums dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zugeordnet. Da jedoch bisher keine Bebauung erfolgte und ein Bedarf in der Größenordnung nicht mehr ansteht, wird das Maß für die bauliche Nutzung und die städtebauliche Anordnung geändert. Die Flächen werden ebenfalls für den eingeschossigen Wohnungsbau (Eigenheimbau Einzel- und Doppelhäuser) vorgehalten. Zulässig wird eine GRZ von 0,4. Die Anordnung der Wohnbebauung erfolgt mehrreihig zu den in Nord-Südrichtung orientierten Erschließungsstraßen. Auf den Wohnbauflächen parallel zum Gymnasium und zur Straße K soll nur die Doppelhausbebauung gestattet sein. Es werden Baulinien und somit die Bebauung in Flucht festgelegt. Die Flächen werden neu als WA 12, 13 und 14 festgesetzt.

Die laut rechtskräftigem B-Plan vorgesehene Straße J ist nicht mehr notwendig. Die Straße H 3 wird durchgängig auf die Straße F 2 geführt. Sie wird Anliegerstraße und dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Das Profil wird geändert. Durch den bereits erfolgten Straßenausbau sind im Baugebiet ausreichend Parkflächen für den Besucherverkehr vorhanden. Im Eigenheimgebiet selbst wird der Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abgedeckt. Die Festsetzungen zu den Parkplätzen an der Straße H 3 werden aufgehoben. Es wird einseitig der Fahrbahn ein Gehweg vorgesehen. Die westliche Straßenseite ist für Baumpflanzungen vorgesehen. Zur Erschließung der in 2. Reihe vorgesehenen Baugrundstücke werden 3,5 m breite Stichwege geplant, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet werden.

Die Teilfläche B wird von den gebauten Straßen H 1, F 2, K und C 2 umgrenzt; die Parkplätze sind mit Ausnahme der Parkplätze westlich der Straße K gebaut worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bedingt durch die Zurücknahme der dreigeschossigen Bebauung und der beabsichtigten Nutzung der Flächen für den Eigenheimbau ein Parkplatzbedarf, wie bisher vorgesehen, nicht mehr besteht (siehe auch vorherige Ausführungen bzw. Punkt 4.0). An der Straße K wird westlich somit nur noch der Ausbau eines 2,5 m breiten Gehweges geplant. Zwischen Gehweg und Fahrbahn werden Baum-

pflanzungen vorgesehen (2,5 m breiter Pflanzstreifen). Im Bereich von Grundstückszufahrten darf der Pflanzstreifen unterbrochen werden; im Bereich von Leitungen sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

Laut rechtskräftigem B-Plan waren 4,75 m breite Parkflächen festgesetzt und daran angrenzend ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen und 2,25 m breiter Gehweg (gesamt 8,5 m). Im geplanten Gehwegbereich sind Leitungen verlegt worden, im Bereich des Abzweiges der geplanten Straße J ist der Trafo gebaut worden. Diese Bereiche müssen dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet bleiben. Die Grundstücksgrenzen (Grenzen WA-Gebiet) werden im Abstand von 8,5 m zur Fahrbahn Straße K (Dr.-K.-Beyer-Straße) festgelegt. Ein Pflanzstreifen und Gehweg wird in 5 m Breite geplant, die Restflächen in 3,5 m Breite bleiben unbepflanzt und dem öffentlichen Raum zugeordnet.

Die Flächen könnten durch die Grundstückseigentümer mit genutzt werden (als Rasenfläche oder auch als Abstellfläche für Pkw z.B.). Der Zugang zu den Leitungen muss jedoch jederzeit gewährleistet sein; der gebaute Trafo wird dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet.

An der Straße F 2 wird im nördlichen Bereich parallel zu den Parkflächen ein 1,50 m breiter Gehweg geführt; von einer Bepflanzung zwischen Parkflächen und Gehweg wird Abstand genommen. Parallel zur Straße F 2 ist im Abstand von 7-8 m die Wasserleitung verlegt worden; das Geh- und Leitungsrecht für den Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland wird im B-Plan entsprechend festgesetzt.

Im Wohnquartier Teilfläche B muss die Erschließung der einzelnen Grundstücke über die vorhandenen Straßen abgesichert werden. Zu Gunsten von Grundstückszufahrten wird sich das Parkplatzangebot an den Straßen reduzieren. Doch wie schon erwähnt, sind dadurch negative Auswirkungen auf das Parkplatzangebot insgesamt nicht gegeben, da in den Eigenheimgebieten der Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abgedeckt wird.

Teilfläche C - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das WA-Gebiet Nr. 15 hat die Stadtvertretung bereits 1997 eine Änderung beschlossen. Für die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Reihenhausbauung bestand kein Interesse; für Einzelhausbebauungen standen nur noch im begrenzten Umfang Grundstücke zur Verfügung. So wurde im vereinfachten Verfahren eine Änderung vorgenommen. Die Flächen sind zwischenzeitlich bebaut worden. Die Änderung ist bisher jedoch noch nicht genehmigt und bekannt gemacht worden und somit nicht rechtskräftig. Das Verfahren wird in das nunmehr laufende Verfahren der 2. Änderung integriert.

Im WA 15 werden anstelle der Reihenhausanlage mit 12 Häusern (siehe rechtskräftiger B-Plan) 10 Einzelwohnbaustandorte ausgewiesen. Die Baugrenzen sind entsprechend verändert worden; die Einzelhausbebauung wird verbindlich festgesetzt. An der Grenze zum WR1-Gebiet wird auf Teilflächen der Bau von Garagen und Nebenanlagen ausgenommen.

Teilfläche D - Reines Wohngebiet (WR)

Laut rechtskräftigem B-Plan ist im WR 5 eine Reihenhausbauung mit 6 Häusern festgesetzt. Auf Grund der fehlenden Nachfrage nach Reihenhausstandorten werden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass 4 Einzelstandorte ausgewiesen werden.

Die Baugrenzen werden entsprechend geändert.

Die Festsetzungen der eingeschossigen Bauung und einer GRZ von 0,4 bleiben verbindlich.

Teilfläche E - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gegenwärtig wird das Wohngebiet südlich des Gymnasiums im Westen von der Straße L (Friederike-Krüger-Straße) begrenzt. Daran angrenzend liegt das städtische Flurstück 4/12, welches sich parallel zum Gymnasium bis zum Hagedorn hinzieht. Planungsabsicht der Stadt ist, diese Flächen östlich der Straße L in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen und für eine Bauung vorzubereiten. Die Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; eine eingeschossige Bauung (GRZ 0,4) als Einzel- und Doppelhausbauung ist zulässig.

Über die Straße L sind die Flächen bereits erschlossen. Das WA-Gebiet erhält in der Nummerierung die Nr. 16. Die Giebelstellung wird verbindlich festgesetzt, um am Ortsrand einen geordneten Abschluss zu realisieren.

Teilfläche F - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Laut rechtskräftigen B-Plan ist das Baufeld im WA-5 an den südlichen Grundstücksgrenzen (parallel zur Straße F 1) festgesetzt. Es hat Anfragen zur Bauung gegeben. Beabsichtigt ist die Anordnung im nördlichen Bereich der Grundstücke, damit ergeben sich u.a. auch günstigere Besonnungsverhältnisse. Das Baufeld wird an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben. Eine Zuwegung wird erforderlich; die Baugrenzen werden im Abstand von 6,0 m zur Zuwegung festgesetzt. Das Gebiet bleibt dem WA zugeordnet.

Die Festsetzungen von Hausgruppen bleiben. Es wird max. eine Bauung bis zu 2 Geschossen gestattet, so wie sie auch im benachbarten WA-Gebiet Nr. 10 zulässig ist.

5.2 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in die 2. Änderung nicht ungeprüft übernehmbar. Bei der Umsetzung des B-Planes hat sich u.a. gezeigt, dass sich einzelne Festsetzungen erschwerend auf den Bauungsprozess auswirken.

Nach eingehender Prüfung der im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festlegungen und in Kenntnis der sich bei der Umsetzung erschwerend auswirkenden Forderungen werden mit der 2. Änderung die Textlichen Festsetzungen überarbeitet und neu formuliert.

Die Textlichen Festsetzungen sind rechtseindeutig und mit den entsprechenden Rechtsgrundlagen auszuweisen. Teilweise sind die Formulierungen aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen worden. Einzelne Festlegungen, die nicht rechtseindeutig zuzuordnen sind, wurden nicht mehr übernommen. Die Textlichen Festsetzungen sind gegliedert worden

- in
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen und
 - II. Örtliche Bauvorschriften.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen wird z.B. geregelt:

- dass in den Allgemeinen Wohngebieten der Bau von Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig ist und in den Reinen Wohngebieten die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden
- in den Wohngebäuden max. 2 WE / Gebäude zulässig sind und die Wohngebäude mit feuerhemmende Umfassungswände und harter Bedachung zu versehen sind
- die Sichtachsen zur Kirche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind; es werden nur Gehölze bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m gestattet
- pro Grundstück nur 1 Zufahrt - 3,0 m breit zulässig ist
- auf den neuen Bebauungsstandorten grundstücksbezogene grünordnerische Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer zum Ausgleich des Eingriffs durchzuführen sind.

Auf den Wohnbauflächen sollen vorwiegend Wohngebäude entstehen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll Einfluss genommen werden auf die äußere Gestaltung und das Ortsbild.

Ganz wesentlich ist, dass für die Hauptgebäude zu Dachformen, Fassaden und Höhenlage verbindliche Festsetzungen getroffen werden. Doch auch das Umfeld soll sich städtebaulich geordnet entwickeln. Mit der Satzung werden örtliche Bauvorschriften für Nebengebäude, Einfriedungen, Gebäudevorflächen und Werbeanlagen erlassen (siehe im einzelnen Planzeichnung Text Teil B).

5.3 Grünflächen / Ausgleich und Ersatz

Im B-Plan-Verfahren erfolgte die Bewertung der Ausgangsflächen und Gehölzbestände. Es wurden Bepflanzungen wie Baumalleen, Parkplatzbepflanzungen, Windschutzpflanzungen, Gestaltung der Einfahrt zum Wohngebiet, Lärmschutzpflanzungen, Grundstückseinfriedungen vorgesehen.

In Nachbarschaft zu den Sportflächen ist ein Regenwasserrückhalte- und -reinigungsbecken gebaut worden. Die Fläche trägt wesentlich zur Bereicherung des Freiflächenangebotes und ebenso zum Arten- und Biotopschutz bei. Es wurde mit den getroffenen Festsetzungen ein über den reinen Ausgleich hinausführendes Angebot aus ökologischer Sicht geschaffen.

Durch die Änderungen in einzelnen Flächen bzw. im Straßenraum verändert sich diese Bilanz im Wesentlichen nicht, so dass keine gesonderten Nachweise zum Ausgleich und Ersatz notwendig werden.

Mit der 2. Änderung werden aber Erweiterungen des Geltungsbereiches nördlich der Hagedornstraße (Straße C 2) und östlich der F.-Krüger-Straße (Straße L) vorgenommen. Ackerlandflächen sollen in Baulandflächen umgewandelt werden, d.h. gemäß § 14 (1) LNatG M-V erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Für diese neuen Bebauungsstandorte werden grundstücksbezogene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (Heckenpflanzungen an den der zur freien Landschaft zugewandten Grundstücksausengrenzen ergänzt mit Einzelbäumen); diese Maßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer zu realisieren.

Im Falle des Eingehens sind Bäume und Gehölze nachzupflanzen; bei Baumpflanzungen sollte der Stammumfang mindestens 10 cm betragen.

Im Geltungsbereich der Satzung ist generell die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – einzuhalten.