

STADT FRIEDLAND

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.02

„Friedland -südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee-Gymnasium“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 9 Abs.8 BauGB)
(mit Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)

Planungsstand: Satzung vom 06.06.2012

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 PLANUNGSANLASS
- 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN
- 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 4.0 INHALT DER 6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 - 4.1 Planfestsetzungen
 - 4.2 Örtliche Bauvorschriften / Löschwasserversorgung
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Hinweise und Anmerkungen aus der Behördenbeteiligung
- 5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215
www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R.Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, Juni 2012

1.0 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Friedland hat 1992-1994 den B-Plan Nr. 2 „Friedland südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium“ aufgestellt. Mit dem B-Plan wurde Baurecht geschaffen für den Neubau eines Gymnasiums und für die Errichtung von Eigenheimen und mehrgeschossigen Wohnungsbau. In Randlage entlang der L 281 wurden Gewerbeflächen ausgewiesen. Der B-plan ist am 05.07.1994 in Kraft getreten.

Das Gymnasium hat 1996 seinen Betrieb aufgenommen und mit der Erschließung der ersten Wohngebiete wurde begonnen. Die Entwicklung war gekennzeichnet von einer starken Nachfrage nach Standorten für Eigenheime. Ende der 90-iger bestand für den mehrgeschossigen Wohnungsbau kein Bedarf mehr. Die Festsetzungen des B-Planes wurden in Teilflächen der Wohngebiete in Anpassung an aktuelle Gegebenheiten in fünf Verfahren geändert.

Für die an der Woldegker Chaussee ausgewiesenen Gewerbeflächen bestand ebenfalls kein Bedarf mehr. Mit der 2.Änderung des B-Planes war eine Überplanung der Gewerbeflächen als Misch- bzw. Wohngebiet vorgesehen. Im Rahmen des Verfahrens hat die Stadt Friedland aufgrund relevanter Lärmkonflikte (vorhandenes Gewerbe an der Grenze zum B-Plangebiet, Getreidetrocknung!) entschieden, dass die Flächen wieder aus den Geltungsbereich der 2.Änderung genommen werden. Eine Überplanung der Flächen sollte späteren Verfahren überlassen bleiben.

Die Stadt Friedland hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der am 16.05.2000 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (Papierplan) wurde 2006 -2010 ergänzt und in Teilflächen geändert. Der Flächennutzungsplan wurde in digitaler Fassung aufgestellt und im Nachhinein nach Abschluss des Verfahrens am 15.04.2010 neu bekannt gemacht.

Im Flächennutzungsplan hat sich die Stadt Friedland dazu bekannt, dass die im B-plan Nr.2 an der Woldegker Chaussee ausgewiesenen Gewerbegebiete nicht in die Darstellungen übernommen werden sollen. Die Notwendigkeit von Flächenvorhaltungen für gewerbliche Entwicklungen unmittelbar an der Woldegker Chaussee war nicht mehr gegeben.

Die Flächen wurden für Entwicklungen in der Wohnnutzung vorgehalten.

Im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen von Wohnbauflächen.

Die Stadt Friedland hat am 01.02.2012 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 6. Änderung des B-Planes gefasst. Die am südlichen Rand des B-Plangebietes liegenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen sind heute zum Teil bebaut. An der Zufahrt von der Woldegker Chaussee ist ein Autohaus entstanden und an der Grenze zum Wohngebiet WA6 das Baustofflabor und die Rettungswache. Auf den noch unbebauten Flächen sollen neben der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch

Eigenheimen gebaut werden können; an die Stadt sind konkrete Bebauungsabsichten herangetragen worden.

Nach Prüfung der Standortbedingungen hat die Stadt Friedland festgestellt, dass auf den südlichen Randflächen des B-Plangebietes die Entwicklung von Mischgebietsflächen zugelassen werden kann. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Zu den an der Woldegker Chaussee nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetrieben können ausreichende Abstände eingehalten werden. Entwicklungen von Wohnen und Gewerbe in Nachbarschaft zueinander und gleichberechtigt nebeneinander stehend sind am Standort möglich.

Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass im Bereich der Teilflächen GE/E1, GE/E3 und GE/E7 des eingeschränkten Gewerbegebietes die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen.

Nach § 13a BauGB können die Gemeinden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Unter „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ werden auch solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen somit auch innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert und durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Stadtvertretung Friedland hat beschlossen, dass der Bebauungsplan nach §13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das BauGB ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 oder Nr.2 BauGB aufgestellt werden. Kriterium ist die Größe der zulässigen Grundfläche.

Nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 kann abgesehen

werden / von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 , von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 wird abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.)

Mit der 6.Änderung des B-Planes werden Randflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes in der Größe von ca. 2 ha als „Mischgebiet“ überplant.

Von einer zusätzlichen Versiegelung ist nicht auszugehen.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche ist weniger als 20.000m².

Die Aufstellung der 6.Änderung des B-Planes erfolgt nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs.1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Durch die 6.Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509)

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit der 6.Änderung wird in einem zum Teil bereits bebauten Gebiet aufgrund notwendiger Anpassungsmaßnahmen die Art der baulichen Nutzung geändert; raumordnerische Belange werden nicht berührt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedland verfügt seit dem 15.04.2010 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind den Bereichen entlang der Woldegker Chaussee Wohnbauflächendarstellungen zugeordnet worden.

Für eine kleine Teilfläche am südlichen Ortsrand erfolgen Festsetzungen als Mischgebiet.

Gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des B-Planes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedland wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des B-Planverfahrens angepasst; im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die 6.Änderung des B-Planes wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Verfahren

Die Stadtvertretung hat am 01.02.2012 beschlossen, dass das Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Die Stadtvertretung hat am 01.02.2012 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und beschlossen, dass der Entwurf öffentlich auszulegen ist und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben ist.

Der Entwurf hat vom 1.03.2012 bis 3.04.2012 öffentlich ausgelegen.

Am 06.06.2012 wird die Stadtvertretung Friedland den abschließenden Beschluss (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) fassen.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 6.Änderung umfasst die Teilflächen 1, 3 und 7 des eingeschränkten Gewerbegebietes GE/E der rechtskräftigen Satzung an der Zufahrt von der Woldegker Chaussee. Die Flächen liegen am Ortsrand südlich der Hagedornstraße. Das Gebiet ist im Übersichtsplan ausgegrenzt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst im Einzelnen die Flurstücke 19/11, 19/15, 19/19, 19/20 und 19/21 der Flur 40, Gemarkung Friedland. Nicht mit einbezogen wird das Flurstück 19/17. Im Bebauungsplan sind Anpflanzgebote festgesetzt; die Maßnahme ist durchgeführt worden.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung in den Teilflächen GE/E1, GE/E3 und GE/E7 werden komplett aufgehoben und durch die 6.Änderung ersetzt.

4.0 INHALT DER 6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Planfestsetzungen:

Mit der 6.Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert. Die Festsetzungen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ werden aufgehoben; das Gebiet wird neu als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungen sind gleichberechtigt nebeneinander zulässig; es ist wechselseitig Rücksicht aufeinander zu nehmen. Bei den zukünftigen Ansiedlungsabsichten wird die Stadt Friedland prüfen, ob der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Ein deutliches Übergewicht einer Nutzungsart ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Im Mischgebiet werden folgende nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen

Gemäß § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO werden die nach § 6 Abs.2 zulässigen Nutzungen nach Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO werden im Mischgebiet die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst eine kleine Randfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits bebaut. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungsstrukturen ist das Plangebiet nicht geeignet für die Ansiedlung der genannten Nutzungen.

Im Stadtgebiet stehen dafür anderweitig ausreichende Flächen zur Verfügung.

In die Satzung werden entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen.

In der rechtskräftigen Satzung ist ein zusammenhängendes Baufeld ausgegrenzt. An den Grenzen zur Hagedornstraße und Woldegker Chaussee wurden Baulinien vorgegeben; am südlichen Rand und an der Grenze zum benachbarten Wohngebiet sind Baugrenzen festgesetzt worden. Mit der 6.Änderung wird das Baufeld in seinen Ausgrenzungen übernommen; nicht mit übernommen werden die Festsetzungen von Baulinien.

Das Baufeld des Mischgebietes wird durch Baugrenzen vorgegeben.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt auch zukünftig von der Hagedornstraße aus. In der rechtskräftigen Satzung sind an der Hagedornstraße Zufahrtsbereiche festgesetzt worden. Mit der 6. Änderung werden diese Festsetzungen aufgehoben; die Zufahrten zu den Grundstücken sollen im Rahmen der weiteren Umsetzung jeweils durch den Grundstückseigentümer festgelegt werden können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt geändert:

Für das gesamte Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO von GRZ 0,8 auf GRZ 0,6 reduziert; weitere Regelungen sollen nicht erfolgen. Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl werden nicht übernommen.

In der rechtskräftigen Satzung wurde im GE/E1 die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgelegt; im GE/E3 und GE/E7 wurden 2 Vollgeschosse zugelassen. Es wurden außerdem maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Festsetzungen werden mit der 6. Änderung übernommen.

Für die Traufhöhe wird der Bezugspunkt OK Straße bestimmt.

Das MI wird in 2 Teilgebiete gegliedert. Das in der rechtskräftigen Satzung abgegrenzte GE/E1 wird als MI 1 gekennzeichnet und die Flächen des GE/E3 und GE/E7 als MI 2. Im MI 1 werden die Zahl der Vollgeschosse mit 1 und die maximale Traufhöhe mit 4,5 bestimmt; im MI 2 werden max. 2 Vollgeschosse und maximale Traufhöhen von 7,0 m zugelassen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften / Löschwasserversorgung

Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass mit der 6.Änderung des B-Planes folgende örtlichen Bauvorschriften für die Hauptgebäude übernommen werden sollen:

- Es werden nur Dächer in den Farben rotbraun, braun oder grau (anthrazit) zugelassen.
- Zulässig sind Fassaden in Verblendmauerwerk (ausgenommen wird die Farbe GELB) und in Putz. Zulässig sind außerdem Mischformen aus Verblendmauerwerk und Putz.

Die Löschwasserversorgung im Baugebiet an der Woldegker Chaussee wird über das vorhandene Regenrückhaltebecken am Sportplatz abgesichert.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 2.Änderung des B-Planes hat die Stadt Friedland im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung der Gewerbeflächen an der Woldegker Chaussee die Erarbeitung einer Immissionsprognose in Auftrag gegeben.

In Nachbarschaft der Planflächen waren folgende Immissionsquellen zu beurteilen:

- Landesstraße L 281
- Metallbaubetrieb
- Getreidelagerhalle.

Das Gutachten wurde vom Landeshygieneinstitut M-V, Außenstelle Schwerin am 28.06.1999 der Stadt Friedland übergeben. Im Ergebnis der Untersuchungen und Bewertungen wurde festgestellt, dass in den an die potentiellen Geräuschquellen angrenzenden Flächen z.T. relevante Lärmkonflikte existieren.

Im Einzelnen wurde festgestellt:

- In Bezug auf den Verkehrslärm ergaben sich keine weitergehenden Anforderungen oder Beschränkungen; in den straßenzugewandten Bereichen sollten im Schutzabstand von 30m keine lärmsensiblen Nutzungen vorgesehen werden.
- Der Metallbaubetrieb spielte wegen der ausschließlichen Tagesnutzung keine Rolle.
- Als kritisch angesehen wurde die durch den Anlagenlärm Getreidehalle verursachte Belastungssituation. Die Orientierungswerte auf den angrenzenden Flächen wurden gravierend überschritten; auf den Randflächen wurden z.T. unzulässige Belastungen festgestellt (Anmerkung: für die Randflächen waren Festsetzungen als WA beabsichtigt).

Die Stadt Friedland hat daraufhin die Flächen wieder aus dem Geltungsbereich der 2.Änderung genommen und eine Überplanung späteren Verfahren überlassen.

Mit der 6.Änderung überplant die Stadt Friedland Randflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Flächen liegen im Abstand zu den potentiellen Geräuschquellen Metallbaubetrieb und Getreidehalle. Vorgesehen ist die Überplanung als Mischgebiet.

Für die städtebauliche Planung sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 maßgebend:

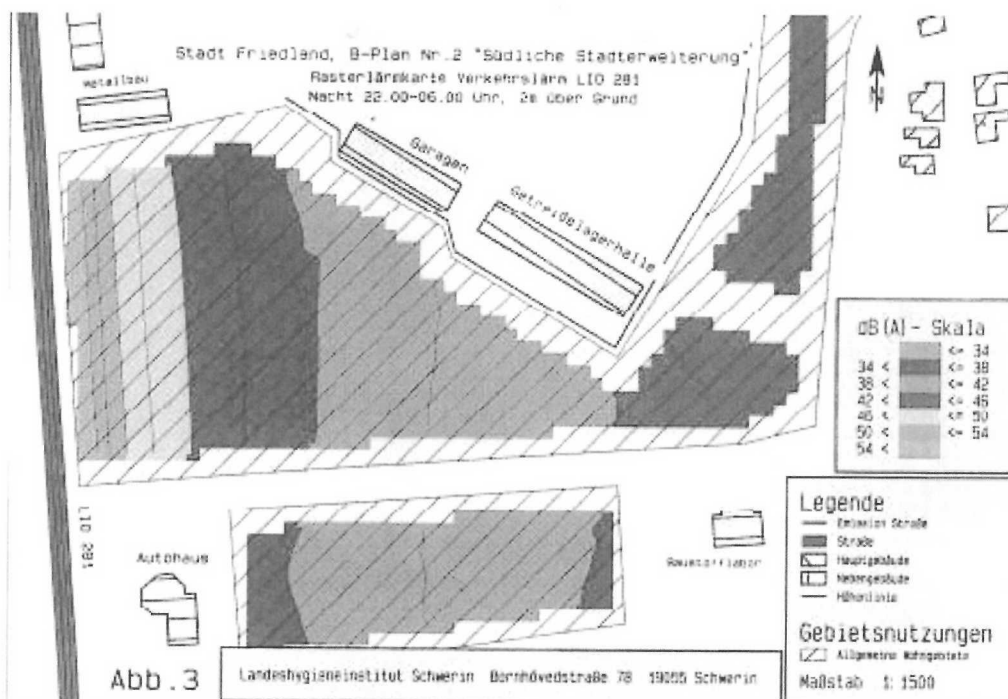
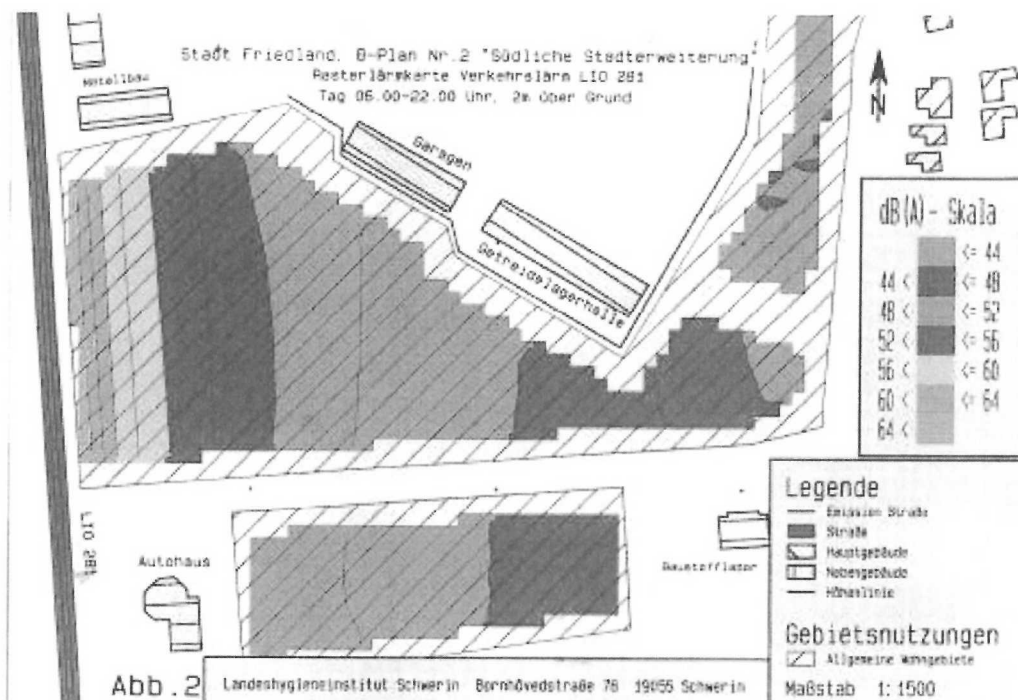
MI	tags	60	dB(A)
	nachts	50/45	dB(A)
Der niedrige Wert gilt dabei für Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm; der höhere für Verkehrsgeräusche.			

Die Situation am Standort hat sich in den vergangenen Jahren nicht geändert.

Da keine immissionsrelevanten Veränderungen festzustellen sind, werden zur Beurteilung der 6.Änderung die in der vorliegenden „Lärmimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm“ ermittelten Werte der Rasterlärmkarten (Abb. 2-5) zugrunde gelegt.

Nach den Rasterlärmkarten sind folgende Lärmwerte maßgebend:

Verkehrslärm: tags 44-52 dB(A) / nachts 34-45 dB(A)



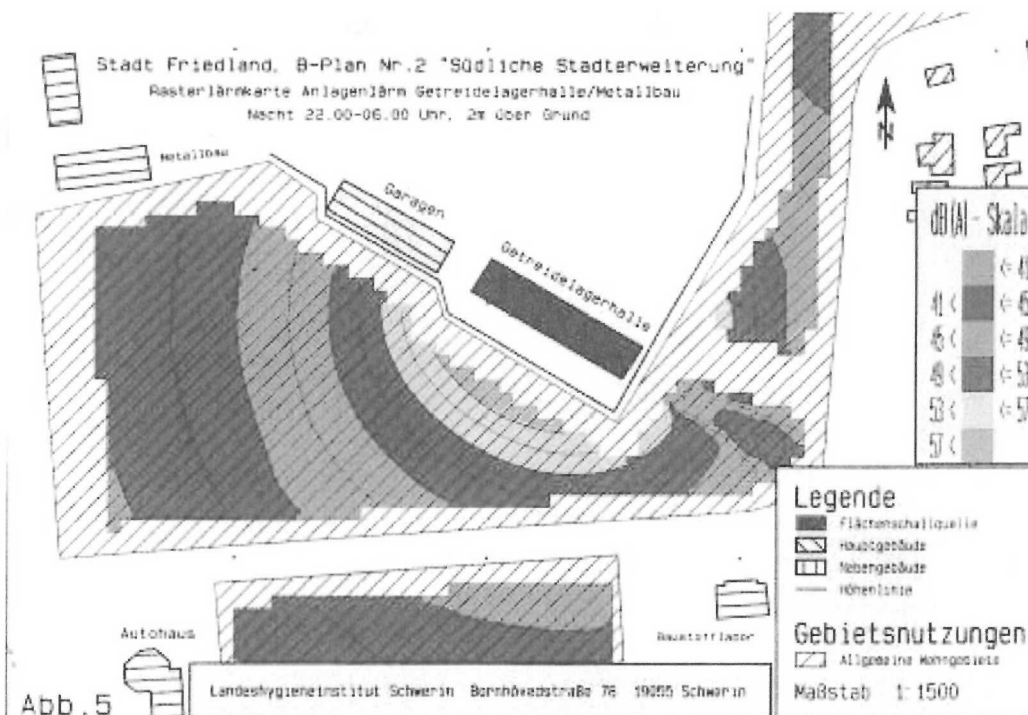
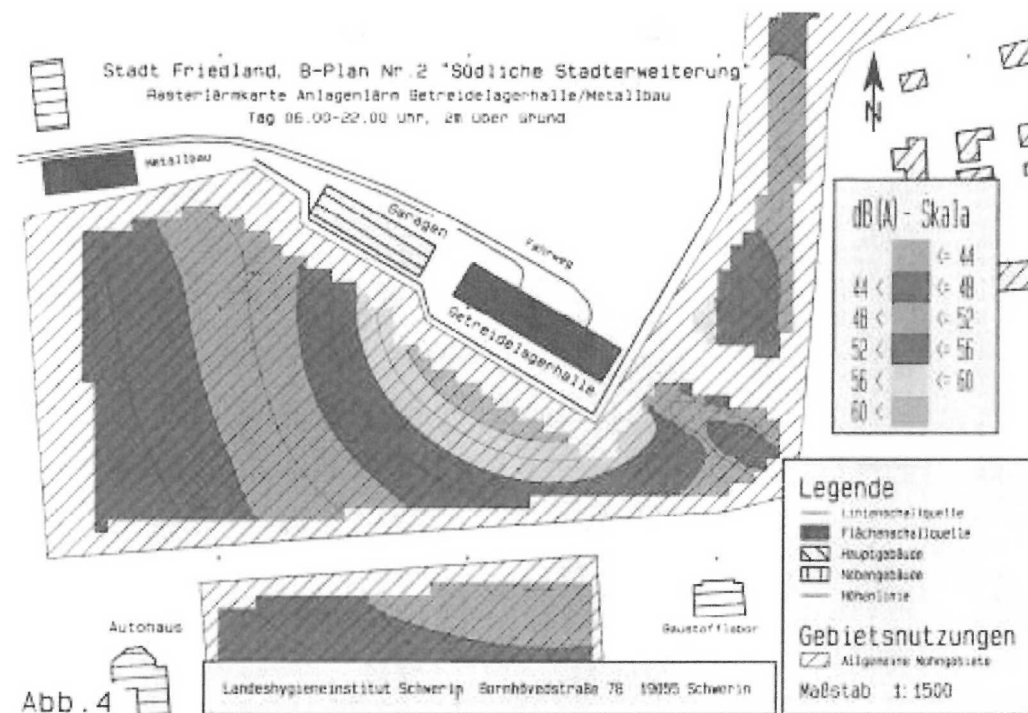
Die Orientierungswerte werden nicht überschritten.

Anmerkung zur Entwicklung der Verkehrsmenge:

Maßgebend für die Beurteilung 1999 war ein DTV-KfZ von 3592 und ein anteiliger DTV-SV von 467; prognostiziert wurde ein Gesamtverkehr DTV-KfZ von 5800. In den vergangenen Jahren waren rückläufige Zahlen zu verzeichnen.

Lt. Verkehrsmengenkarte M-V 2005 des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V wurde ein DTV-KfZ von 2044 und ein DTV-SV von 198 ermittelt.

Anlagenlärm Getreidehalle / Metallbau: tags 44-52 dB(A) / nachts 41-49



Auf den an das Baustofflabor angrenzenden Teilflächen des Änderungsgebietes wird der Nachtwert um 4dB überschritten. In diesem Bereich ist die Rettungswache gebaut worden. Die noch bebaubaren Flächen sind nur zu einem geringen Teil betroffen; sie liegen überwiegend im „Grünen“-Bereich. Die geringfügige Überschreitung des Nachtwertes auf Teilflächen im Geltungsbereich der 6. Änderung wird seitens der Stadt als zumutbar betrachtet.

4.4 Hinweise und Anmerkungen aus der Behördenbeteiligung

E.ON edis AG / Telekom

Im Bereich der Hagedornstraße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom und der E.ON edis AG. Die vorhandenen Leitungen sind zu berücksichtigen.

Die Bestandsunterlagen sind in der Verfahrensakte zur 6.Änderung des B-Planes einsehbar bzw. im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben gesondert bei den einzelnen Versorgungsunternehmen einzuholen.

Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens rechtzeitig durch den jeweiligen Bauherren zu führen.

Untere Wasserbehörde

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserbehördliche Belange entgegenstehen.

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs.4 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30. November 1992 keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Untere Abfallbehörde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen bekannt. Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises MS, Regionalstandort Neustrelitz, zu benachrichtigen.

Gesundheitsamt

Für die Teilgebiete des Änderungsgebietes, in denen es hinsichtlich der Lärmimmission zu Überschreitungen des Nachtwertes kommt, sind für schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) passive Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen.

Verkehrsbehörde

Bei Anbindungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind die notwendigen Genehmigungen auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu beantragen.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege / Untere Denkmalschutzbehörde

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale (Farbe BLAU) bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Baubeginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 (3) DSchG M-V).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich der 6.Änderung des B-Planes hat die Stadt Friedland an die Agrar GmbH Lübbersruh mit 1-jähriger Kündigungsfrist verpachtet. Die Flächen wurden als Blühwiese angelegt, die Maßnahme wurde als Agrar- und Umweltmaßnahme gefördert. Für die Maßnahme wurde eine 5-jährige Laufzeit vereinbart; die Nutzung als Blühwiese ist bis 14.05.214 verbindlich festgelegt worden.

Der Landwirtschaftsbetrieb wurde zwischenzeitlich von Herr Gödicke übernommen.

Für das FS 19/21 liegt ein konkreter Bauantrag vor. Herrn Gödicke hat die Herausnahme des FS 19/21 aus dem Vertrag beantragt; er Antrag wurde von der Behörde genehmigt und die Fördermittel sind durch den Landwirt zurück gezahlt worden.

Für die FS 19/20 und 19/19 wurde der Vertrag vorerst noch nicht gekündigt. Die Stadt Friedland hat sich dazu bekannt, dass dies erst erfolgen soll, wenn konkrete Bebauungsabsichten bekannt werden. Am 02.05.2012 haben sich die Stadt Friedland und das StALU dazu verständigt.

Die Stadt Friedland hat bestimmt, dass die Kosten in Höhe der zurück zu zahlenden Fördermittel durch den zukünftigen Bauherrn zu tragen sind.

5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der 6.Änderung werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Die vorhandene Hecke am Ortsrand außerhalb des Geltungsbereiches der 6.Änderung wird nicht berührt. Die vorhandene Bausubstanz bleibt erhalten; in den Lücken werden ergänzend Wohnbebauungen geplant.

Die Stadt Friedland hat im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes geprüft, ob im Geltungsbereich der 6.Änderung des B-Planes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen und festgestellt, dass die geplante Entwicklung des Gebietes südlich der Hagedornstraße die Verbotstatbestände des § 42 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt.

- Das Plangebiet ist mit Gras bewachsen und wird regelmäßig gemäht. Es gehört nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in M-V lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten.
- Die am südlichen Rand angepflanzte Hecke wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung und die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der 6. Änderung ist die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts ist nicht erkennbar.