

STADT FRIEDLAND

Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Friedland – südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13 a BauBG)

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

Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 08.07.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANUNGSANLASS	2
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN	2
3.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
4.0	INHALT DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES	5

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 581 02-0
Fax: 0395 / 581 02 15
www.as-neubrandenburg.de

Seit 1- 5

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

Neubrandenburg, Juli 2015

1.0 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Friedland hat 1992-94 den B-Plan Nr. 2 „Friedland - südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium“ aufgestellt. Südlich des Volkshauses wurden Gemeindebedarfsflächen in der Zweckbestimmung „Jugendclub“ ausgewiesen.

Am Standort wird seit 1997 eine Spielhalle betrieben, von 1998 bis 2000 auch mit Gaststättenbetrieb. Der Betreiber beabsichtigt die derzeitige Nutzung als Spielhalle nun durch die gleiche damals betriebene Gastwirtschaft zu ergänzen und wieder zu eröffnen. Die momentane Nutzung als Spielhalle soll legalisiert werden und die geplante Gaststättennutzung zulässig sein. Zur Herstellung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadtvertretung Friedland hat am 18.03.2015 beschlossen, dass der Bebauungsplan geändert werden soll. Die Stadt Friedland hat den Bebauungsplan in Teilflächen bereits 8 x geändert; am 18.03.2015 wurde die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Stadtvertretung hat am 18.03.2015 den Entwurf der 9.Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat öffentlich ausgelegen, die betroffenen Behörden wurden beteiligt.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB). Das BauGB wurde im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt, nachdem die Gemeinden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können. Mit dem § 13 a ist den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurecht in bestehenden Siedlungsbereichen an die Hand gegeben worden.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes soll Baurecht geschaffen werden für die Umnutzung eines Gebietes (andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die mit der geplanten Änderung ausgewiesene Überbauung überschreitet nicht eine Überbauung von 20.000 m²; die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.
- Im Umland der Änderungsfläche befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, 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 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV).

Kartengrundlage

Auszug Katasterkarte, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 02.02.2015

Verfahren

1. Die Stadtvertretung Friedland hat am 18.03.2015 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung der 9. Änderung des B-Planes Nr. 2 eingeleitet.
2. Am 18.03.2015 wurde der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
3. Der Entwurf hat vom 07.05.2015 bis 08.06.2015 öffentlich ausgelegen; die betroffenen Behörden wurden am 22.04.2015 zur Stellungnahme und Rückäußerung aufgefordert.
4. Am 08.07.2015 hat die Stadtvertretung Friedland den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedland hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan hat in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin ist das Plangebiet mit Darstellungen als „Fläche für den Gemeinbedarf (hier: für

kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen)“ überplant. Danach würde die 9.Änderung des B-planes Nr.2 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Planverfahren wird durch die Stadt Friedland nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Überplanung der Fläche als Sondergebiet „Spielhalle mit gastronomischen Bereich“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes Friedland nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die südlich des Volkshauses liegenden bebauten Flächen des Flurstücks 8/12, Flur 3, Gemarkung 134043/Friedland in der Größe von ca. 0,1 ha.

Das Flurstück 8/12 ist über eine Zufahrt von der Heinrich-Köhn-Straße aus erschlossen. Das vorhandene Gebäude, ehemals als Jugendclub genutzt, wird heute als Spielhalle genutzt; die Stellflächen befinden sich im Hofbereich. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung ausgegrenzt.

4.0 INHALT DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das im Geltungsbereich der 9.Änderung liegende Gebäude als Jugendclub genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Seit 1997 erfolgten Nutzungen als Spielothek und zeitweilig auch mit Gaststätte.

Das derzeit als Spielhalle genutzte Gebäude soll nun in der nicht genutzten Gebäudefläche um eine Gaststätte erweitert werden. Es erfolgen keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Bauhülle, im Gebäude ist lediglich die Unterbringung einer Gastwirtschaft geplant.

Die vorhandene Spielhalle umfasst eine Fläche von 158 m², der Gastraum wird eine Fläche von ca. 70 m² umfassen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind „Flächen für den Gemeinbedarf/Zweckbestimmung Jugendclub“ festgesetzt; diese Festsetzung wird zurückgenommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Für sonstige Sondergebiete ist die Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen in der Zweckbestimmung „Spielhalle mit gastronomischen Bereich“. Die Spielhallennutzung soll vordergründig bleiben, geplant ist die Ergänzung eines gastronomischen Bereiches.

In den Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

Das sonstige Sondergebiet „Spielhalle mit gastronomischen Bereich“ dient der Unterbringung einer Vergnügungsstätte mit der Nutzung als Spielhalle.

Zulässig sind:

- *eine Spielhalle mit einer Fläche von max. 158 m²*
- *eine Schank- und Speisewirtschaft, die dem Spielbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet ist.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Flächen sind bebaut und versiegelt, die zulässige Grundfläche wird im Bestand festgeschrieben.

Das Gebäude umfasst eine Fläche von ca. 380 m². Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen einzurechnen (ca. 560 m²).

Im Bebauungsplan wird die Grundfläche mit max. 940 m² (380 m² + 560 m²) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I (ein Vollgeschoss zulässig) vorgeben.

5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

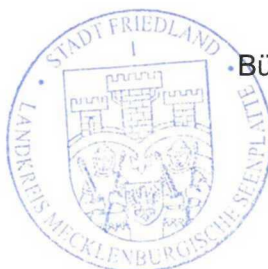
Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung geändert. Die Festsetzung der Nutzung Gemeindebedarf „Jugendclub“ wird geändert in „Sondergebiet Spielhalle mit gastronomischen Bereich“. Es erfolgt keine bauliche Erweiterung der vorhandenen Bauhülle des bestehenden Gebäudes; die Baumaßnahmen beschränken sich auf Maßnahmen im Gebäude.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Friedland festgestellt, dass die Änderung der Art der baulichen Nutzung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

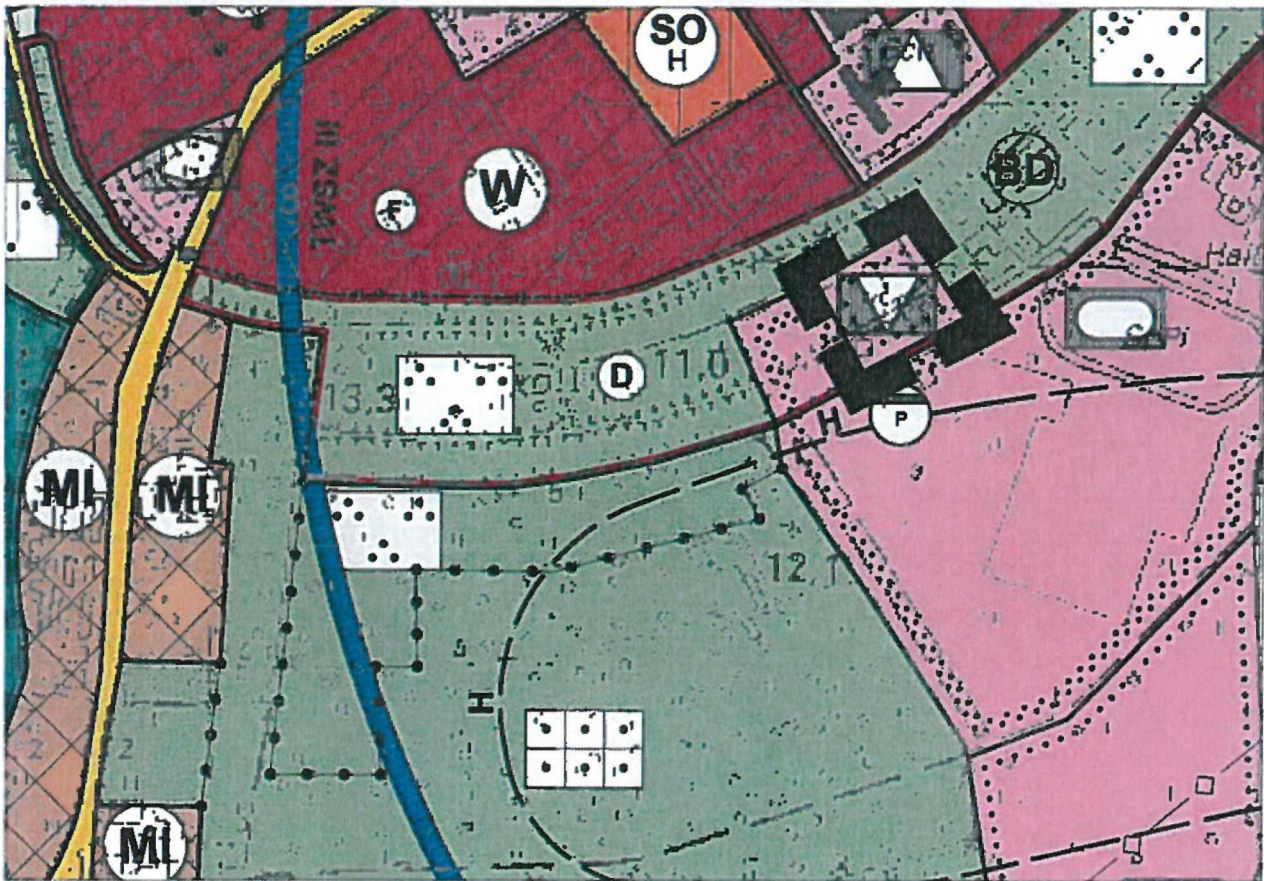
Friedland, 08.07.2015

30.07.2015



Bürgermeister

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Friedland



Berichtigung Flächennutzungsplan Stadt Friedland

9. Änderung B-Plan Nr.2 "Südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee-Gymnasium"
(neue Darstellung: sonstiges Sondergebiet "Spielhalle mit gastronomischen Bereich")

